

Tilstandsrapport - NS 3600

Løkjestaulkilsvegen 24

3660 Rjukan

Gnr: 120 Bnr: 430 Snr: 3



Bygningssakkyndig

Bjørnar Krogh

Rapport kode: 513727

Opprettet: 06.03.2024

Utskrift: 19.03.2024



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. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, tidsmessigheter m.m. Fratrukk 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 tømmer 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, ny NS 3940 fra 26/10- 2023 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
6 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Bad - Stort bad

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Vaskerom

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Radon

Radon

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Bad - Mindre bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
56 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende - Overdekket terrasse

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Under etasje

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Bad - Stort bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Frittstående byggverk

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Bad - Mindre bad

Overflater - Gulv

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

TG 2
1 stk

Bad - Mindre bad

Overflater - Vegger

TG 3
0 stk

TG IU
2 stk

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Hans-Erik Grytnes

Rekvirent dato: 06.03.2024

Løkjestaulkilsvegen 24

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 430 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Krogh

Opprettet: 06.03.2024

Utskrift: 19.03.2024

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gydas gate 11
3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

Telefon: 90653609



Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Bjørnar Krogh

Besiktigelsesdato: 13.03.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
4026	120	430	3

Adresse: Løkjestaulkilsvegen 24, 3660 Rjukan

Kommune: Tinn

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Hege Grytnes Støldal
Stian Grytnes-Borgen

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Byggeår

2019

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er 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)
Under etasje	52	51	1
1 etasje	54	53	1
Sum:	106	104	2

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Under etasje	Entre/gang, 3 soverom, 2 bad og vaskerom.	Bod.
1 etasje	Kjøkken/stue.	Bod.

Utebod

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1 etasje	6	0	6

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1 etasje		Bod.

Sum areal alle bygninger

Bygning	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Bygning 1	106	104	2
Utebod	6	0	6
Sum:	112	104	8

Kommentarer til arealopplysninger

Boder med utvendig tilkomst er tatt med i boligens BRA, og er regnet som S-rom.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

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.

Fritidsbolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
Under etasje	51	7	0	20
1 etasje	53	1	0	8
Sum:	104	8	0	28
Sum BRA:	112			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Under etasje	Entre/gang, 3 soverom, 2 bad og vaskerom.	Bod og utebod.		Overdekket terrasse og utereal.
1 etasje	Kjøkken/stue.	Bod.		Overdekket balkong.

Kommentar til arealopplysninger

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

Det gjøres oppmerksom på at TBA(terrasse og balkonger) er regnet når konstruksjonen var dekket av snø, oppgitte arealer bør betraktes som omtrentlige.

Utebod er regnet med i BRA-e.

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Skrånet naturtomt med naturlig beplantning, terrenget omkring grunnmuren er dekket av snø.

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold

Det er skrånet terreng mot bolig, delvis mot gavler(kortvegger) og baksiden. På sørøst side, grunnen mot terreng er relativt flatt og er høyst sannsynlig bestående av drenerende løsmasser. Det er ingen symptom på svikt på befaringsdagen.

Terrenget bør ha noe fall fra grunnmur, og tilbakefylte masser bør være drenerende. Nærmere kontroll bør utføres når snøen er smeltet.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Røropplegg i grunn fra byggetiden, eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Fundamenter er etter tegning oppført av prefabrikkerte isolerte såleelementer med armering støpt og isolert plate på mark.

Mur mot terreng er av murte lettklinkerblokker.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

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

TG 1

Fundamenter

Fundamenter er ikke synlige. Det er ingen vesentlige skjevheter i bygget, fundamenteringen vurderes derfor å fungere med dagens tilstand.

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

Drenering er vanskelig å inspisere da tomten er dekket av snø.

Det vil være drensplate i form av "knotteplast" på mur mot terreng, det er naturlig å legge perforert rør i bunn av fundamenter. Boligen vil også være oppført på drenerende masser.

Når snøen er borte anbefales det å inspisere drensplate.

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring

Det er foretatt kontroll av utforede konstruksjoner i under etasje. Det ble valgt å borre hull i panel under trapp for å kontrollere eventuell fukt i hulrom og bunnsvill(treverk inne i vegg) Det ble på befaringdagen ikke avdekket fukt i utforet konstruksjon.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk 36 eller 48x198 mm. påforet med 48 mm. utlekting på innsiden av dampsperre. Samlet isolasjonstykkelse 250 mm. Vindsperre av duk/plater lektet ut for utlufting, og det er montert musesperre.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Det er ikke registrert avvik med veggkonstruksjonen.

TG 1

Kledning

Det er ikke observert værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Utvendige overflater fremstår som hele og fungerende. Kun vanlig Det bemerkes at bare deler av fasadene er tilgjengelig for kontroll da det var mye snø på befaringdagen.

Utvendig paneler har normal fargeendring etter alder, dette er vanlig etter type kledning.

Bilder



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Boligen har vinduer og dører av tre med 2 - lags energi glass.
Enkel utgangsdør i malt HDF med glassfelt og påmontert elektronisk kodelås.
Terrassedør med 2 - lags energi glass i stor skyvedørsløsning.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduer og dører har normal vær-slitasje. Det er observert noe bruksmerker.
Stor skyvedør kan med fordel smøres for å kunne åpnes/lukkes enklere.

Bilder



Inngangsdør.



Stor skyvedør på terrassen.



Utførelse av vindu.



Utførelse av beslag på vannbrett. Det er ukjent om beslaget har oppbrett på kortside Oppbrett vil være en fordel for å hindre vanninntrenging på vindsperre.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende Overdekket terrasse

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

På boligens nordvest side er det en utkraget terrasse av tre med spaltegulv og rekkverk av glass. Takstoler er kraget ut og danner tak over terrassen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Bjelkelag av 90x233 impregnert limtre, kraget ut og er uten understøttelse. Bjelker er trolig lagt med noe tettere avstand enn 600mm for å ivareta stivhet. Terrassen virker stabil. Tettesjikt av heldekkende beslag med fall til underliggende beslag(type takrenne). Oppkant av beslag mot dør og vegg er ikke mulig å påvise. Ingen fuktmerker tilsier at dette ikke er på plass.

Det er synlige luftespalte i himlingen innerst mot yttervegg, og det er ikke påvist symptomer på at ventileringen ikke er tilstrekkelig.

TG 1

Under etasje

Uteplass med 8 kvm overdekket terrasse, og ca 12 kvm plating av spaltegulv som er fundamentert på grunn.

Bilder



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Saltak av prefabrikkerte trekonstruksjoner. Saksetakstoler med ca. 250mm mineralull undergurt(nederste del av takverk) med lufting øverst mot møne på gavler.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra omliggende konstruksjoner. Taket er bygget opp av to trinn tetting med diffusjonsåpen duk på takstoler, lufting, ny taktro av plater med Isokraft som tettesjikt, sløyfer og spikerslag for bordkledning. Det er mulig at ventilasjonsspalte i kledning er gjennomgående i raftet(overgang vegg/tak).

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har tretak i form av dobbel falsset kledning av tre med vannlås.

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

To trinns tekking har ingen synlige avvik i montasjen. Det er gjennomgående luftespalte fra bunn av kledning til under kledning på tak. Kun små istapper på befaringsdagen.

TG 1

Utstyr på tak

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

Det kommer frem av snitt tegning at taket er under 27 grader, det er ikke krav til snøfangere.

TG 1

Skorsteiner over tak

Stålpipes er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har plastbelagte ståltakrenner og nedløp, takvann er ledet noe vekk fra bolig via utkast montert på taknedløp.

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Et utkast er snudd mot grunnmur, vann bør ledes vekk fra bolig. Nedløp bør snus.

Det er observert nedløp med frostspreng, disse kan vurderes å byttes ut.

TG 1

Beslag

Beslag av plastbelagt stål. Fungerer med dagens tilstand.

Bilder



Nedløp med frostpreg.



Utkast må snus vekk fra bolig for å skåne grunnmur for unødig fukt.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Boligen har sokkeletasje som ligger mot skrånet terreng, det er støpt betongdekke og lettklinkermur som er foret inn og kledd med panel.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Yttervegger er foret inn, isolert, og panelt. Slik konstruksjon under terreng anses for å ha høy skadefrekvens og stiller høye krav til velfungerende drenering for å unngå fukt inne i vegg.

Det er foretatt kontroll av utforede konstruksjoner på tilfeldige utvalgte steder med adkomst. Det ble på befaringdagen ikke avdekket fukt i utforet konstruksjon.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Underetasje er ventilert med ventiler i yttervegg, det er ikke påvist symptomer på manglende luftgjennomstrømning.

Bilder



Bad Stort bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet fra byggeår har flis på gulv, flis på vegger og beiset panel i himling med monterte downlighths. Dusjhjørne med monterte glassdører, servant i helstøpt plate og vegghengt klosett. Rommet er ventilert med ventil i himling og utluffing via yttervegg.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er flislagt med varmekabler. Gulvet er relativt flatt men det er tilfredstillende fall i dusjsone og på grunn av vanntett oppkant på dørterskel. Det er over 25mm fra topp membran til slukrist.

Det bemerkes at fall under badekar ikke er målt.

TG 1

Overflater - Vegger

Overflater fremstår som hele uten tegn til vesentlig slitasje.

TG 1

Overflater - Himling

Fungerer med dagens tilstand.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sluket er av plast og er plassert i dusjhjørne. Det er påvist slukmansjett under klemring. Rørføringer til dusjbatteri og ved servant er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Dette er vanlig utførelse.

Det er krav om uavhengig kontroll på våtrom, det er fremlagt ferdigattest for boligen og gjennomføringsplan viser at ansvarlig utførende entreprenører har sørget for kontroll og dokumentasjon av våtrom. Gjennom kontrollerklæringer fra utførende går det frem at gjeldende krav for våtrom i TEK17 er fulgt.

Sluk under badekar er ikke inspisert, det bør sørges for god avrenning via rør til sluk. Sluk og vannlåser bør rengjøres jevnlig.

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 automatisk avtrekksvifte i himling 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.

Det er fremvist dokumentasjon av skjult sisterne fra TECE med sealingbag. Dette er en godkjent løsning når det ikke er laget dreksåpning for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt boring i delevegger mot bad og påvist 9,5% fukt i bunnsvill. Dette regnes som tørt i dette tilfellet.

Bilder



Løkjestaulkilsvegen 24

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 430 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Krogh

Opprettet: 06.03.2024

Utskrift: 19.03.2024

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gydas gate 11
3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

Telefon: 90653609



Bad Mindre bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet fra byggeår har flis på gulv, flis på vegger i dusjsone og beiset panel på resterende vegger. Beiset panel i himling med monterte downlights. Dusjhjørne med monterte glassdører, servant i helstøpt plate og vegghengt klosett. Rommet er ventilert med ventil i himling og utlufting via yttervegg.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er flislagt med varmekabler. Gulvet er relativt flatt men det er tilfredstillende fall i dusjsone og på grunn av vanntett oppkant på dørterskel. Det er over 25mm fra topp membran til slukrist.

TG 2

Overflater - Vegger

I dusjsonen er det overflater av flis uten vesentlige avvik. Det er dør og uegnede materialer(panel) i våtsonen (innenfor 1 m). Våtrommet har vært anvendt med vanlig bruk, men tilstand på materialer er stabil i sonen utenfor dusjnise. Dusjvegger begrenser vannsøl til innenfor dusjsone. 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 våtsonen som her er valgt, er en "vanlig" løsning på fjellhytter. Utførelsen som er valgt har på befærings-dagen ingen påviste avvik.

Noe panel ved innebygget sisterne har bøyd seg noe ut i bunn.

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; d.v.s. 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 polyetylenfolie(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 fukt påkjenning 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 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sluket er av plast og er plassert i dusjhjørne. Det er påvist slukmansjett under klemring. Rørføringer til dusjbatteri og ved servant er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Dette er vanlig utførelse.

Det er krav om uavhengig kontroll på våtrom, det er fremlagt ferdigattest for boligen og gjennomføringsplan viser at ansvarlig utførende entreprenører har sørget for kontroll og dokumentasjon av våtrom. Gjennom kontrollerklæringer fra utførende går det frem at gjeldende krav for våtrom i TEK17 er fulgt.

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 automatisk avtrekksvifte i himling 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.

Det er fremvist dokumentasjon av skjult sisterne fra TECE med sealingbag. Dette er en godkjent løsning når det ikke er laget dreksåpning for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

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.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt boring i delevegger mot bad og påvist 9,5% fukt i bunnsvill. Dette regnes som tørt i dette tilfellet.

Bilder



Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagt gulv med varmekabler og sokkelflis. Det er beiset panel på vegger og i himling med monterte downlighths. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, servant av stål med et greps batteri i innredning, varmtvannstank, vannfordelerskap, sikringskap og hovedvanninntak for vann med stoppekran.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulv med keramiske fliser, sokkelfliser og varmekabler. Det er tilfredsstillende fall med oppkant ved terskel.

TG 1

Overflater - Vegger

Fungerer med dagens tilstand

TG 1

Overflater - Himling

Fungerer med dagens tilstand.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sluket er av plast og er plassert på gulvflate. Det er påvist slukmansjett under klemring. Rørføringer til dusjbatteri og ved servant er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Dette er vanlig utførelse.

Det er krav om uavhengig kontroll på våtrom, det er fremlagt ferdigattest for boligen og gjennomføringsplan viser at ansvarlig utførende entreprenører har sørget for kontroll og dokumentasjon av våtrom. Gjennom kontrollerklæringer fra utførende går det frem at gjeldende krav for våtrom i TEK17 er fulgt.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Det er etablert automatisk avtrekksvifte i himling, tilluft ved flat terskel og utlufting er trolig via yttervegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Bilder



Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulver er hovedsakelig av parkett, det er flislagt entre/gang. Det er gulvvarme i alle rom. I under etasje er det varmekabler på flislagte rom og varmefolie under parkett. I 2 etasje er det varmefolie på stue/kjøkken styrt fra 1 termostat. Vegger har overflater av beiset panel. Himlinger er av beiset panel med downlights i entre/gang, hall, soverom og på bad.

Vurdering / Avvik

TG 1

Pene overflater uten vesentlige skader utover normal bruksslitasje.

Bilder



1 etasje.



Entre/gang i underetasje.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning. Med Amfi Lakriz lakkerte fronter etter eiers opplysninger. Det er foliert base på skrog.

Benkeplate av laminat med nedfelt induksjonstopp og enkel oppvaskkum i kompositt med ett-greps batteri.

Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap.

På veggen mellom under og overskap er det etablert glassplate bak koketopp.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Overflater på gulv med parkett/tregulv
Det ble på befaringdagen, ikke registrert unormale fuktverdier ved søk med protimeter i erfaringsmessig, utsatte områder.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggflater med beiset panel.

TG 1

Overflater - Himling

Beiset panel i himling.

TG 1

Avløp og vannrør

Det er plast i avløp og trykkvannrør i messing. I servantskapet er det montert waterguard med føler bak sokkel.

TG 1

Avtrekk

Ventilator er montert i overskap over kokesone, utlufting skjer via yttervegg. Det er montert komfyrvakt på vegg over induksjonstopp.

TG 1

Innredning

Innredning har normale merker etter bruk, ingen vesentlige skader.

Bilder



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller for 1. etasje er bygd opp av tradisjonelt tre-bjelkelag med bærende gulvbord/plater.
Originalt betongdekke på grunn, med fuktsikring og isolasjon mot underliggende masser etter byggetidens standard.

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 1

Etasjeskiller

Det er ved enkel nivellering i 1. etasje påvist på ca. 5mm over 2m i stue/kjøkken, over hele rommet er det målt ca. 10mm i nivåforskjeller.

TG 1

Gulv på grunn

Det er ved enkel nivellering i under etasje påvist på ca. 5mm over 2m i entre/gang, over hele rommet er det målt ca. 10mm i nivåforskjeller. På et soverom er det målt ca. 4mm over 2m og ca. 8mm over hele rommet i nivåforskjell.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Tretrapp i malt utførelse med lukkede opptrinn, rekkverk på én side og monterte håndrekk på vegg.

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Trappen tilfredsstillende forskriftskravet og fungerer med dagens bruk.
Det er registrert små merker etter bruk i trapp.

Bilder



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Pipe av isolerte stålrørselementer, og det er montert peisovn i stuen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

I stuen er det montert en vedovn, det er ikke observert mangler i henhold til forskrift.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Pipeløp er ikke kontrollert innvendig, men ovn og pipe virker i god stand. Feierapport er ikke fremvist, men det er ingen kjente pålegg.

Bilder



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Rom for varig opphold er stue, kjøkken og soverom.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rommene har tilstrekkelig rømningsvei.

Dagslysflate

Rommene har tilstrekkelig dagslysflate

Takhøyde

Rommene har tilstrekkelig romhøyde.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Bygget er oppført etter krav om radonforebyggende tiltak ble innført antas å være utført med radonsperre, ferdigattest for boligen legges til grunn for at dokumentasjon er i orden.

Vurdering / Avvik

TG 0

Radon

Bygget er tilfredsstillende utført med radonsperre etter forskrift. Det er ikke fremvist dokumentasjon av utført radonsperre. Ferdigattest er fremvist og denne legges til grunn for at utførende entreprenør har fulgt gjeldende forskrift om radonforebyggende tiltak.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Eiendommen ligger i noe skrånet og til dels flatt terreng, det er naturlig beplantning 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.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Boligen har rør i rør system med tilhørende vannfordelingsskap. Det er plast i avløpssystemet.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Boligen har rør i rør system med tilhørende vannfordelerskap på vaskerom/teknisk rom. Det er hovedstoppekran på hovedvannledningen som også har påmontert varmekabel. Stoppekran fungerer. Ved enkle tester og visuelle observasjoner er rør i rør system vurdert i god stand.

TG 1

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

De fleste avløpsrør er skjult men det er observert plast i avløp til påkoblet utstyr. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking antas å kunne utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Luftehatter på taket indikerer at avløpssystemet er luftet over tak. Ved enkle tester utført på befaringsdagen er avløpsanlegget vurdert til å fungere med dagens tilstand.

TG 1

Varmtvannsbereder

Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2019 på vaskerom med fast tilkobling til el-nettet. Fungerer med dagens tilstand.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Boligen har naturlig ventilasjon, det er ventilert i ytterveggene og åpning av vinduer som er ventileringmulighet. Det er ikke påvist symptomer på manglende luftgjennomstrømning på befaringdagen.

Bilder



Varmtvannstank.



Vannfordelskap. Hovedvanninntak med stoppekran.

Frittstående byggverk

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Frittstående bod/skistall med betonggulv, varmekabel og flis i overflaten, yttervegger og takverk i tre. Tett inngangsdør. Trepanel på taket.

Vurdering / Avvik

TG 1

Frittstående byggverk (garasje, aneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Bygget fremstår som funksjonelt og fungerer med dagens tilstand.

Bilder



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Skapet er originalt, og anlegget har automatsikringer med jordfeilbrytere, overspenningsvern 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 installert eller siste gang totalrehabilitert?	2019	Anlegget er installert i 2019.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Ja	Det er ikke opplyst om arbeider utført på el-anlegget etter byggeår. Det er fremvist samsvarserklæring på installering av anlegget ved byggeåret datert 21.05.2019.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
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?	Nei	
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.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

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	
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.	Nei	

Vurdering / Avvik


TG 1

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.

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat, og røykvarslere i hver etasje.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarslere (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
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



Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat tilgjengelig.

Lovlighet

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

Bygning

Det er fremvist ferdigattest for boligen datert 05.01.2021.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. I under etasje er vindfang valgt vekk og utvidet med entre/gang. Badstue er valgt vekk, det er større bad. I 1. etasje er oppholdsrom valgt vekk, det er i dag større stue/kjøkken.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak. Endringer fra opprinnelig planløsning er tilvalgt/ønsker ved byggeår.

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

Signatur

Signatur

Skien - 19.03.2024

Sted - Dato



BJØRNAR KROGH