

Tilstandsrapport - NS 3600

Brendstaul nordvegen 68

3660 Rjukan

Gnr: 120 Bnr: 85



Bygningssakkyndig
Bjørnar Krogh

Rapport kode: 735089
Opprettet: 12.01.2024
Utskrift: 29.01.2024



Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105
Adresse: Gydas gate 11
3732 Skien
E-post: bjornar@skuitakst.no
Telefon: 90653609



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygnings sakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygnings sakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygnings sakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig

TG 2

Vesentlige avvik

Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak:

- Det er kort forventet gjenværende brukstid; eller
 - Bygningsdelen er skjult og kan ha feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil.
Det er behov for tiltak; eller
 - Det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse; eller
 - Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet; eller
- Det er fare for liv og helse; eller
- Det er akutt behov for tiltak (strakstiltak)
- Avvik fra lover eller forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stor fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser

TG IU

Ikke undersøkt

- TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet
- Bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner skal dette angis særskilt

Bygnings sakkyndig - Bjørnar Krogh

Bygningsansvarlig

Bjørnar Krogh har hatt fagbrev som tømrer siden 2001, og fullførte teknisk fagskole i 2004. Han har opparbeidet seg lang og bred erfaring innenfor byggebransjen gjennom å arbeide for firmaer som har drevet med rehabilitering, nybygg og større næringsbygg. I 2021 var han ferdig utdannet som takstmann med lisens for Verdi og Tilstand og har jobbet med tilstandsrapportering og verdisetting etter det.

Når du har kjøpt ny brukt bolig, så vil det normalt være behov for utbedringer/oppgraderinger.

Vi vil bistå dere på bakgrunn av vår bygge kompetanse og kjennskap til den nye boligen din/deres.

Områder som vi ser mer på, er følgende:

- * Energieffektivisering av boligen.
- * Grønne lån
- * Anbefalte håndverkere og kontrakter
- * Start med det som gir deg/dere mest verdi
- * Forhåndstakst/verditakst av tiltakene.



Godkjenningsmerker / logoer



NITO

Premisser og forutsetninger

Premisser

Denne tilstandsrapporten er basert på en gjennomgang av bygningens standard, beskaffenhet, beliggenhet, og gir en generell vurdering, ut fra en gjennomgang og eiers opplysninger om boligen.

Forutsetninger

Oppdraget er utført av en uavhengig takstmann, som følger det regelverk og de etiske regler fagforbundet Nito Takst har fastsatt for medlemmene.

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra befaringens-dato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnede Takstingeniør. Dersom rapport, eldre enn 12 mnd. år fremlegges ved salg, faller ansvaret for rapportens innhold tilbake til selger.

Det er ikke vurdert om det foreligger offentlig påbud eller lignende eller om benyttet boligrom, hybler, leiligheter m.m. er godkjent av bygningsmyndighetene ved innredning-tidspunkt.

Reguleringsmessig forhold er heller ikke belyst i rapporten.

Takstmann har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er oppgitt via kommunen sin kartbase og Eiendomsverdi.

I vurderingen er ikke medtatt skader som takstingeniøren anser å ha mindre betydning for bygningens verdi.

Alle bygningsdeler er normalt i kontinuerlig aldring fra ny tilstand. Forventet levetid er angitt under levetidsbetraktninger for enkelte bygningsdeler.

I mange tilfeller kan levetiden være både lengre og kortere enn antatt i forhold til leve-tidstabell. Dette henger sammen med type bruk og hyppighet, vedlikehold, utførelse, kvalitet på bygningsdeler og geografisk plassering.

Andre forhold kan også påvirke levetiden i begge retninger.

Tilstandsgrad 2 kan i enkelte tilfeller benyttes på konstruksjoner, bygningsdeler og innredninger. Det er ikke synlige vesentlige skader eller svekkelse, men hvor marginal forventet rest-levetid gjenstår.

Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette, er gitt av eier/representant der hvor denne har vært til stede ved befaringen. Ellers er dette antagelser fra undertegnede Takstingeniør, og kan avvike med faktiske forhold.

Ved arealberegning er "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014" lagt til grunn. Arealene er målt med lasermåler Hilti PD30.

Fuktsøk er utført med instrument Protimeter V1-D1, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert.

Tomtestørrelse og de reguleringsmessige forhold er oppgitt av kommunens karttjeneste. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av boligen var bebodd og møbler, innredning, lagrede gjenstander ikke ble flyttet på. NBI Byggforsks levetidsbetraktninger ligger til grunn for de aktuelle restverdivurderinger.

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
2 stk**Bad - 1. etasje**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Bad - 2. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
31 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Terrasser og plattinger på terreng - Terrasse

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Vaskerom - Teknisk rom/vaskerom

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.)

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Bad - 2. etasje

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

TG 2
27 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende - Veranda

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Yttertak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Vaskerom - Teknisk rom/vaskerom

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Radon

Radon

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.)

Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

Vannbåren varme

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Bad - 1. etasje

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Bad - 2. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG 3 3 stk

Yttertak

Utstyr på tak

10 000,-

Bad - Kjeller

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

300 000,-

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

1 000,-

Estimerte kostnader på TG3 311 000,-

TG IU 4 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Monica Helene Kvam
Thomas Kvam

Rekvirert dato: 12.01.2024

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Bjørnar Krogh

Besiktigelsesdato: 17.01.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
3818	120	85

Adresse: Brendstaul nordvegen 68, 3660 Rjukan

Kommune: Tinn

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Monica Helene Kvam
Thomas Kvam

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 1168
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Eiendomsverdi

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Byggeår
2003

Arealopplysninger

Arealmåling utføres iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Merk at det er enkelte forskjeller mellom NS 3940 og Takstbransjens retningslinjer og at det er Takstbransjens retningslinjer som er gjeldende. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Iht. takstbransjens retningslinjer er det er bruken av et rom på befaringstidspunktet som er avgjørende for om et rom defineres som P-rom eller S-rom. Rommet kan være i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Kjeller	40	26	14
1. etasje	93	93	0
2. etasje	42	41	1
Sum:	175	160	15

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Kjeller	Kjellerstue og bad med badstue.	Teknisk rom/vaskerom, bod/skistall og bod.
1. etasje	Entre, kjøkken/stue, gang med trapper, bad og 3 soverom.	
2. etasje	Gang, bad og 3 soverom.	Kott.

Arealopplysninger - Gjeldende fra 01.01.2024

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
 BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
 BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
 TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
 Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
Kjeller	40	0	0	0
1. etasje	93	0	0	56
2. etasje	42	0	0	9
Sum:	175	0	0	65
Sum BRA:	175			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	Kjellerstue og bad med badstue, teknisk rom/vaskerom, bod/skistall og bod.			
1. etasje	Entre, kjøkken/stue, gang med trapper, bad og 3 soverom.			Terrasse.
2. etasje	Gang, bad, 3 soverom og kott.			Veranda.

Brendstaul nordvegen 68

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 85

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Krogh

Opprettet: 12.01.2024

Utskrift: 29.01.2024

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gydas gate 11
3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

Telefon: 90653609



Kommentar til arealopplysninger

Arealer oppgitt etter de nye arealreglene som er iverksatt fra 1. januar 2024.

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Delvis flat og skrånet fjelltomt, samt noe grus i adkomsten.

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrengforhold

Det var mye snø på befaringsdagen, fullstendig kontroll av terreng er ikke mulig å gjennomføre.

Hytta har kjeller, det er viktig at overflatevann og takvann blir ledet vekk fra grunnmur.

Terrengforhold(punkt 21.2 NS3600): Det skal gis TG2 nå avløp er avsluttet over terreng, og terrenget er flatt mot grunnmur(mangler fall). TG1 er ikke i bruk for dette punktet, TG0 kan gis når konstruksjonen er nyere en 5 år og ikke har avvik (fall fra mur og takvann blir ledet vekk fra bolig).

TG3 gis når det er fall inn mot grunnmur, maksimale forhold for vann inn mot grunnmur og behov for umiddelbare tiltak.

Nærmere kontroll bør foretas når forholdene ligger til rette.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Stikkledninger er fra byggeår, det er ikke opplyst om oppgraderinger.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av oppnådd alder.

Normal levetid for stikkledninger er 50 år, stikkledningene til boligen er 21 år.

Det bemerkes at ledningene har nådd halvparten av normal levetid om 4 år.

Levetider

Normal levetid for PE-rør 25 – 75 år.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Grunnmuren for kjeller er oppført i lettklinkerblokker i 25 cm tykkelse, utvendig fiberpusset.

Deler av boligen er oppført over støpt dekke på terreng.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent men består trolig av utsprengte/tilbakefylte komprimerte steinmasser.

TG IU

Fundamenter

Fundamenter er ikke synlige og er derfor ikke vurdert.

TG 1

Grunnmur

Det er ikke registrert symptomer på store setninger i grunn, synlig mur har ikke oppsprekninger.

Det bemerkes at kun mindre deler av grunnmuren er tilgjengelig for kontroll.

På grunn av mindre bevegelser i grunn kan muren ha riss (mindre vesentlige sprekker).

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Boligen har knotteplast på grunnmur til kjeller.

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Drenssystem har oppnådd halve sin funksjonstid, knotteplast er kun synlig under terrasse, og mangler topplist.

I kjeller er det ikke store symptomer som tilsier at dreneringen har funksjonssvikt.

Tilstandsgrad er satt på grunn av utsatt konstruksjon med kjellerrom og at halvparten av levetid på drenering er nådd.

Årsak / Konsekvens:

Etter krav i NS3600 punkt 20.4 skal det gis:

- TG2 når det ikke er symptomer på svikt, men kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er kort gjenværende brukstid.
- TG3 når det er påvist funksjonssvikt. Behov for umiddelbare tiltak.

Anbefalt tiltak:

Når snøen er borte og forholdene tillater det, bør knotteplast kontrolleres nærmere.

Topplist bør være på plass, terrenget bør ha fall fra bolig (1:100 på 3m fra mur) og takvann bør ledes godt vekk fra grunnmur.

Levetider

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år

Bilder



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, trolig isolert etter byggetidens krav, og utvendig panelt med stående kledning.

Konstruksjoner med stav og øverst i gavler er det vegger av laftet tømmer.

Ved inngangspartiet er det vegger bestående av lettklinkermur forblendet med naturstein.

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

Bindingsverk vil være noe manglende isolert etter dagens krav. Laftet vegg på gavl mot sør har oppsprekking og stedvis råte.

Årsak / Konsekvens:

Opplyses på generell erfaring: Erfaringsmessig har laftet tømmer høy skade frekvens i lafteknuter, åpninger til dører og vinduer og spesielt er bunn-svill langs grunnmur utsatt.

På befaringsdagen ble det observert langsgående oppsprekking av tømmer, for å hindre videre skadeutvikling må det holdes godt vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold på laftede konstruksjoner, råteskadet trevirke må byttes ut.

TG 2

Kledning

Kledning fremstår hovedsakelig som hel og fungerende.

Overflater har vanlig slitasje og det mangler ventileringsplate i bunn av kledningen.

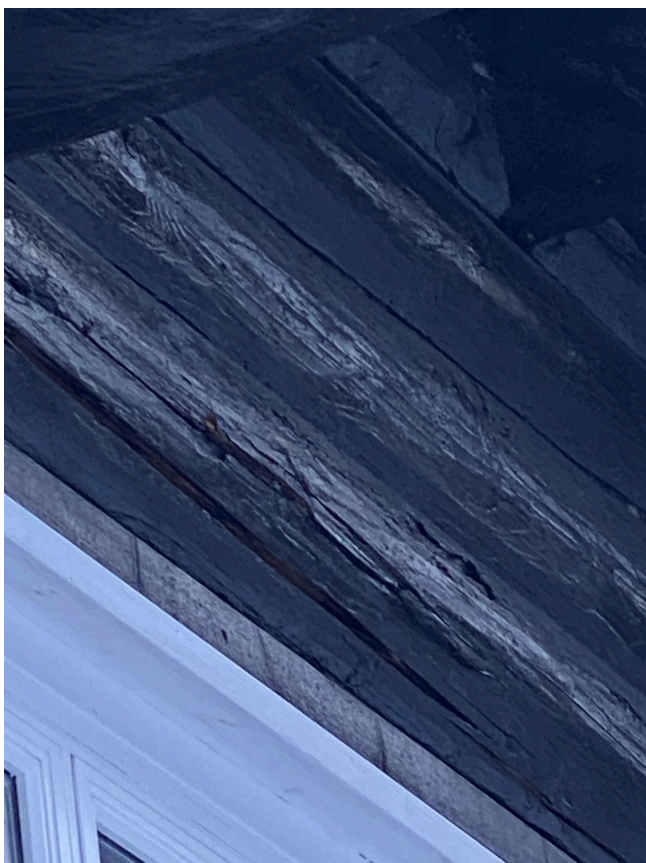
Årsak / Konsekvens:

Fukt som trenger gjennom ytterkledning vil ikke ventileres å tørke opp like fort som kledning med luftespalte vil.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vanlig vedlikehold, fasaden bør holdes under oppsikt på grunn av manglende ventilering.

Bilder



Laftet tømmer med råte skader.



Staver med oppsprekking.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Boligen har vinduer og dører av tre med 2 - lags isolerglass, fra byggetiden.

Vinduet på badet i 2. etasje er byttet i 2009.

Stor og tung ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

2 brede terrassedører med 2- lags isolerglass.

Verandadør i tre med 2- lags isolerglass.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags glass har oppnådd halvparten av sin levetid, det er vanlig slitasje på karmen og omramming.

Omramming utvendig er mangelfull og uten vannbrett med beslag.

Det er fare for vanngjennomtrenging som minsker levetiden til vinduer og veggkonstruksjon.

Årsak / Konsekvens:

Vinduer og ytterdører (punkt 16.3 NS3600): Det skal gis TG2 når det er punktvis skader eller avvik som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold, dårlige detaljer, manglende beslag på vannbrett og enkelte punkterte glass. Behov for tiltak.

Det skal gis TG3 når det er råte, store skader og mange punkterte glass. Detaljer, spesielt ved beslag som gir fukt inn i konstruksjonen. Utskiftning påkrevd.

Anbefalt tiltak:

Overflatebehandlinger og generelt vedlikehold anbefales.

Det anbefales å montere på beslag på vannbrett over og under vinduene for å hindre vanngjennomtrenging og dermed øke levetiden til omramming og karmen.

Levetider

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Bilder



Balkonger, terrasser, veranda og lignende Veranda

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

På boligens nordvest side er det en veranda av tre opphengt på husvegg, med bjelkelag støttet opp av tresøyler som går på skrå inn i bærende yttervegg. Verandaen har spaltegulv og rekkverk av tre.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Rekkverket er bygget etter tidligere forskrifter og er for lavt til dagens krav. Rekkverket er ca. 83cm, dagens krav er 1m.

Konstruksjonen er synlig skjev, understøttelse med skrå stolper av tre anses som svak.

Det kan se ut som verandaen har blitt forsøkt rettet med treklosser på bærende staver (stolper).

Årsak / Konsekvens:

Etter krav i NS3600 punkt 18.1 skal det gis TG2 når høyde eller lysåpning i rekkverk ikke er i henhold til forskrift.

Anbefalt tiltak:

Verandaen bør rettes opp og stives av. Rekkverket bør bygges etter dagens forskrift.

Bilder



Terrasser og plattinger på terreng Terrasse

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

På boligens sørvest side er det en markterrasse med tilkomst fra stue/kjøkken. Det er en liten trapp ned til terreng, rekkverk av tre. Konstruksjonen har spaltegulv og bjelkelag av impregneret trevirke, fundamentert med lettklinkerblokker på løsmasser.

Det er etablert en Jacuzzi på terrassen, understøttelse av denne er ikke vurdert.

Vurdering / Avvik

TG 1

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Konstruksjonen virker stabil og ser ut til fungere med dagens tilstand. På grunn av mye snø på befaringsdagen er ikke konstruksjonen tilstrekkelig vurdert. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og materiale.

Det er observert noe skjevheter på spaltegulv ved pipeløp. Årsak er ukjent og bør undersøkes. Avviket er ikke stort, trolig kan dette avviket lukkes relativt lett.

Bilder



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takkonstruksjon av plassbygget rundstokk og sperrer. Undertak av panel/plater.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Konstruksjonen er i stor grad bygget igjen og er skjult. Ingen negative observasjoner, synlige luftespalter under taktro (undertak av panel/plater), og montert fuglenetting.

Til informasjon er åpne sperreender og åpne ender på rundstokk en utsatt konstruksjon.

Skadefrekvens er hyppig, det bør sørges for godt vedlikehold og overflatebehandling på utsatte deler.

Bilder



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taktekking med torv, Platon og underlagspapp.
Solide vindskier i tre og torvkroker.

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og ytterteking)

Kontrollen er begrenset på grunn av mye snø på befaringsdagen, tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og materiale.
Jevnlig påfylling av torv på møne må jevnlig kontrolleres og etterfylles.
Kun små istapper i fotsink, befaringsdagen.

TG 3

Utstyr på tak

Det er ikke etablert takstige for feiing og kontroll av pipe over tak.

Årsak / Konsekvens:

Ingen tilkomst til skorstein og ingen snøfangere der det foreligger krav gir TG3 etter NS3600 punkt 17.4.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere trinn og platå for feiing og kontroll av tak. Trinn må monteres etter forskrift.

Estimert kostnad: 10 000,-**TG 1****Skorsteiner over tak**

Elementpipe, forblendet med naturstein over tak.

Det er ikke registrert fuktmerker eller misfarging på treverk rundt pipe i stue.

TG 2

Vindskier, forkantbord, israft og til dels andre værutsatte deler på taket har slitasje.

Det er oppsprekking, fuktmerker og generell vær tæring.

Anbefalt tiltak:

Det må påregnes vedlikehold.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Renner av tre med tilhørende rennekroker av lakkert smijern/stål, naturlig avrenning for vann.

Vurdering / Avvik**TG 2****Renner og nedløp**

Takrenner av tre har naturlig slitasje, det er mangelfull bortledning av vann fra grunnmur.

Det er observert skjeve takrenner.

Anbefalt tiltak:

Takvann bør ledes vekk fra grunnmur/vegg.

Ny eier må påregne vedlikehold.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Boligen har innredet kjeller under deler av bygget med innvendig tilkomst.

Det er støpt betonggulv med hovedsakelig skifer, fliser og malt betong i overflaten.

Yttervegger av lettklinkermur og noe utforede konstruksjoner med panel samt panel i himling.

Vurdering / Avvik**TG 2****Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

Punktet må ses i sammenheng med tilstand på drenering.

Betong og mur konstruksjoner under terreng vil trekke til seg tilgjengelig fukt fra utsiden, fungerende utvendig fuksikring er viktig.

Dreneringen er blitt over 20 år og har observert avvik.

Det er ikke observert fuktgjennomslag på grunnmuren eller betonggulv.

Det er registrert manglende luftgjennomstrømning i oppholdsrom(kjellerstue) under terreng.

Anbefalt tiltak:

Det bør holdes jevnlig kontroll med rom under terreng for utvikling av tilstand.

Kjelleren bør ventileres best mulig.

Bad Kjeller

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet er i stor grad originalt fra byggeåret i 2008. Skifer på gulvet med gulvarme. Malt panel på vegger og i himling med monterte downlights. Innebygget dusjnise, servant i innredning og klosett montert på gulvet.

Vurdering / Avvik

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Gulvet er relativt flatt og har ikke fall til sluk, innebygget dusj med gulvforhøyning vil hindre eventuelt lekkasjevann fra påkoblet utstyr utenom dusj i renne til sluk. Våtrommet er bygget opp etter tidligere standard, og vil ikke tåle påkjenninger som et våtrom normalt blir utsatt for.

Som f. eks vannsøl eller damppåkjønning.

Det er ikke påvist vanntett oppkant ved terskel og det er ikke påvist noe tettesjikt på vegger, overgang gulv/vegg eller på rørgjennomføring av vann i gulv, eller vegg.

Det er etablert elektrisk vifte i yttervegg, rommet mangler tilluft, f. eks. via en flat terskel.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av utilfredsstillende og utdatert membran og slukløsning, skader og slitasje på membran, ufullstendig tetting ved gjennomføring i vegg og sprekker i fliser/flisfuger.

Årsak / Konsekvens:

Tettesjikt/membran har utilfredsstillende utførelse, ved en eventuell vannlekkasje (fra for eksempel rørbrudd) vil det være fare for vann/fuktinntregning i utette overganger, rørgjennomføringer og manglende vanntett oppkant på terskel.

Anbefalt tiltak:

Alder, utførelse av membran og slukløsning tilsier at det må påregnes å renovere badet i sin helhet.

Badet er utsatt på grunn av mangel på vanntett membran på 25mm over slukrist, ved vannsøl og en eventuell vannlekkasje, for eksempel ved rørbrudd vil det være fare for at vann vil renne ut av rommet ved dørterskler isteden for til sluk, eller trenge inn i omliggende konstruksjoner ved utette gjennomføringer og overganger.

Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres.

Estimert kostnad: 300 000,-

Bilder



Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet er etter opplysninger gitt av eier oppgradert av Rørleggermester Nærum AS i 2023.

Videre er det opplyst at dokumentasjon kan fremskaffes.

Skifer på gulv med gulvvarme.

Flis på gulv og vegger i dusjsone. Øvrige vegger med malt panel, malt panel og monterte downlights i himling.

Montert dusjvegg av glass, dobbel servant med helstøpt plate i innredning og vegghengt toalett med skjult sisterner.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Gulvflate er relativt flat og uten fall, det er usikkert om det er vanntett flomkant på terskel. Videre er det godkjent fall i dusjsone. Totalt fall fra topp skifer ved dør til slukrist er mer en 25mm.

Oppkant av eiketerskel har ukjent utførelse, det er uvisst om membran har godkjent oppbrett bak eikelist.

Utover bemerkninger gjort på fallforhold, er det ikke registrert vesentlig avvik på gulvets overflate.

Det bør kontrolleres for vanntett oppkant på terskel. Er ikke membranen trukket 15mm opp på terskel, må dette etableres.

TG 2**Overflater - Vegger**

Det er påvist dør og uegnede materialer i våtsone (innenfor 1 m).

Våtrommet har vært anvendt med vanlig bruk, men tilstand på material er stabil i sonen utenfor dusjnise.

Utførelsen av membran bak list er ukjent.

Det vil være en fordel om lister og foringer er malt med våtromsmaling og at list har en dryppkant mot gulvflis.

Løsningen med panel/flis i våtsone som her er valgt, er en "vanlig" løsning på fjellhytter.

Utførelsen som er valgt har på befaringsdagen ingen påviste avvik.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsone, trepanel er ikke godkjent tettesjikt.

I våtsonene skal veggene fra gulv til tak ha en vanntett overflate; dvs. det skal benyttes en membran.

Dette kan være et vanntett vinylbelegg, våtromsplater eller en påstrykningsmembran. membranen skal fungere som et tettesjikt med minst samme diffusjonsmotstand som som 0,15mm Polyetylen folie (plast).

Tilstandsgrad er satt på grunn av begrenset bruk av badet.

På mange fritidsboliger er våtrom utført som dette, våtrommene på fritidsboliger er ikke like hyppig brukt og har ikke samme fuktpåkjønning som et våtrom i helårsbolig.

Anbefalt tiltak:

Det er anbefalt å plassere vindu/dør utenfor våtsone (bak dusj/badekar og 1m til hver side).

Der det ikke er til å unngå er det nødvendig med spesielle tiltak mot fuktskader (TEK17).

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet på vegg skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1

Overflater - Himling

Fungerer med dagens tilstand.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

I dusjsone er det 2-delt plastsluk med mansjett under skrudd klemring. Løsningen fremstår som fagmessig utført.

Det er ukjent membran på øvrig gulvflate, trolig er dette en smøremembranen fra byggeår som nå er 21 år.

Anbefalt gjennomsnittlig brukstid på tettesjikt er ca. 20 år, badet er 21 år og det må tas i betraktning at brukstiden er oppbrukt.

Årsak / Konsekvens:

I følge NS3600 skal det gis TG2 når:

- Membran ikke kan konstateres.
- Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer og fare for fukt inn i konstruksjonen i våt sone.

Anbefalt tiltak:

Hvordan membran er avsluttet mot trepanel i dusjsone er ikke dokumentert og dermed ukjent.

Vil antagelig fungere som dette, men være varsom ved bruk.

På grunn av oppbrukt brukstid på membran (gulv) og usikker oppkant på terskel bør membran/tettesjikt påregnes å utbedres i sin helhet av ny eier.

TG 1

Avløp og vannrør

Ved enkle tester utført på befaringsdagen er vann og avløp vurdert til å fungere med dagens tilstand.

TG 2

Ventilasjon

Rommet er ventilert med elektrisk styrt vifte i yttervegg, men mangler tilluft gjennom spalte ved flat terskel.

Årsak / Konsekvens:

I følge NS3600 punkt 1.5 skal det gis TG2 når:

- Manglende overstrømning (tilluft) eller luftmengde er vurdert til å være for liten.
- Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft til rommet ved å for eksempel montere flat terskel.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Sanitærutstyr og innredning har ikke skader eller vesentlige avvik og fungerer med dagens tilstand.

Vegghengt toalett har ikke spalte i overgang gulv/vegg under toalettsskål for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Årsak / Konsekvens:

Etter krav i NS3600 punkt 1.4 skal det gis TG2 på manglende fuktsikring/drenering fra skjult sisterner.

Anbefalt tiltak:

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ukjent oppbygging av skjult systerne. Det bør fremskaffes dokumentasjon på eventuell lekkasjeløsning. Om ikke toalettet har godkjent lekkasjeløsning, bør det vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget systerne uten drensåpning.

TG 1

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Rommet har mekanisk vifte i yttervegg, det er ikke påvist åpenbare symptom på punktering av eventuelt tettesjikt på vegg.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt boring i delevegger mot bad og påvist 8,5% fukt i bunnsvill. Dette regnes som tørt i dette tilfellet.

Bilder



Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet er etter opplysninger gitt av eier oppgradert av Rørleggermester Nærum AS i 2023.

Videre er det opplyst at dokumentasjon kan fremskaffes.

Fliser på gulv med sokkelflis og gulvvarme.

Flis på vegger i dusjsone. Øvrige vegger med malt panel, malt panel og monterte downlights i himling.

Montert dusjhjørne med dører av glass, servant med helstøpt plate i innredning og gulvmontert toalett.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Det er målt ca. 20mm fra topp flis ved terskel til slukrist, ca. 10mm nedsenket dusjsone.

Det er ikke etablert vanntett oppkant ved dørterskel.

Det mangler sokkelflis ved dør.

Årsak / Konsekvens:

I følge NS3600 skal det gis TG2 når:

- Symptom på avvik som svikt i vedheft ved elastisk fuge, oppsprekking og riss i fuger, bom i fliser, noen defekte flis eller belegg.

- Svertesopp registrert.

- Det ikke er tilfredsstillende fall til sluk, eller manglende høydeforskjell fra topp av sluk til topp av membran(25mm).

Anbefalt tiltak:

Badet vil fungere med dagens bruk, men på grunn av påviste forhold vil det ved en eventuell lekkasje (rørbrudd) fra

for eksempel servant eller toalett være mulig at vann kan renne ut av rommet ved dørterskel.

TG 2**Overflater - Vegger**

Det er påvist dør og uegnede materialer i våtsone (innenfor 1 m).

Våtrommet har vært anvendt med vanlig bruk, men tilstand på material er stabil i sonen utenfor dusjnise.

Utførelsen av membran bak list er ukjent.

Det vil være en fordel om lister og foringer er malt med våtromsmaling og at list har en dryppkant mot gulvflis.

Løsningen med panel/flis i våtsone som her er valgt, er en "vanlig" løsning på fjellhytter.

Utførelsen som er valgt har på befarings-dagen ingen påviste avvik.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsone, trepanel er ikke godkjent tettesjikt.

I våtsone skal veggene fra gulv til tak ha en vanntett overflate; dvs. det skal benyttes en membran.

Dette kan være et vanntett vinylbelegg, våtromsplater eller en påstrykningsmembran.

Membranen skal fungere som et tettesjikt med minst samme diffusjonsmotstand som som 0,15mm Polyetylen folie (plast).

Tilstandsgrad er satt på grunn av begrenset bruk av badet.

På mange fritidsboliger er våtrom utført som dette, våtrommene på fritidsboliger er ikke like hyppig brukt og har ikke samme fuktpåkjenning som et våtrom i helårsbolig.

Anbefalt tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet på vegg skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1**Overflater - Himling**

Fungerer med dagens tilstand.

TG 2**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Det er etter eiers opplysninger byttet ut tettesjikt på gulv med oppkant på vegg og mansjett i sluk.

I vanlig bruk vil badet fungere.

Tilstandsgrad er satt på grunn av panel/dør i våtsone.

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsone(bak dusj og 1m til hver side) på vegg, trepanel er ikke godkjent tettesjikt.

I våtsonene skal veggene fra gulv til tak ha en vanntett overflate; dvs. det skal benyttes en membran.

Dette kan være et vanntett vinylbelegg, våtromsplater eller en påstrykningsmembran. membranen skal fungere som et tettesjikt med minst samme diffusjonsmotstand som som 0,15mm Polyetylen folie (plast).

Tilstandsgrad er satt på grunn av begrenset bruk av badet.

På mange fritidsboliger er våtrom utført som dette, våtrommene på fritidsboliger er ikke like hyppig brukt og har ikke samme fuktpåkjenning som et våtrom i helårsbolig.

Årsak / Konsekvens:

I følge NS3600 skal det gis TG2 når:

- Membran ikke kan konstateres.
- Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer og fare for fukt inn i konstruksjonen i våt sone.

Anbefalt tiltak:

Badet fungerer med dagens bruk, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Det bør etableres vanntett oppkant ved dørterskel, sokkelflis ved dør bør monteres.

TG 1**Avløp og vannrør**

Avløpsrør av plast og trykkvannsrør av messing ser ut til å fungere med dagens tilstand.

TG 1**Ventilasjon**

Rommet er ventilert med elektrisk styrt vifte i yttervegg og tilluft gjennom spalte ved flat terskel.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Sanitærutstyr og innredning har ikke skader eller vesentlige avvik og fungerer med dagens tilstand.

TG 1**Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone**

Rommet har mekanisk vifte i yttervegg, det er ikke påvist åpenbare symptom på punktering av eventuelt tettesjikt på vegg.

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Det er foretatt boring i delevegger mot bad og påvist 8,5% fukt i treverk. Dette regnes som tørt i dette tilfellet.

Bilder



Vaskerom Teknisk rom/vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerommet er i hovedsak originalt fra byggeåret 2003. Gulvet er belagt med skifer. Vegger er av malte plater og malt mur.

Rommet fungerer også som teknisk rom, og er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, utslags kum i stål med servantbatteri, varmtvannsbereder og opplegg for vannbåren varme og hovedvanninntak med stoppekran.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet har noe fall mot sluk, men forholdet er ikke vurdert som tilfredsstillende.

Anbefalt tiltak:

Vaskerommet fungerer i daglig bruk fordi vannsøl regnes som begrenset, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Ved en eventuell vannlekkasje, f. eks ved rørbrudd vil det være fare for at vann vil trenge inn i omliggende konstruksjoner.

TG 1

Overflater - Vegger

Fungerer med dagens tilstand.

TG 1

Overflater - Himling

Fungerer med dagens tilstand.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det er ikke tilfredsstillende oppkanter av synlig membran på terskel ved dør eller på vegg, samt rørgjennomføringer i gulv.

Det er mindre en 15mm fra synlig topp membran til slukrist.

Anbefalt tiltak:

Vaskerommet fungerer i daglig bruk fordi vannsøl regnes som begrenset, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet.

Ved en eventuell vannlekkasje, f. eks. ved rørbrudd vil det være fare for at vann vil trenge inn i omliggende konstruksjoner.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløpsrør av plast og trykkvannsrør av messing ser ut til å fungere med dagens tilstand.

TG 2

Ventilasjon

Rommet er ventilert med ventil i vegg.

Anbefalt tiltak:

Våtrom er anbefalt å ha ventilering med elektrisk styrt vifte og med tilluft gjennom spalte ved for eksempel terskel.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Sanitærutstyr og innredning har slitasje, men ikke skader eller vesentlige avvik og fungerer med dagens tilstand.

Bilder



Innvendige overflater

Beskrivelse

Kjeller:

Gulver er hovedsakelig av skifer.

Vegger har overflater av malt panel.

Himlinger er av malt panel med downlights i kjellerstue og på bad.

1. etasje:

Gulver av skifer med furugulv på soverom.

Beiset villmarkspanel vegg.

Beiset panel i himling med monterte downlights i gang, soverom og bad.

2. etasje:

Gulver av tre/parkett.

Beiset panel på vegger.

Beiset panel i himling.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater uten vesentlige skader utover normal bruksslitasje.
Minimal oppsprekking på erfaringsmessige utsatte områder.

Det er registrert noe hulromslyd på enkelte skifer i entre, gang og stue/kjøkken.
For øvrig er det normalt at noen flis ikke har full dekning med flis lim i bakkant,
dette skaper hulromslyd.

Det er ikke observert vesentlige sprekker og løs flis.

Det er observert løs skifer på toppen av trapp til kjeller.

Løse skifer kan enkelt festes til underlaget, nye fuger kan etableres.

Bilder



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av malte profilerte MDF- fronter, og foliert base på skrog. Benkeplate av heltre med nedfelt koketopp, og benkebeslag med oppvaskkum i stål og ett-greps batteri.

Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og mikro ovn.

På veggen mellom under og overskap er det etablert laminatplater.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Skifer på gulvet, fungerer med dagens tilstand.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggflater med beiset panel og laminatplater over kjøkkenbenken.

TG 1

Overflater - Himling

Beiset panel.

TG 1

Avløp og vannrør

Fungerer med dagens tilstand.

Det er plast i avløp og trykkvannrør i messing og kobber.

TG 1

Avtrekk

Over koketopp er det etablert ventilator med hette og utlufting via yttervegg.

TG 1

Innredning

Innredning har normale merker etter bruk og vanlig slitasje, ingen vesentlige skader.

Bilder



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Originalt betongdekke på grunn, fuktsikring og isolasjon mot underliggende masser etter byggetidens standard.

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller er bygd opp av tradisjonelt tre-bjelkelag med bærende gulvbord/plater.

Informasjon fra NS3600 punkt 11 (lokalt avvik måles over en radius på 2m, totalt avvik måles over hele rom):

Lokalt avvik mindre enn 10mm, Totalt avvik mindre 15mm gir TG1.

Lokalt avvik 10-20mm, totalt avvik 15-30mm gir TG2.

Lokalt avvik større enn 20mm, totalt avvik større enn 30mm gir TG3.

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Det er ved enkel nivellering i 2. etasje påvist på ca. 15mm over 2m på det store soverommet, over hele rommet er det målt ca. 20mm i nivåforskjeller.

I gangen er det målt ca. 10mm over 2m og ca. 15mm over hele rommet i nivåforskjell.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen og tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens (NS3600 punkt 11) krav til nivå forskjeller på etasjeskiller.

Anbefalt tiltak:

Det vil ikke være økonomisk hensiktsmessig å rette etasjeskiller som eget tiltak, men bjelkelaget kan rettes ved f. eks. omlegging av gulvoverflater.

TG 1

Gulv på grunn

Det er ved enkel nivellering påvist nivåforskjeller på ca. 8mm over 2m på kjellerstuen.

I stuen i 1. etasje er det registrert ujevnheter på grunn av skiferlag overflate. Det er ikke registrert alvorlige svekkelser eller skader som har betydning for konstruksjonens sikkerhet, tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av standardens krav til aksepterte skjevheter.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Opp til 2. etasje er det en rett tretrapp med lukkede opptrinn og håndrekke på én side.

Ned til kjeller er det en rett murt trapp med skifer i overflaten.

Fra entre til bad og soverom i 1. etasje er det en liten murt trapp.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trappen til kjeller er smal.

Det er manglende håndløper på veggene.

Liten trapp mangler rekkverk.

Årsak / Konsekvens:

I følge NS3600 punkt 10 gis det TG2 om:

- Lysåpning, rekkverk og håndløper ikke er iht dagens forskriftskrav.
- Det er dårlig funksjonalitet, bratt eller ulik høyde på opptrinn.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere håndrekke på vegg (begge sider).

Liten trapp bør ha rekkverk/håndløper.

Bilder





Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Boligen har pipe av lettklinkerelementer med et røykløp.
Det er murt peis med innsats i 1 etasje og feieluke er plassert utvendig på pipevanger.
Det er fremvist feierapport. Siste feiing er utført 18.09.2018.

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Stor murt peis med noe treverk og naturskifer, det er observert noe oppsprekking rett over peisinnsats.

Det er ikke montert ildfast plate på gulvet foran utvendig feieluke.

Anbefalt tiltak:

Det må monteres ildfast plate på gulv foran feieluke etter forskrift.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Det er observert små riss i pussen/forblending til skorsteinen, det er ikke påvist sprekker eller større skader på befaringsdagen.

Bilder



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Rom for varig opphold er stue, kjøkken og soverom.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Kjellerstue har ikke alternativ rømningsvei. Brannceller som består av flere etasjer, eller har mellometasje, skal ha minst én utgang fra hver etasje. TEK17 §11-13.

Dagslysflate

Kjellerstue har ikke tilstrekkelig dagslysflate. Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet. TEK17 §13-12.

Takhøyde

Rommene har tilstrekkelig romhøyde.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Bygningen ble oppført før krav om tiltak for radon kom, boligen er ikke utført med radonsperre. Det er ikke opplyst om utførte radon målinger.

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Årsak / Konsekvens:

I følge NS3600 punkt 14 skal det gis:

- TG0 når dokumentasjon av målinger viser verdier under anbefalte grenseverdier, eller boligen er utført med dokumentert fagmessig radonsperre.
- TG1 når det er utført tiltak mot radon i boligen på bakgrunn av resultatene fra tidligere målinger, og det er dokumentert tilstrekkelig virkning av tiltak.
- TG2 når det ikke er utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.
- TG3 når dokumentasjon målinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Eiendommen ligger i noe skrånet og til dels flatt terreng, det er naturlig fjelltomt og med gruset innkjørsel.

Vurdering / Avvik

TG IU

Skredfare

Kommunen opplyser at det ikke er utført kartlegginger av ras/skredfare i området.

TG IU

Flomfare

Kommunen opplyser at det ikke er utført kartlegginger av flom i området.

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.)

NS 3600 - Pkt. 8

Beskrivelse

Badstue i forbindelse med bad, overgang med terskel og med utadslående glassdør. Lufteluke inn til bad over glassdør. Vegger og himling er kledd med bjørkepanel, benker i samme utførelse.

Skifer på gulv med sluk.

Vurdering / Avvik**TG 2****Konstruksjonsoppbygging**

Konstruksjonsoppbygging er ukjent, det er registrert kun 1 ventilasjonskanal. Av bemerkninger er det registrert slitasje rundt sluk på gulv. Videre er det observert noe muselort på gulvet.

Anbefalt tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og oppgradering.

TG 1**Tekniske anlegg**

Elektrisk styrt badstueovn med damp. Ovn er ikke funksjonstestet, ingen opplyste mangler. Ovn er 21 år.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Boligen har kombinert kobber og rør i rør system for vann.

Det er plast i avløpssystemet.

Boligen er påkoblet offentlig vann og avløpsanlegg.

Vurdering / Avvik**TG 1****Vannrør (stoppekran)**

Ved enkle tester utført på befaringsdagen og visuelle observasjoner er systemet vurdert som fungerende.

Ingen store avvik eller lekkasjer er avdekket på befaringsdagen.

Stoppekran er plassert på teknisk rom/vaskerom og fungerer som tiltenkt.

Det er også utvendig stoppekran i kum.

TG 1**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Avløpsrør av plast.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.

Staking antas å kunne utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det er ikke påvist at avløpssystemet er luftet over tak.

Ved enkle tester og visuelle observasjoner utført på befaringsdagen er avløpssystemet vurdert til å fungere med dagens tilstand.

TG 2**Varmtvannsbereder**

Eldre varmtvannstank på ca. 200l montert med tilknytning til sluk.

Tanken er fra 2003 og er over 20 år.

Anbefalt tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

TG 2

Vannbåren varme

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Det har ikke opplyst om utført service på anlegget senere år.

Det er vannbåren varme i entre, kjøkken/stue, 3 bad, soverom i 1. etasje og hele kjeller etter eiers opplysninger.

Årsak / Konsekvens:

Systemet har en forventet levetid på 30-50 år.

Anbefalt tiltak:

Det bør utføres service på anlegget av fagmann på området.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Boligen har naturlig ventilasjon, det er ventiler i ytterveggene og åpning av vinduer som er ventileringsmulighet.

Det er ikke påvist symptomer på manglende luftgjennomstrømning på befaringsdagen.

Det er registrert oppholdsrom uten ventileringsmulighet utenom åpning av vinduer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å øke ventileringen i boligen.

For eksempel kan det monteres klaffventiler i yttervegg på oppholdsrom.

Bilder



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Skapet er originalt, og anlegget har automatsikringer med jordfeilbrytere og hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2003	Anlegget er installert i 2003
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?		Ukjent
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ukjent
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Ikke besvart
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)		Ikke besvart
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?		

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik



Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Det er registrert eldre halogenpærer i downlights. Videre er. Det registrert slitasje i dimmere og flere defekte downlights.

Det er ikke opplyst kom oppgraderinger eller utbedringer på anlegget.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å fremskaffe gyldig dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget.

På generelt grunnlag anbefales det en kontroll av en fagmann på området.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler, det er ikke påvist at boligen har gyldig brannslukningsapparat.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Nei	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Nei	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 3

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Boligen har ikke gyldig brannslukningsutstyr. Det er ikke godkjent rømningsvei fra oppholdsrom under terreng (kjeller)

Anbefalt tiltak:

Det må plasseres brannslukningsutstyr i boligen.

Estimert kostnad: 1 000,-

Lovlighet

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygnings sakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Bygning

Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest i forkant av befaring, takstmann har ikke videre bemerkninger til erklæringen.

Det er ikke gitt informasjon på utsendt skjema av takstforetak i forkant av befaring.

Det er fremvist ferdigattest for boligen datert 02.05.2003.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
- Plantegning over kjeller har ikke rombetegnelser, det er ikke utgang fra kjeller.

Til informasjon:

Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i en bygning i bruk er en søknadspliktig bruksendring. §2-1 SAK10. Det er ikke fremvist søknad eller godkjenning av oppholdsrom under terreng.

- På plantegning for 2. etasje har soverom og bad byttet plass, kott er ikke tegnet inn.

Til informasjon:

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Signatur

Signatur

Skien - 29.01.2024

Sted - Dato



BJØRNAR KROGH