

Tilstandsrapport - NS 3600

Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan

Gnr: 120 Bnr: 411



Bygningssakkyndig

Nils Gjelstad

Rapport kode: 951658

Opprettet: 27.08.2024

Utskrift: 25.10.2024



**Eiendomstaksering Ing Nils
Gjelstad**

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



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 bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter 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 basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. 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 bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige 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

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

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 avhenger 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.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Nils Gjelstad

Bygningsansvarlig

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad.

Han er utdannet ved Forikringsakademiet, og er ingeniør og driftsøkonom, utdannet takstingeniør. i tillegg har Gjelstad svennebrev som tømrer.

Nils Gjelstad har 20 års erfaring innenfor entreprenørbransjen og 10 år på byggherresiden i tillegg

drevet med taksering siden 1989.

Har godkjenning innenfor Verditaksering, tilstandsrapport NS3424, NS3600, skade og skjønn,

byggelånskontroll, bygg og prosjektleder rolle.

Erfaring innenfor byggforvaltning og vedlikehold av bygningsmassen. Har jobbet som

byggesaksbehandler i 17 år og tar oppdrag med byggesøknader og som søker.

Har gått på brannskolen og bestått eksamen og jobbet som overordnet vakt og stedfortreder for

brannsjef i Tinn Brannvesen



Godkjenningsmerker / logoer

NITO



 **EIENDOMSTAKSERING**
Ing. NILS GJELSTAD - MNITO

Premisser og forutsetninger

Premisser

Oppdragets formål er en teknisk gjennomgang samt vurdering av markedsverdi. Definisjonen på markedsverdi i denne rapporten: "Det estimerte beløpet som eiendommen på tidspunktet for verdsettingen vil kunne utveksles for mellom en villig kjøper og en villig selger i en transaksjon på armlengdes avstand etter korrekt markedsføring, der hver av partene har vært velinformert og har handlet med forsiktighet og uten tvang". Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmans ansvar. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men rekvirent plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil registreringer før rapporten tas i bruk. Merk at "tilhørende bygninger" ikke omfattes av oppdragets tekniske vurdering og er kun enkelt beskrevet, men medtatt i verdigrunnlaget.

Rapporten følger i all hovedsak, og så langt det er praktisk mulig, forskriften i avhendingslova. Merk at dette ikke er en NS3600 rapport.

Formålet med rapporten er å fremstille resultatene av en kontroll på en enkel måte og slik gi informasjon slik at man kan identifisere de mest kritiske punkt. Denne rapporten må aldri ses på som uttømmende og rapporten er utarbeidet med forbehold om manglende/feil opplysninger og manglende undersøkelsesmuligheter.

Den bygningssakkyndige må alltid overholde gjeldende HMS-regler fra Arbeidstilsynet. Dette gjelder for alle undersøkelser som forskriften krever at skal bli gjennomført. Den bygningssakkyndige må bruke faglig skjønn, og vurdere om undersøkelsene trygt kan gjennomføres uten å medføre fare for liv og helse.

Utgangspunktet er at undersøkelsene av f.eks undertak, lekter, ytterteking og skorsteiner skal gjøres fra bakken eller via loft. Se forskriftens § 2-1, som beskriver hvordan undersøkelsen skal skje. Undersøkelsene kan for eksempel gjøres ved bruk av kikkert.

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll er utført etter forskriftens § 2-2 til § 2-19 ihht ovennevnte.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Hytte

TG 0
5 stk

Bad - BAD 1

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Bad - BAD 2

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
32 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad - BAD 1

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Innvendige overflater

Overflater.

Innvendige dører.

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

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

Bad - BAD 2

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

TG 2
14 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Terrengtrapp

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Kledning

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Bad - BAD 1

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Radon

Radon

Bad - BAD 2

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 3
1 stk

Yttertak

Utstyr på tak

30 000,-

Estimerte kostnader på TG3 30 000,-

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Om kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til og kan vederlagsfritt kontakte takstingeniøren med spørsmål om innholdet i rapporten.

Om tilleggsprodukter:

Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, iht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: ELISABETH og TROND-INGE WEATHERUP

Rekvirert dato: 26.08.2024

Besiktigelse

Til stede: Utlånt nøkkel

Besiktigelsesdato: 28.08.2024

Oppdraget ble bestilt av megler på vegne av eiere

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4026	120	411

Adresse: Løkjestaulkilsvegen 62, 3660 Rjukan

Kommune: Tinn

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): ELISABETH og TROND-INGE WEATHERUP

Kommentar til matrikelopplysninger

Hjemmelshavere eier hver sin halvpart av eiendom.

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

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Tillatelse til tiltak.	16.05.2018	Tillatelse til tiltak er gitt av Tinn kommune.
Ferdigattest	18.12.2018	Ferdigattest er gitt av Tinn kommune.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	982
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Matrikelbrev MAT0011

Tomtebeskrivelse

Tomta består av noe naturtomt og noe opparbeidet nærmest bygningskroppen. Oppstillingsplass for 2 biler . Eiendommen er tilkoblet hyttefeltets vann -og avløpsanlegg som er videre koblet til kommunalt nett. Bygningen ligger i en skjæring hvor bunn av bakvegg mot terreng er av betong i sportsbod og utforet med trevegg på innvendig side. Tomta er noe naturtomt og noe opparbeidet hvor det er terreng trapp fra nivå adkomst og opp til inngang/nivå for 1.etg. Gangsti opp til terrasse på gavlvegg hytte.

Kommentar til tomteopplysninger

Tomten er ikke oppmålt fra takstmann, men arealene som er oppgitt er fra Tinn kommune.

Bygninger på eiendommen

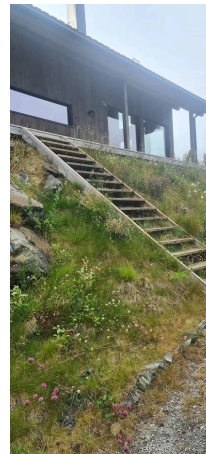
Hytte

Byggeår

2018



Fasade med terrasse på lang - og gavl vegg.



Terreng trapp fra biloppstillingsplass til inngang hytte.

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.

Hytte

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1.etg.	83	73	10
2.etg./loftsetasje	31	31	
Sum:	114	104	10

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1.etg.	VF/hall/trappoppgang, kjøkken, stue, bad 1-2, gang, soverom 1	Teknisk rom, sportsbod
2.etg./loftsetasje	Loftstue, soverom 2-3-4	Kott (ikke målbart).

Kommentar til arealopplysninger

Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet.

Arealene er beregnet ihht rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter. Rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene primær-rom og sekundær-rom slik undertegnede vurderer dette på denne boligen.

Merk spesielt at rom kan være ett P-rom selv om det ikke er godkjent for varig opphold.

Sportsbod er ikke befart ettersom rommet var avlåst ved begge befaringer, usikkerhet med areal i sportsbod samt tilstand innvendig, målt utvendig og trukket fra antatt veggykkelse. Derfor er totalt bruksareal være noe usikkert.

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.

Hytte

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1.etg.	83	5		63
2.etg./ Loftsetasje	31			
Sum:	114	5		63
Sum BRA:	119			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etg.	VF/hall/trappoppgang, kjøkken, stue, bad 1-2, gang, soverom 1, teknisk rom	Sportsbod		
2.etg./ Loftsetasje	Loftstue, soverom 2-3-4, kott(ikke målbart)			

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er bruksareal? Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger. Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling.

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Sportsbod er ikke befart ettersom rommet var avlåst ved begge befaringer, usikkerhet med areal i sportsbod samt tilstand innvendig, målt utvendig og trukket fra antatt veggtykkelse. Derfor er totalt bruksareal være noe usikkert.

Bygningsbeskrivelse

Hytte

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Bygningen ligger i en skjæring hvor bunn av bakvegg mot terreng er av betong i sportsbod og utforet med trevegg på innvendig side. Tomta er noe naturtomt og noe opparbeidet hvor det er terreng trapp fra nivå adkomst og opp til inngang/nivå for 1.etg. Gangsti opp til terrasse på gavl/ende vegg hytte.

Terrenget har fall fra grunnmur på framsiden, men i området mot betongvegg i sportsbod resterende av grunnmur er det fall mot grunnmur. Her må etableres fall ut i fra mur side nord av hytta.

Årsak / Konsekvens:

I området hvor terrenget har fall mot grunnmur bør det fylles på pukkmasser for å etablere fall fra grunnmur. Radonduken ligger også åpen og bør over fylles med puk for å hindre foringelse av radonduk.

Anbefalt tiltak:

Fylle masse over radonduk slik at terreng har fall fra grunnmur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast, alder på rør er fra 2018. Vann og kloakk er tilkoblet hyttefeltet sitt ledningsnett som er viderekoblet til offentlig ledningsnett.

TG 2

Terrengtrapp

Trapp av impregnert materialer i vanger og trappetrinn, men det mangler rekkverk på trapp. Dette er feil i følge TEK 17 § 8-2. b. Det er på grunn av sikkerhet mot fall i trapp. Trapp er bratt og derfor ikke godkjent som adkomst opp til hytte. Hytta har sti som går opp på ende/gavlvegg med terrasse og den anbefales å bruke.

Årsak / Konsekvens:

Tek 17 § 8-2. b) rekkverk med håndlist på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes etter første og siste trinn med avrundet kant. Håndlister i trapp må monteres med overkant 0,9 m over inntrinnets forkant.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere håndlist i to høyder. Håndlist beregnet på barn og lave personer monteres på 0,7 m. Håndlist bør være sammenhengende i hele trappens lengde. Håndlist bør ha et tilnærmet rundt tverrsnitt med diameter ca 45 mm.

Levetider

PVC kloakkrør; teknisk levetid 25-100 år og anbefalt brukstid 40-50 år.

Normal levetid for utvendig stoppekran 25 – 75 år.

Bilder



Terreng trapp uten rekkverk.



Terreng bak hytta hvor Radonduk mangler masse over radonduk.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Antar stein masser etter utsprengt tomt.

TG 1

Fundamenter

Bygget er fundamentert på kult som er mettet av pukk og deretter montert radonduk

Isolert betongplate på mark med forsterkninger under yttervegger og bærevegger.

TG 2

Grunnmur

Ettersom det overflate gulv i deler av hytta i 1.etg har HTC Superfloorn (betongsliping) er det ekstra armering i gulv og spesielt i hjørner på plate på grunn. Det ble registrert at elementer med pålimt fibersementplate på utvendig side(værhud) har løsnet de ytterste del som antas å komme av fukt opptrekking fra grunn. Yttervegg av betong sportsbod er det rast en steinblokk mot betongvegg. Eier opplyser at steinblokk er skyvd vekk fra betongvegg.

Årsak / Konsekvens:

Årsak til at fibersementplate løsner ytterdel vil en anta at årsak kan være fuktighet som står mot grunnmur i perioder. Steinblokk bør fjernes.

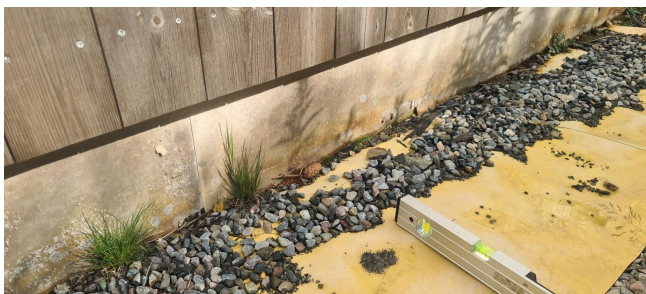
Anbefalt tiltak:

Fylle opp med pukk, duk, fyll på matjord og tilså med grass hvor terrenget da har fall fra grunnmur.

Levetider

Betongvegg eller murte vegg av blokker, levetid mellom 20-60 år

Bilder



Fibersementplater på grunnmur er delvis deformert og skadet av fuktighet noen steder som står opp på Radon-duken.



Betongvegg i yttervegg sportsbod inn mot fjellskjæring hvor en stor steinblokk står mot betongveggen.



Eier sitt bilde tatt 24.10.24 viser steinblokk er fjernet fra betongvegg.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

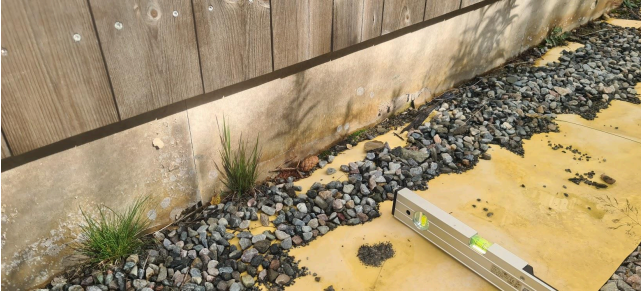
Drenering og fuktsikring

Det antas at byggegrube er drenert med stein -og pukk som hytta står på. Det står fuktighet mot grunnmur på grunn av Radonduken som ikke blir drenert ut i fra terreng bak hytta. Veldig viktig at stein og pukkmasser blir beskyttet med duk som hindrer humus masser ned gode drenerende masser. Ellers vil de drenerende masser bli redusert på sikt. Eier har opplyst på telefon 24.10.24 at terrenger senket under radonduk slik at duk har fall fra grunnmur mot fjellet og deretter fylt over pukk over radonduk og intensjonen til eier er da at vannet går ned sprengsteinfylling. Viktig at det blir montert glassfiberduk slik at humusmasser ikke reduserer drenasje effekten fra pukkmasser. Ut i fra bildet er ikke planter/humus fjernet ved grunnmur, se bilde eier har lagt ved rapport. Anbefaler at det monteres fiberduk som vil hindre at det oppstår humusmasser i drenerende masser som reduserer virkningen av god drenasje.

Levetider

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år

Bilder



Bilde viser Radonduk montert under grunnmur uten overfylt masser. Radonduk har fall mot grunnmur. Antar drenering er etablert steinmasser under bygning. Fall mot grunnmur.



Eier sitt bilde tatt 24.10.24 og han har opplyst at radonduk nå har fall fra grunnmur.



Eier sitt bilde tatt 24.10.24 viser at radonduk er overfylt med pukk, men planter/humus fortsatt ved grunnmur; fjernes?.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

48x148mm bindingsverk, 150mm isolasjon med utvendig 9mm GU-gipsplater, 36x48mm +30x48mm utlektning, innvendig 015 plastfolie, 48x48 mm ulekting hvor trekkerør er plassert, 50mm isolasjon og plater/panel innvendig (oppløst av utbygger).

TG 2

Kledning

19mm Slettpanel. Noen steder er skruer skrudd for dypt inn i kledning, det kan resultere i fukt og råtedannelse på sikt, men det ble ikke registrert fukt og råteskader under befaring.

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert tørr overflate på kledning og det har resultert i opp flising i overflate på kledning. Kledningsbord er avsluttet tett ned til beslag på vannbrett under vinduer (uheldig ettersom eventuelt fuktighet ved slagregn vil trekke opp i kledning).

Anbefalt tiltak:

Beise kledning eller behandle kledning.

Levetider

Normal tid for utskifting av trekledning er 40-60 år.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Bilder



Kledningsbord er montert tett ned til beslag, er burde det vært åpning lik at fuktighet ikke trekker inn i treverket.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Sorte vinduer med isolerglass som har Argon gass. Noen er med fastkarm og noen til å åpne. Vinduer i 2.etg./loftetasje er ikke godkjent som rømningsvindu (vurdert under brann med tilstands -grad). Utbygger og arkitekt opplyser at vinduer i 2 soverom på gavl byttes til topphengslet rømningsvindu. Swedoor sort malt ytterdør med rundt glass tetningslist. Swedoor sort malt boddør med tetningslist inntil bod/teknisk rom. Swedoor sort malt boddør med tetningslist inntil sportsbod. Terrassedør sort malt med isolerglass mot terrasse.

Levetider

Isolerglass har forventet levetid fra 30 til 50 år, men sterke klima påkjenninger vil redusere livslengden.

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

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

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før beising av trevindu, beiset er 1 - 3 år.

Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Hytta har overbygd terrasse/inngangsparti, areal = ca. 29,9m². Terrasse på gavlvegg, areal= ca. 23m²

Gang areal inn til teknisk rom/bod og sportsbod, areal= ca. 9,7m². Totalt areal= ca. 63m².

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasse er understøttet av betongplate eller betongheller/betongsåler samt pukk fylling. Impregnert bjelker og impregnerte terrassebord.

Årsak / Konsekvens:

Noe slitasje i overflate på terrassegulv som har resultert i noe opp flising i fiber i overflate bord. Terrasse på langvegg mangler rekkverk hvor det er en bratt skråning på yttersiden som kan resultere i fallulykker. Viser til § 12-17. Rekkverk i TEK17 hvor det stilles krav om rekkverk i høyde på 1,0m uten klatre muligheter for å hindre fallulykker.

Anbefalt tiltak:

Bygge rekkverk på terrasse mot oppkjøring som tilfredsstillers dagens krav i TEK17.

Levetider

Normal tid før utskifting av trapper og terrasser i tre er 15 - 30 år.

Bilder



Terrasse på terreng på gavl/ende vegg med trapp opptil terreng, hvor Løkjestaulkilsvegen ligger ovenfor og nedenfor.



Overbygd terrasse å langvegg/hovedinngang. Terrasse mangler rekkverk.



Terrasse på gavl/ende vegg med utgang fra stue.



Terrasse på lang vegg med hovedinngang uten rekkverk.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Taket er bygd opp konvensjonelt hvor bæring består av limtrebjelker som dragere og hvor taksperrer er opplagt på yttervegger og limtrebjelker. Taket isolert med 250+50mm isolasjon, over isolasjon vindsperre, 50mm lufting, taktro, 20 mm impregnerte sløyfer og 36x48mm impregnerte lekter. Tegning viser 50mm lufting, men det er ikke synlig luftespalte i underkant gesims eller under tak på inngangs -fasade. Det er synlig 5" ventil ut for kjøkken samt i gavl/ endevægger over soverom 1 i hjørne).

Årsak / Konsekvens:

Takkonstruksjonen er tett uten adkomst; "såkalt risikokonstruksjon" hvor det ikke er mulig å inspisere for sjekke eventuelt feil. Utbygger forklarer at det er brukt Hunton sitt undertak som ventilerer fra lufting til sløyfer/lekter under trectak.

Anbefalt tiltak:

Sjekke ut hvordan det egentlig er utført og eventuelt hvordan det har fungert siden byggeår.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Taktro, 20 mm impregnerte sløyfer og 36x48mm impregnerte lekter og impregnert takbord fra Alvdal.

TG 3

Utstyr på tak

Snøfanger mangler på taket, men har takstige med feie platå for feiing av pipe. Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekking med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Skal feiingen skje fra taket må det legges frem typegodkjent husstige og godkjent takstige/stigetrinn må være montert på taket. Etter Forskrift om brannforebygging § 6 er det eiers ansvar å tilrettelegge for at feiing kan utføres på en trygg og forsvarlig måte

Årsak / Konsekvens:

Det er krav om snøfanger på hvor tak har takvinkel på 30 grader.

Anbefalt tiltak:

Montere snøfangere på tak.

Estimert kostnad:

30 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Dette er anslåtte kostnader, det må innhentes pris for å få eksakte kostnader.

TG 1

Skorsteiner over tak

Stålpipes som er innkasset og beslått over tak

Levetider

Impregnert tretak 20-30 år er forventet levetid

Bilder



Tretak med beslått stålpipes, takstige opp til pipe med feie-platå. Snøfangere mangler.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Det er sorte plastbelagte stålrenner med skvettsink/takfotbeslag ned i renne og fotbeslag rundt pipe. Det er overligger/kroker på takrenner. Taknedløp har utkaster til terreng. På baksiden burde vannet vært ført til framsiden av hytte. Det ble registrert deformasjon på taknedløp på baksiden. Årsak kan være at vannet i taknedløpet fryser på grunn av varmetap i takkonstruksjonen og taknedløpet får lite hjelp av sola i vinterhalvåret. Forslag til løsning: Få takvannet vekk fra terreng bak hytta og vurderer varmekabel i nedløp på takrenne. Eier har montert avløpsslange fra nedløp på takrenne fra baksiden og ut i terreng under terrasse. Her burde det vært en kum slik at vannet ikke fryser i "sving på avløpsledning".

TG 1

Beslag

Dekkbord på topp gesims er samme kvalitet som takbord. Bunn beslag i overgang helbeslått pipe/impregnert tretak. Vannbrett under vinduer har beslag

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.

Bilder



Eier sitt bilde tatt 24.10.24 hvor han har montert avløpsledning fra baksiden av hytta og under terrasse



Eier sitt bilde tatt 24.10.24 hvor han montert avløpsledning fra baksiden av bod og ut i terrenget.

Bad BAD 1

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Roxa servant med 1-greps blandebatteri montert opp på heltre baderomsinnredning/hyller, dusjnise med glassdør og blandebatteri med temperaturinnstilling, vegg toalett(ikke synlig drenasje fra sisterner).

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Flis med varmekabel. Sluk mansjett er synlig i sluk. Høydeforskjell mellom topp sluk og høyde gulv foran dørterskel er 18 mm(dagens krav er minimum 25mm). Gulv i sluk har 10mm fall til sluk.

Rommet har ikke sluk i ytre rom og glassdør i dusjnise bør/må stå i åpen stilling, når rommet ikke er i bruk slik at eventuelt lekkasje vann renner til sluk. Gulvet er til nærmet horisontalt ved servant og vegg toalett svakt fall mot dusjområdet.

Årsak / Konsekvens:

Skade på 2 fliser i hjørne i dusjnise mot vegg toalett. Det er også bom/hullrom under samme fliser. Eier opplyser at det er tatt opp 2 fliser som var løse og opplyser at 2 nye fliser er montert og det oppstod ingen skade på membran.

Anbefalt tiltak:

Finn ut årsak til at fliser har løsnet og utbedre skaden. Eier opplyser at feil ved lim/flis/membran(slurv av håndverker).

TG 2

Overflater - Vegger

Beiset Slettpanel og flis i dusj nisje. Det mangler vanntett sjikt i våtsone på vegg rundt servant(synlig isolasjon rundt avløpsrør samt manglende rørmansjett og elastisk fuge rundt avløpsrør). Eier har montert elastisk fuge rundt avløpsrør, men rørmansjett mangler.

Årsak / Konsekvens:

Det er krav om membran i våt sone rundt servant i vegg.

Anbefalt tiltak:

Montere membran i våt sone eller leve med problemet.

TG 1

Overflater - Himling

Beiset Slett panel med spotter.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det er brukt smøre membran på gulver og vegger i dusj. Det er brukt sluk mansjett som er påsmurt membran. Mottatt bilde viser membran på gulv og vegger med slukmansjett.

TG 1

Avløp og vannrør

Vannrør består av rør i rør system og avløpsrør er i PVC rør.

TG 1

Ventilasjon

Elektrisk vifte i yttervegg og til luft mellom dørblad og gulv. Ventilasjon er sjekket og funnet i orden.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Roxa servant med 1- greps blandebatteri montert opp på heltre baderomsinnredning/hyller, dusjnise med glassdør og blandebatteri med temperaturinnstilling, vegg toalett(ikke synlig drenasje fra sisterne). Er det brukt saftybag, så er løsningen i orden.

Årsak / Konsekvens:

Det mangler dokumentasjon om hvordan lekkasjevann fra sisterne ledes til toalettskål.

Anbefalt tiltak:

Fremskaffe dokumentasjon eller leve med situasjonen.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt i vegg bak servant mot trappoppgang. Det ble foretatt fuktmåling uten det ble registrert forhøyede verdier.

Levetider

Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsisterner 15 – 30 år

Normal levetid for dusjkabinett 10 – 25 år.

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

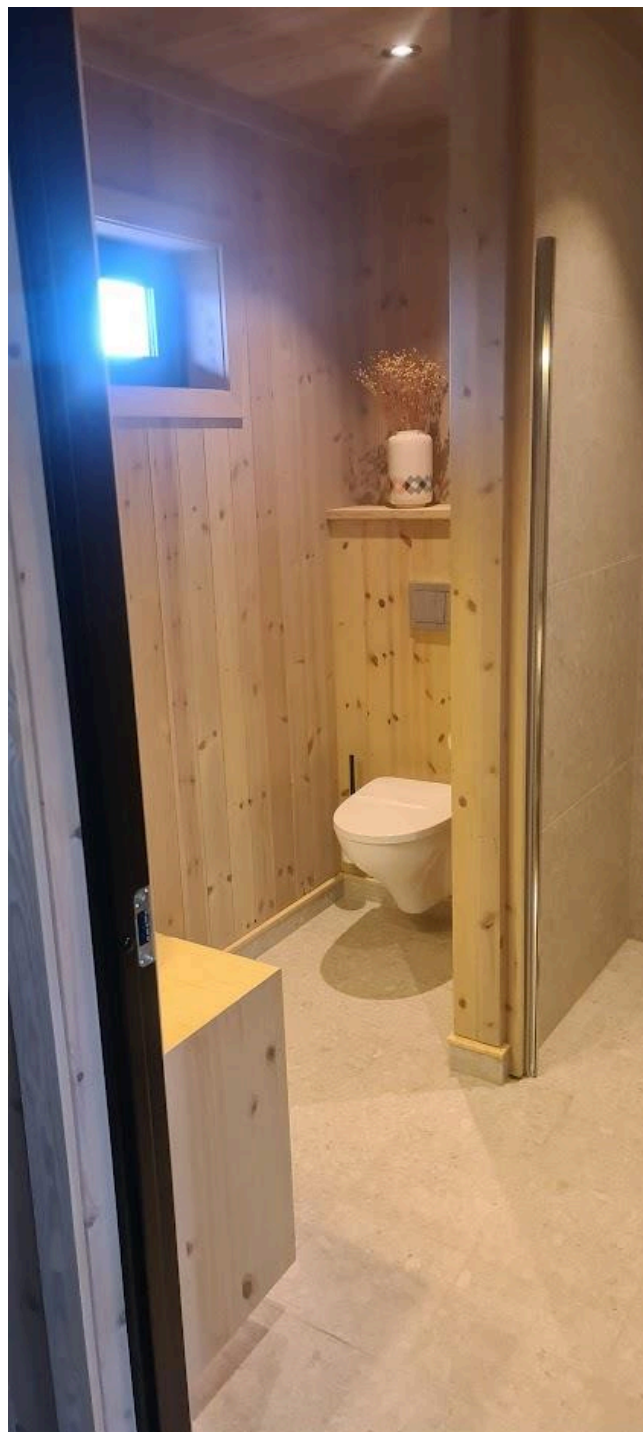
Normal levetid for PVC 25 – 50 år.

Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.

Bilder



Dusj nisje med glassdør.



Vegg toalett bak vegg til dusj nisje.

Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 27.08.2024

Utskrift: 25.10.2024

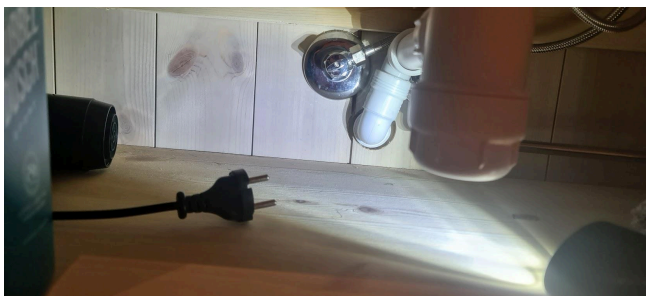
Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbyggd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Avløpsrør under servant montert gjennom vegg uten membran, rør mansjett og elastisk fuge.



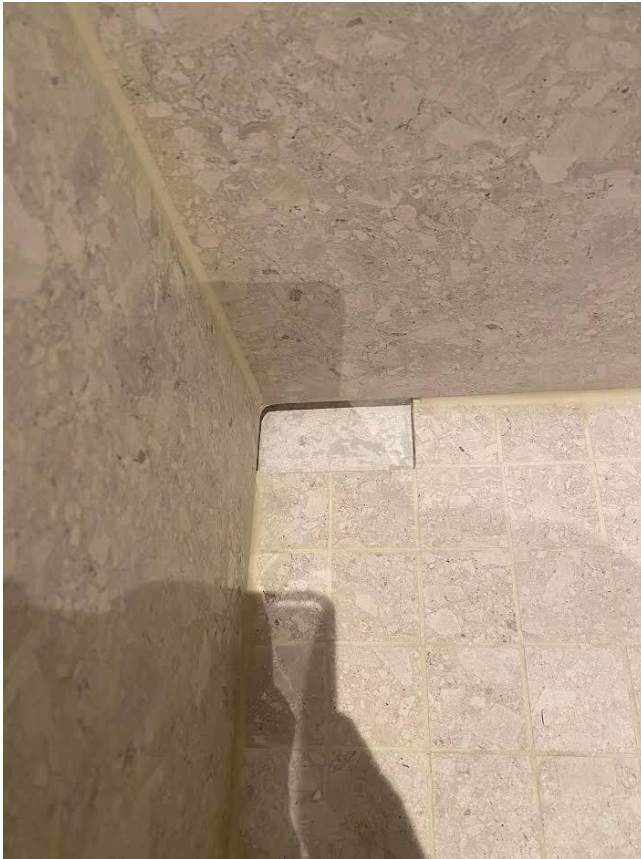
Servant montert opp på skap med speil over.



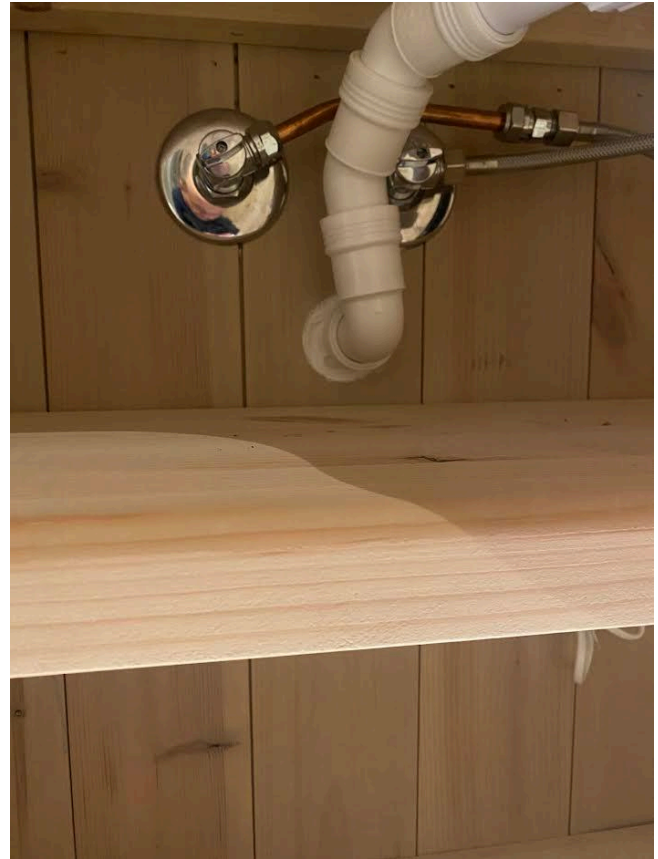
2 fliser er løse i hjørne dusj nisje.



Synlig slukmansjett i sluk, men skade i sluk potte. Eier opplyser at sluk potte er byttet pr.24.10.24.



Bilde tatt av eier 24.10.24 fjerning av 2 løse flis.



Bilde tatt av eier 24.10.24 viser elastisk fuge rundt avløpsrør.

Bad BAD 2

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Servant med 1- greps blandebatteri montert opp på heltre baderomsinnredning/hyller, dusjnisje med 2 glassdører og blandebatteri med temperaturinnstilling, vegg toalett(ikke synlig drenerasje fra sisterner).

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Flis med varmekabel. Sluk mansjett synlig i sluk. Høydeforskjell mellom topp sluk og høyde gulv foran dørterskel er ca.18mm (dagens krav er minimum 25mm). Rommet har ikke sluk i ytre rom og glassdør i dusjnisje bør stå i åpen stilling når rommet ikke er i bruk slik at eventuelt lekkasje vann renner til sluk. Gulvet er tilnærmet horisontalt fra dør og til foran servant og deretter svakt fall mot sluk.

Årsak / Konsekvens:

Ved en stor vannlekkasje i område ved servant så kan de resultere i at vann renner ut i nærområdet til bad.

Anbefalt tiltak:

Leve med situasjonen og foreta endringer når bad blir renoverert eller montere en vannføler som bryter vanntilgang ved en oppstått skade med lekkasjevann.

TG 2

Overflater - Vegger

Beiset Slett panel og flis i dusj nisje. Det mangler vanntett sjikt i våtsone på vegg rundt servant(synlig isolasjon rundt avløpsrør samt manglende rørmansjett og elastisk fuge rundt avløpsrør).

Årsak / Konsekvens:

Det er krav om membran i våt sone rundt servant i vegg.

Anbefalt tiltak:

Montere membran i våt sone eller leve med problemet.

TG 1

Overflater - Himling

Beiset Slett panel med spotter.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det er brukt smøre membran på gulver og vegger i dusj. Det er brukt sluk mansjett som er påsmurt membran. Mottatt bilde viser membran på gulv og vegger med slukmansjett.

TG 1

Avløp og vannrør

Vannrør består av rør i rør system og avløpsrør er i PVC rør.

TG 1

Ventilasjon

Elektrisk vifte i yttervegg og til luft mellom dørblad og gulv. Ventilasjon er sjekket og funnet i orden.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Servant med 1- greps blandebatteri montert opp på heltre baderomsinnredning/hyller, dusjnisje med glassdør og blandebatteri med temperaturinnstilling, vegg toalett(ikke synlig drenering fra sistene). Hvis det er brukt Safysafe så er det TG:1.

Årsak / Konsekvens:

Det mangler dokumentasjon om hvordan lekkasjevann fra sistene ledes til toalettskål.

Anbefalt tiltak:

Fremskaffe dokumentasjon.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt i vegg på soverom bak dusjbatteri i dusjnisje. Det ble foretatt fuktmåling uten det ble registrert forhøyede verdier.

Levetider

Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsistene 15 – 30 år

Normal levetid for dusjkabinett 10 – 25 år.

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Normal levetid for PVC 25 – 50 år.

Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.

Bilder

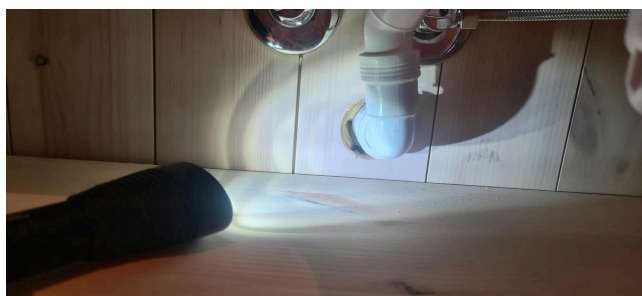


Servant montert opp på skap/hyller med vegg toalett plassert ved siden.





Synlig slukmansjett i sluk.



Bilde viser manglende membran, rørmansjett og elastisk fuge avløpsrør i våtsone ved servant.

Innvendige overflater

Beskrivelse

1.ETG:

VF/HALL/TRAPPOPGANG:

Himling:

Beiset Slett panel med spotter.

Vegger:

Beiset Slett panel og beiset smal Slettpanel i trappoppgang.

Gulv:

HTC Superfloor med varmekabel.

STUE:

Himling:

Beiset Slett panel i skråflater opp til limtrebjelke i møne.

Vegger:

Beiset Slett panel hvorav en vegg har liggende panel som går fra limtrebjelke i tak/himling.

Gulv:

HTC Superfloor med varmekabel.

GANG:

Himling:

Beiset Slett panel med spotter og røykvarsler.

Vegger:

Beiset Slett panel. I trappoppgang er smal type Slettpanel.

Gulv:

HTC Superfloor med varmekabel.

SOVEROM 1:

Himling:

Beiset Slett panel med spotter.

Vegger:

Beiset Slett panel.

Gulv:

HTC Superfloor med varmekabel. Riss i overflate gulv ved døråpning til gang.

TEKNISK ROM:

Inntak for vannledning med varmekabel, Oso varmtvannsbereder, sikringskap, samleskap for rør i rør system(drenasje fra skap på vegg ned mot gulv) hyller på vegg og plass til vaskemaskin, vannstopper, men hvordan er føler i funksjon?

Inntak og sentral for fibernett er plassert i rommet.

Himling:

Beiset Slett panel med spotter.

Vegger:

Beiset Slett panel,

Gulv:

Flis med varmekabel.

SPORTSBOD:

Himling:

Synlig taktro/sperrer med taklampe.

Vegger:

Nederste del av yttervegg har betong, bindingsverk over og vegg mot bod/teknisk rom har ru

Slettpanel

Gulv:

Ubehandlet betonggulv.

2.ETG.:

LOFTSTUE:

Himling:

Beiset Slett panel med spotter og røykvarsler.

Vegger:

Beiset Slett panel.

Gulv:

Eikparkett.

SOVEROM 2:

Himling:

Beiset Slett panel med spotter.

Vegger:

Beiset Slett panel.

Gulv:

Eikparkett.

SOVEROM 3:

Himling:

Beiset Slett panel med spotter.

Vegger:

Beiset Slett panel

Gulv:

Eikparkett.

SOVEROM 5:

Himling:

Beiset Slett panel med spotter.

Vegger:

Beiset Slett panel

Gulv:

Eikparkett.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater.

Normal slitasje på overflater. Viktig å vite at det er noe redusert med isolasjon over spotter på grunn av spottkasser i 2.etg. Riss i overflate gulv i soverom 1.

TG 1

Innvendige dører.

Innvendige dører er malte dører med glatt dørbblad.

Levetider

Levetid for beiset tre panel 6-10 år.

Levetid på innvendige dører 8-20 år.

Bilder



Stue med store faste vinduer med praktfull utsikt nedover hyttefeltet samt omliggende fjell og natur.



Teknisk rom.

Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 27.08.2024

Utskrift: 25.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbyggd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Teknisk rom.



Soverom 1

Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 27.08.2024

Utskrift: 25.10.2024

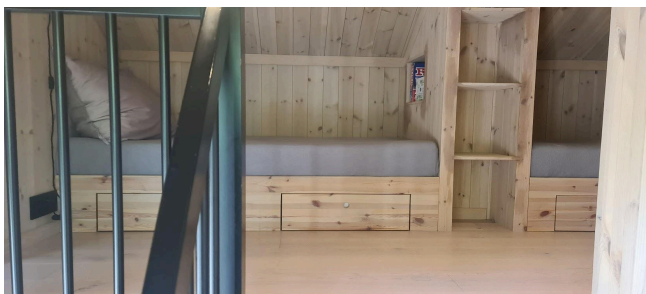
Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

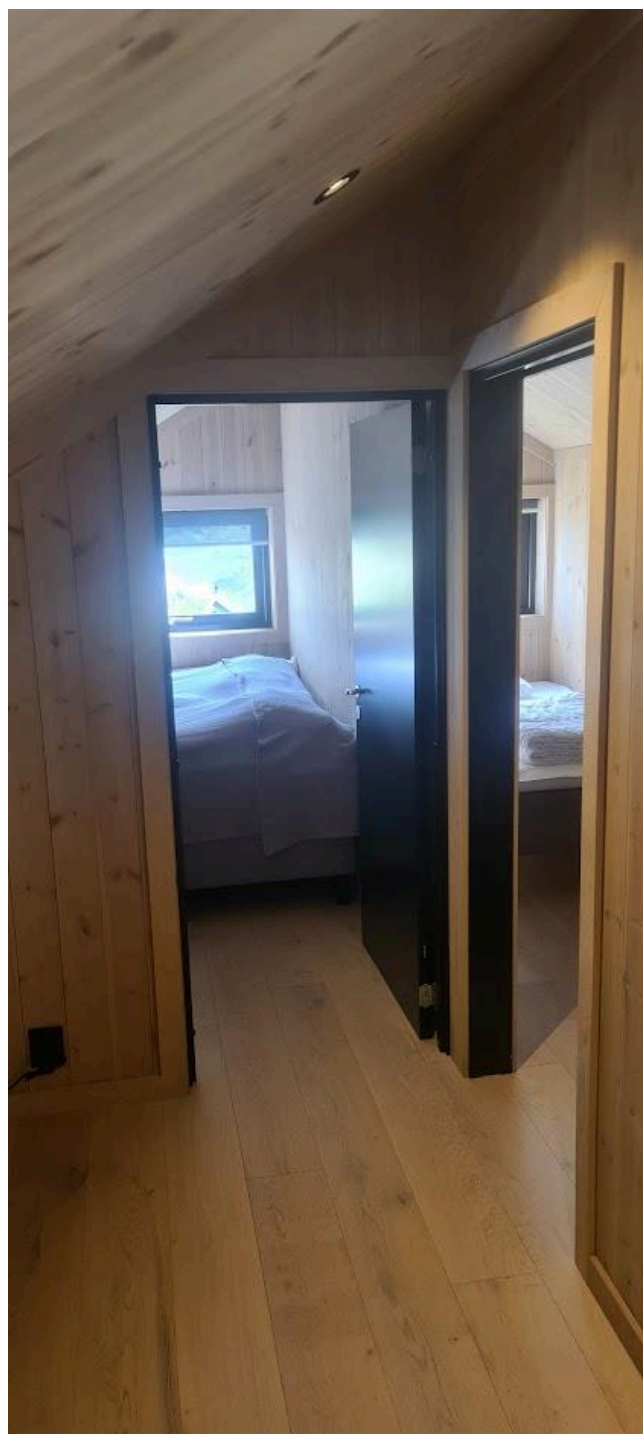
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Soveplasser i loftstue med trapp i front fra 1.etg.



Bilde tatt fra Loftstue, hvor soverom 3 ligger rett fram og soverom 4 på høyre side.

Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 27.08.2024

Utskrift: 25.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Soverom 2 som viser vindu som ikke er godkjent som rømningsvindu.



Teknisk rom som viser samleskap for rør i rør system samt brannslukningsapparat.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Ikea kjøkken type Lidingø med avtrekkshette, laminat benkplate, integrert stekeovn, komfyrtopp med komfyrvakt, kjøleskuffer og oppvaskmaskin.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

HTC Superfloor med varmekabel. En liten skade i overflate gulv mellom spisebord og kjøkkeninnredning(i gangareal inntil stue).

TG 1

Overflater - Vegger

Beiset Slett panel, glassplate på vegg bak/over komfyr topp.

TG 1

Overflater - Himling

Beiset Slett panel med spotter.

TG 1

Avløp og vannrør

Rør i rør system som vannrør og PVC avløpsrør.

TG 1

Avtrekk

Avtrekkshette over komfyr med uttak i yttervegg. Avtrekk over komfyr er sjekket og funnet i orden.

TG 1

Innredning

Ikea kjøkken type Lidingø med avtrekkshette, laminat benkplate, integrert stekeovn, komfyrtopp med komfyrvakt, kjøleskuffer og oppvaskmaskin. Vannstopper i sokkel på kjøkkenbenk.

Levetider

Normalt har ett kjøkken en forventet brukstid på 15-25 år.

Normal levetid for oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for gummislanger til vaske- og oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for amatør med seteventil 10 – 25 år.

Normal levetid for kjøkkenamatur 10- 25 år.

Bilder



Kjøkkenet med trappoppgang til 2.etg. bak.



Kjøkkenet med stue inntil høyre.

Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 27.08.2024

Utskrift: 25.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygde

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Spisestue ut for kjøkkeninnredning.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskille mellom 1.etg. og 2.etg./loftetasje består av trebjelkelag med ukjent hvordan etasjeskille eventuelt er isolert.

Det ble registrert høydeavvik på inntil 5mm i loftstue og soverom 2 hvor etasjeskille/gulv er synlig i hele spennet.

TG 1

Gulv på grunn

Betongulv på terreng i 1.etg.

Betongulv på terreng. Det ble målt høydeavvik i stue hvor hele bredden er synlig på ca. 6mm.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapp fra 1.etg. til 2.etg består av :

Trapp med malte vanger og trappetrinn. Det er åpne trappetrinn med barnesikring, rekkverk på en side, men håndlist på vegg mangler. Avstand mellom spiler: 95mm(dagens krav er maksimum 100mm). Avstand mellom trappetrinn: 97mm(dagens krav er maksimum 100mm).

Høyde i gang retning: 2,25m i bunn og 2,35m topp trapp(dagens krav er minimum 2,0m). Høyde rekkverk i topp trappeløp er 0,90m. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 90 cm

Årsak / Konsekvens:

En trapp skal ha håndløper på begge sider og rekkverk for sikker avgrensning der det ikke er vegger. Dette er et av de viktigste kravene, og har ikke trappen det er den ikke i henhold til forskriftene. Håndløperne skal plasseres på høyde mellom 0,8 og 0,9 meter over gulvet eller trinnet.

Anbefalt tiltak:

Montere håndløper på vegg eller leve med situasjonen.

Levetider

Normal tid for utskifting av trapper i tre er 15-30 år.

Bilder



Åpen sort malt trapp til Loftsetasje med selvklebende trappematter i trappetrinn, men uten håndløper på vegg

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Aduro peis ovn. Takstingeniør har ikke kontrollert sammenføyning mellom ildsted og pipeløp samt funksjon for fyring.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Tolmer stålskorstein som er montert ned på topp peis ovn. Ved feiing vill sot samle seg i peis ovn.

Levetider

Forventet teknisk levetid/brukstid på stålpipeline uten utskiftninger: > 25 år Reklamationsrett: 25 års reklamasjonsrett mot fabrikkfeil er det opplyst fra bransjen.

Bilder



Aduro peisovn hvor Tolmer stålskorstein er monteret ned på topp peisovn.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningveg fra 2.etg. er ut av av vinduer som har følgende mål: bxh= 0,60x0,90m og høyde ned til terreng er under kravet på 5,0m. Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom når det er montert inn nye rømningsvinduer.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom, men rom i 2.etg./loftetasje er redusert på grunn av skrå takflater som har høyder under 1,90m i deler av rommet. Det kan resultere i redusert luftveksling.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Det er montert Radonsperre under hytta og det stikker ca. 0,60m utenfor grunnmur. Radonduk er synlig på baksiden av hytta og bør fylles ned slik at den ikke blir påvirket av sollys.

Det er ikke registrert eller opplyst om skadedyr. Radonsone er usikker. Det er ikke opplyst eller påvist mus, skadedyr eller skjeggkre.

Årsak / Konsekvens:

I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m³, men det foreligger ingen rapport om radonmåling etter tiltak.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler at det igangsettes tiltak dersom radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³.

Anbefalt tiltak:

På generelt grunnlag anbefales radonmåling.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et skredutsatt område ettersom det skal være vurdert til reguleringsplan.

TG 0

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område ettersom det skal være vurdert til reguleringsplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er rør i rørsystem med utgangspunkt fra samleskap i teknisk rom. Vannledning fra feltes fellesledning og inn bygning har varmekabel type "Elvestadrør". Hytta har installert vannmåler. Stoppekran er plassert i teknisk rom/bod.

TG 1

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

Avløpsrør er PVC.

TG 1

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom/bod. Oso varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom med produksjonsår 2018 og er tilkoblet i stikkontakt(TG2). I 2014 kom det krav om at varmtvannsbereder skulle tilkobles vegg boks eller vegg boks med bryter.

Levetider

- PVC rør teknisk levetid på 25-50 år.
- Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.
- Normal levetid for sluseventil 20 – 50 år.
- Normal levetid for seteventil 25 – 50 år.
- Normal levetid for kuleventil 20 – 50 år.
- Normal levetid for vannmåler 20 – 40 år.
- Normal levetid for varmvannsbereder kobber/stål 10 – 20 år.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringskap med jorfeil automatsikringer. Skjult anlegg.
 Samsvarserklæring for elektrisk installasjoner mangler. Samsvarserklæring for montering av el. bil lader mangler.
 Stikkprøve på sikringskurser, kurs 4 som gjelder kjøkken ble koblet fra, men alle lys fungerte. Det anbefales at kurser i sikringskap sjekkes(undertegnede er ikke fagmann).

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?	2018	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Elektrokontakten AS. Firma er oppløst.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	El bil lader.

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	I følge eier.
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?	Ja	Motatt bilderav varmekabler.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?		Sikringskap er innfelt i vegg og sikringer innkapslet derfor ikke mulig å sjekke.
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.		

Vurdering / Avvik

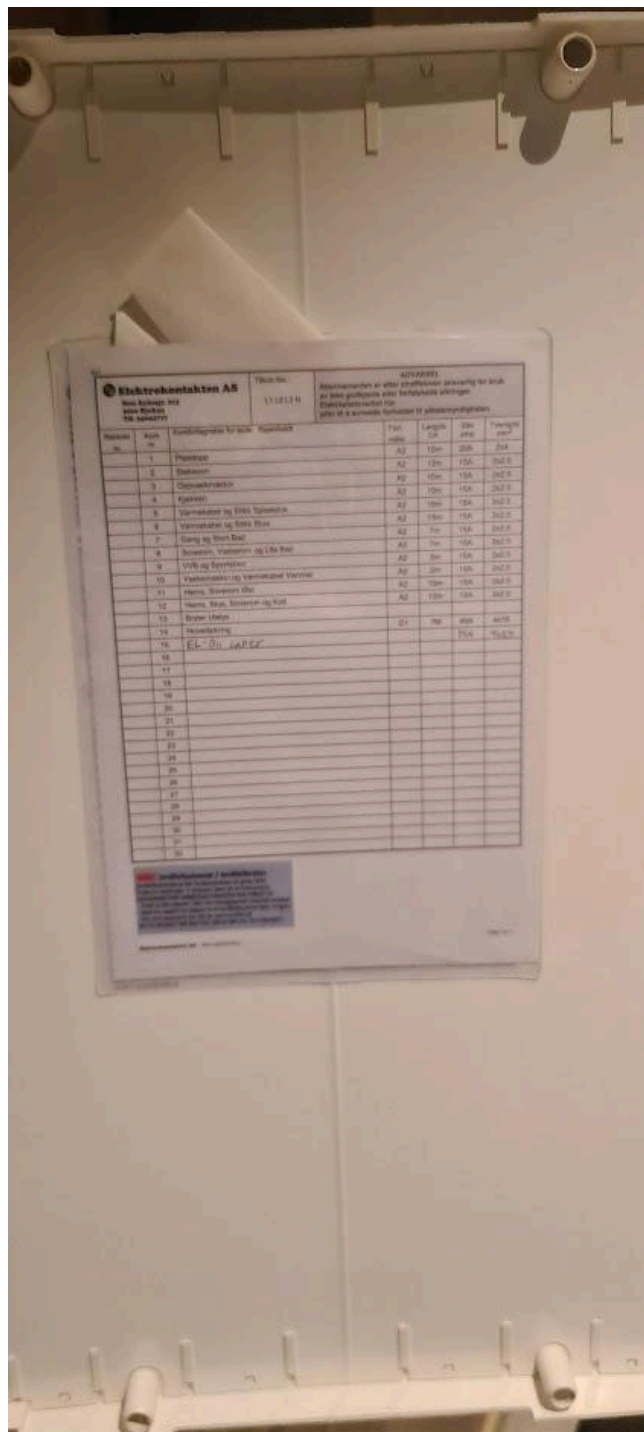
Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. På generelt grunnlag anbefales det bestilt/utført EI-sjekk fra uहित el-takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget. Dette gjelder spesielt for hus/hytter eldre enn 25 - 30 år.
 Antatt normal levetid for elanlegg 20 - 40 år.
 Antatt normal levetid for jordkabel 30 - 50 år.
 Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 10 år.

Bilder



Sikringskap med jordfeil automatsikringer.



Kurs fortegnelse i sikringskap.



Bilde viser varmekabel i betonggulv i 1.etg.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Røyvarslere i følgende rom: Gang i 1.etg. og i Loftstue; Opplyst av utbygger at røykvarslere er seriekoblet.

Brannslukningsaperat i følgende rom: Teknisk rom.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Nei	Batterier er defekt; varsler fungerer ikke.
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.	Nei	Vinduer ikke godkjent for rømning, men de skal byttes i følge eier/arkitekt.

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 røykvarsler (branddetektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Loftsetasje/2.etg. har ikke tilfredsstillende rømning veg ettersom vinduer ikke har størrelse som tilfredsstillende krav til rømning. Det opplyses fra arkitekt/utbygger at godkjente rømningsvinduer skal monteres. Før vinduer byttes er det TG3. Etter at vinduer er byttet samt bytte av batteri i røykvarsler er det TG0.

Bilder



Bilde viser type vindu som er montert i soverom 2,3 og 4.

Teknisk beregning

Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 27.08.2024

Utskrift: 25.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbyggd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Hytte	4 354 824,-	217 741,-	30 000,-	4 107 083,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt - Enkel - Tomt	1 835 000,-			1 835 000,-
Sum	6 189 824,-	217 741,-	30 000,-	5 942 083,-

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmennenes skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Viridi og Eiendomsverdi (sammenlignbar vurdering), men takstmennenes egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt og avvik / nødvendige påkostninger er spesielt vurdert. Det betyr at ved nedgang/uro i markedet, så vil man kunne risikere at tomteverdi/eiendomsverdien vil kunne ha en prisnedgang. Markedet for fritidsboliger har brennhet fram til måneds overgangen februar/mars i 2022 og har stoppet opp noe og i dag er markedet noe tregt i denne prisklasse. Gjennomsnittsprisen på 3 hytter i samme størrelse har m2 pris på kr. 51.942,- pr.m2. En vil anta at eiendommen er salgbar i området 5,9 til 6,1mill.

Områdebeskrivelse

Hytta ligger Løkjestaulkilsvegen 62 i H25 Gaustatoppen Naturpark i Tinn Kommune. Hytta har utsikt mot omliggende fjell, og ligger i de store turistutbyggingen Gaustablikk. Avstand til Rjukan sentrum, ca. 18,0km, Det er opplyst om at området har et godt miljø. Det er opplyst om at hytta ligger i kort avstand til alpinanlegg i Gaustablikk og oppkjørte skiløyper i nærområdet.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i reguleringsplan H25 i Gaustatoppen Naturpark.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Løkjestaulkilsvegen 17	104 m ²		6 200 000,-	59 615,-	2019	5 stk
Toreskyrkjavegen	104 m ²		4 250 000,-	40 865,-	2012	3 stk
Hestegrøavegen 21	135 m ²		7 700 000,-	57 037,-	2013	3 stk
Løkjestaulkilsvegen 24	104 m ²		6 250 000,-	55 803,-	2019	3 stk
Fyrieggvegen 14	102 m ²		5 490 000,-	53 824,-	2017	3 stk

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

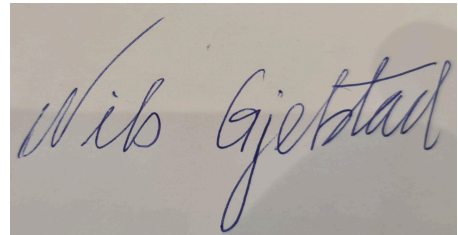
Kr 5 950 000,-

Signatur

Signatur

Tinn Austbygd - 25.10.2024

Sted - Dato



NILS GJELSTAD