

Fyrieggvegen 178 3660 RJUKAN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2016

BRA: 104 m²

BRA-i: 99 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

19

TG-2

5

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29011>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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 bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert takstige til pipe for feiing og kontroll, dette er et avvik fra forskrift som gir en TG3. Det er ikke etablert snøfangere på taket. Dette er et avvik fra forskrift som gir en TG3.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Trapp

Oppsummering

Rett trapp av malt tre til hems.
Trappen avviker fra vanlig trappeformel og er bratt å gå i.
Det mangler håndrekk på vegger.

Anbefalte tiltak

TG2 er satt på grunn av krav til innvendige trapper i NS3600.
Trapper skal ha 0,9m rekkverk eller håndrekk på begge sider og det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap fra byggeår plassert i utvendig bod.
400V anlegg med automatsikringer med jordfeilbrytere og kurs til elbil lader.
Eier opplyser at det er utført arbeider på anlegget etter byggeår, det er ettermontert kurs og opplegg for elbil lader.
Samsvarserklæring fra installering i 2016 ligger i sikringsskapet.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for montering av el billader.

Anbefalte tiltak

Det gis tilstandsgrad etter NS3600:
For at det skal kunne gis TG0-1 på elektriske anlegg må alle oppgraderinger og utførte arbeider ha gyldig dokumentasjon (samsvarserklæring).

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen har naturlig ventilasjon med spalter i vinduer på oppholdsrom.
På befaringsdagen er det observert noe fuktmerker nederst på omramming til vinduer. Avviket tilsier at luftgjennomstrømming er noe mangelfull. Det bemerkes at det ikke er vesentlige skader i vinduskarm forårsaket av fukt.

Anbefalte tiltak

Som tiltak anbefales det at lufting gjennom klaffventiler økes.
Det bør være en klaffventil på hvert oppholdsrom.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater har ikke betydelig avvik, men det er registrert noen huller i flisfuger inn i dusjen nisje og saltutslag på flisefuger. Slike saltutslag kan erfaringsmessig komme av begrenset faldt sluk.

Fall forhold er målt med strek laser og gulvet har svært begrenset fall. Det er målt cirka 10 mm fall fra topp flis med dør terskel til topp slukrist inn i dusjnisje. Det er cirka 5 mm fall fra topp flis dør terskel til topp sluk under servant.

Overflater er også av uegnede materialer i voldsomme, sjekkedenne opp mot Rindalshytta.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør sørges for at minimumskravet på 25mm fra topp synlig membran til slukrist ivaretas.
Vann tett oppkant ved dørterskel bør etableres.

Huller i flisfuger bør utbedres og tettes.

Badet fungerer med forsiktig bruk, følg med på overflater for symptomer på skade.
Dør, foringer og belistning bør være overmalt med våtromsmaling.

Øvrig: Omramming vinduer og dører

Oppsummering

Forholdet må utbedres. Det må være nok isolasjon og tetthet rundt vinduer og andre gjennomføringer i vegg/tak slik at det ikke skjer kondensering.

Anbefalte tiltak

Det bør åpnes opp rundt vinduer og kontrollere for tetthet og isolering, dette gjelder også rundt pipe i tak og andre gjennomføringer i ytre konstruksjoner.

Det bør utføres kontroll av tetthet ved pipebeslag over tak.

Fuktpåvirket trevirke bør byttes ut.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.3.2025

Rapportdato
26.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Nanna Heiberg

Tilstede ved inspeksjon: Nei

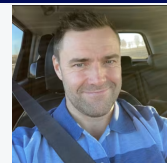
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Egenerklæring er mottatt og gjennomlest i etterkant av befaringen, undertegnede har ikke noe å tilføye utover dette.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Bjørnar Krogh
Firma: Skien takst AS
Adresse: Luksefjellvegen 64, 3716 Skien

Telefon: 47655088
Epost: bjornar@skientakst.no



Om bygningsakkyndig:

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

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Fyrieggvegen 178, 3660 Rjukan

Kommunenr: 4026 Gårdsnr: 120 Bruksnr: 332 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2016 - Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.
Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført med alle funksjoner på bakkeplan og med hems. Bygningen har fundamentering med ringmur og støpt dekke. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak tekket med trepaneler. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|----------------|---|---|
| Ukjent årstall | Det er montert opp kurs til elbil lader, boks er etablert nede ved parkering. | Nei |

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---------------------|-------|--|
| Internt bruksareal | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong. |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 104 | 99 | 5 | 0 | 48 |
| Totalt m² | 104 | 99 | 5 | 0 | 48 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|-----------|----------|---|--------------------|
| 1. etasje | 104 | 99 | 5 | Entré/gang, 3 soverom, bad og kjøkken/stue. | 2 utvendige boder. |
| Totalt m² | 104 | 99 | 5 | | |

Kommentar til arealberegning

Boder som ligger i forbindelse med boenhet men med egen inngang er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Det er tilgjengelig kott/teknisk rom under trapp, arealet kan ikke oppgis som i arealoppsett da takhøyde er under 1,9m.

Hems har takhøyde under 1,9m og er ikke et målbart areal etter måleregler. Rommene har fortsatt en funksjon og gulvareal er ca 28 kvm.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Drenerende terreng inntil grunnmur. Takvann blir ledet tilstrekkelig vekk fra grunnmur.

| | |
|---|------------------|
| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? | Nei |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? | Nei |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Nei |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |

Oppsummering av drenering

TG-1

Naturlig drenering i terreng, samt monterte utkast på taknedløp. Det er ikke påvist fuktmerker på grunnmur etter opptrekk av fukt fra grunn. Det bemerkes at bare mindre deler av grunnmuren var tilgjengelig for kontroll.

6.2 Grunnmur og fundament



Stabil grunnmur, kum mindre riss og merker etter støping.

| | |
|---|---------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur | Plate på mark, Ringmur |
| Type byggegrunn | Byggegrunn av pukkk/stein |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Nei |

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Oppført av prefabrikkerte isolerte ringmurselementer med armering. Støpt dekke som har fuktsperre og isolering mot mark.

Byggegrunnen er utgravet og fylt med komprimerte steinmasser.

Slik konstruksjon har begrenset opptak av fukt og det er ikke tegn til dette på muren. Det er ingen oppsprekking etter bevegelser i grunn, muren er stabil.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Det er ikke registrert betydelige skjevheter.

Type Platting

Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke. Opplagret via stripefundamenter av betong på frostfrie masser.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Konstruksjon av impregnert bjelkelag og spaltegulv.
Opplagret på stripefundamenter av betong på stabile masser.
Ingen svekkelser utover normal slitasje.



Stabil fundamentering.

6.4 Vinduer og dører



Beskrivelse

To skyvedører i tre med 3- lags isolerglass og utvendig aluminiumsbeslag.
Vinduer av tre med 2- lags energiglass og utvendig aluminiumsbeslag.

Ytterdør er slett og malt og er av formpresset tre.
To boddører i tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Vinduer og dører er funksjonsprøvet og fremstår uten nevneverdige avvik.
Fungerer med dagens tilstand.

Kun mindre bruksmerker særlig på ytterdør.



Bruksmerker på ytterdør.





6.5 Yttervegger



Stort sett hele og fungerende fasader.

| Type fasade | Stående kledning |
|--|------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Nei |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |

Oppsummering av yttervegger

TG-1

Yttervegger er oppført i bindingsverk som er isolert i hulrom etter byggetidens krav, utvendig kledd med liggende panel over vindtett sjikt.

Veggene har luftespalter med musesperre.

Utvendige paneler fremstår uten vesentlig slitasje.

Det er registrert veggpaneler som er manglende festet, løse paneler må skrues fast.



Det er åpninger mellom panel og vinduer.



Løse paneler.



Kledningen er luftet og har musesperre.

6.6 Renner og nedløp



Takrenner av metall integrert i gesims.

| | |
|--|--------|
| Type | Metall |
| Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Nei |

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Plastbelagt stålrenner og nedløp, ledet vekk fra bolig via utkast montert på nedløpsrør. Systemet har ingen vesentlige skader eller avvik.



Nedløpsrør av metall.



Takvann er ledet vekk fra grunnmur via utkast montert på nedløp.

6.7 Takkonstruksjon



Synlig lufting.

| | |
|---|------------|
| Takkonstruksjon | Saltak |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? | Nei |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei |



Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Saltak av trekonstruksjon med synlig luftespalte mellom sperrer.
Ingen tegn til at konstruksjonen ikke fungerer som tiltenkt.

6.8 Taktekking



Type tkking Tretak

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

Har tkkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av taktekking

TG-1

Yttertak med undertak med tettesjikt og lufting, tkking av trepaneler med vannlås.
Ingen negative bemerkninger av montasjen. Det bemerkes at taket kun er inspisert fra bakkenivå da det ikke var sikker tilkomst på befaringsdagen.

6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Det er ikke etablert takstige til pipe for feiing og kontroll, dette er et avvik fra forskrift som gir en TG3.

Det er ikke etablert snøfangere på taket. Dette er et avvik fra forskrift som gir en TG3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.10 Etasjeskille og gulv på grunn**

| | |
|------|-------------|
| Type | Betongdekke |
|------|-------------|

| | |
|---|-----|
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |
|---|-----|

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Etasjeskiller av betong i 1. etasje og trebjelkelag på hems.

Det er målt med nivelleringslaser over 2 rom i 1. etasje og over hele rommet på hems.

Målinger viser ikke over 10mm over en avstand på 2m, og ikke over 15mm over hele rom.

Høydeavvik er akseptable og vanlige på etasjeskillere, det gis TG1 på punktet.

6.11 Ildsted/Skorstein

| | |
|-----------|------|
| Type pipe | Stål |
|-----------|------|

| | |
|-------------------------|----|
| Er det montert ildsted? | Ja |
|-------------------------|----|

| | |
|--------------|--------|
| Type ildsted | Vedovn |
|--------------|--------|

| | |
|---|-----|
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |
|---|-----|

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Skorstein over tak er inspisert fra: | Fra bakken |
|--------------------------------------|------------|

| | |
|--|-----|
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? | Nei |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? | Nei |
|--|-----|

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-1**

Pipe er satt opp av isolerte stålrør. Det er montert vedovn i stue. Pipa er helbeslått over tak.

Det er ikke registrert vesentlige avvik, eller avvik på avstander til brennbart materiale.

Det er ikke fremvist feierrapport, eier informerer at det ved feiing og tilsyn ikke er gitt merknader med utbedringsbehov, eller mindre avstander til brennbart materiale enn hva som er påkrevd.



Mindre avvik på sokkellist.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Gulvet er av slipt betong, vegger og himlinger er av finerplater.

Innredning fra Kvik med slette malte fronter og foliert base på skrog. Kompakt benkeplate av kompositt med nedfelt induksjonstopp og enkel oppvaskkum i kompositt med et greps blandebatteri.

Det er integrert stekeovn, kjøleskap, frysenskap og oppvaskmaskin.

Lekkasjevakt er montert under oppvaskkum og komfyrvakt er hengt opp på ventilasjonsvifte.

Innredningen har ingen betydelige skader kun mindre avvik på sokkellist.

Enkelte bruksmerker er naturlig at vil forekomme.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Ventilator over koketopp, med utlufting via yttervegg.

Viften fungerer med enkel utført test med papir.

6.13 Lovlighet

| | |
|--|------------------|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ikke kontrollert |
| Kommunepakke er innhentet og det foreligger ingen plantegninger for boligen. Samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelse er ikke undersøkt. Selger har fremvist plantegninger som stemmer med dagens bruk. Til opplysning er det ikke informert om, eller påvist åpenbare endringer som er søknadspliktige. | |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Det ligger ferdigattest for boligen i kommunepakken, denne er datert 21.12.2016. | |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

6.14 Trapp



| | |
|--|-------------|
| Beskrivelse | |
| Loftstrapp er en bratt trapp fra byggeår. | |
| Er det manglende rekkverk? | Ja |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Ja |
| Oppsummering av trapp | TG-2 |
| Rett trapp av malt tre til hems. Trappen avviker fra vanlig trappeformel og er bratt å gå i. Det mangler håndrekke på vegger. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| TG2 er satt på grunn av krav til innvendige trapper i NS3600. Trapper skal ha 0,9m rekkverk eller håndrekke på begge sider og det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m. | |



6.15 Avløpsrør

| | |
|---|-------------|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Ja |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Oppsummering av avløpsrør | TG-1 |
| <p>Rørpropp i boligen er skjult men er etter byggetiden av plast hovedstrekk, og plast på påkoblet utstyr inne i boligen.</p> <p>Stakeluke er ikke tilgjengelig i leiligheten, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr.</p> <p>Det er påvist lufting av kloakksystem over tak, det er luftehatter på tak.</p> | |

6.16 Vannledninger



| | |
|---|------------------|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |



Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Inne i boligen er det rør i rør system, og tilhørende montert vannlåsskap i kott/teknisk rom. Skapet har påmontert rør for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Det er stoppekran, vannstoppersystem og varmekabel på hovedvanntilførsel, kranen fungerer ved enkel test. Vanntrykket oppleves som tilfredstillende.

6.17 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

| Elektrikerkontakten AS | | Tilbud-fas. | ADVARSEL | | | |
|------------------------|----------|---|--|-----------|----------|---------------------------|
| Stasjon 4 | | 400V | Abonnementen er etter straffeloven ansvarlig for bruk av ikke godkjente eller forfalskede sikringer. Elektriskisveiket har plikt til å anmeldes forholdet til påtalemyndigheten. | | | |
| Rokkeld nr. | Kurs Nr. | Kursbeskrivelse for bruk: VIKING HESBERG | Fort. mÅtt | Leings CA | Skr. amp | Tverngitt mm ² |
| 1 | | Hovedbryter | | | 4x40 | |
| 2 | | Platetopp | | | 20 | 2x4 |
| 3 | | Stekedovn | | | 15 | 2x2,5 |
| 4 | | Oppvaskmaskin | | | 15 | 2x2,5 |
| 5 | | Strikk stue + kjøkkenbenk | | | 15 | 2x2,5 |
| 6 | | Varmekabel stue | | | 15 | 2x2,5 |
| 7 | | Varmekabel stue | | | 15 | 2x2,5 |
| 8 | | Bad, stort soverom | | | 15 | 2x2,5 |
| 9 | | Vaskemaskin | | | 15 | 2x2,5 |
| 10 | | Lys stue, styrestrøm varmekabel stue | | | 15 | 2x2,5 |
| 11 | | VVB | | | 15 | 2x2,5 |
| 12 | | GANG + SOV | | | 15 | 2x2,5 |
| 13 | | UTEBOD, HEMS, UTESTRIK ØST | | | 15 | 2x2,5 |
| 14 | | UTESTRIK BÅ NØKE BRUKES TIL LADING AV ELBIL. RELE SIKOM | | | | |
| 15 | | SIKOM VARMESTYRING | | | | |
| 16 | | BRYTER UTELYS | | | | |
| 17 | | | | | | |
| 18 | | | | | | |
| 19 | | | | | | |
| 20 | | | | | | |
| 21 | | | | | | |
| 22 | | | | | | |
| 23 | | | | | | |
| 24 | | | | | | |
| 25 | | | | | | |
| 26 | | | | | | |
| 27 | | | | | | |
| 28 | | | | | | |
| 29 | | | | | | |
| 30 | | | | | | |
| 31 | | | | | | |
| 32 | | | | | | |

Sikringsskap fra byggeår plassert i utvendig bod.

400V anlegg med automatsikringer med jordfeilbrytere og kurs til elbil lader.

Eier opplyser at det er utført arbeider på anlegget etter byggeår, det er ettermontert kurs og opplegg for elbil lader.

Samsvarserklæring fra installering i 2016 ligger i sikringsskapet.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for montering av el billader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det gis tilstandsgrad etter NS3600:

For at det skal kunne gis TG0-1 på elektriske anlegg må alle oppgraderinger og utførte arbeider ha gyldig dokumentasjon (samsvarserklæring).

6.18 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Varmtvannsbereder er plassert i kott under trapp med sluk i gulv

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2016

Størrelse

Ca 250 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Varmtvannstank montert på kott/teknisk rom med sluk.
Tanken er på ca 250 liter og er fra 2016.
Tankens strømforsyning er koblet direkte.

Rommet har sluk men tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Det er ingen tettesjikt og ingen fall på gulv mot sluk.
Slike boder/tekniske rom er vanlige å se på hytter, i daglig bruk fungerer rommet med nevnte avvik.
Ved en eventuell vannlekkasje fra varmtvannstank, eller vannrør kan vann renne inn i omliggende konstruksjon på grunn av manglende tettesjikt.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Boligen har naturlig ventilasjon med spalter i vinduer på oppholdsrom.
På befaringdagen er det observert noe fuktmerker nederst på omramming til vinduer. Avviket tilsier at luftgjennomstrømming er noe mangelfull. Det bemerkes at det ikke er vesentlige skader i vinduskarm forårsaket av fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Som tiltak anbefales det at lufting gjennom klaffventiler økes.
Det bør være en klaffventil på hvert oppholdsrom.

6.20 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet er fra 2016 og ferdigattest legges til grunn som dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Badet har betonggulv med varmekabler og flis i overflaten. Inn i dusjnise er det flis på vegger, resterende vegger har finerplater og sokkelflis. Himling er å finne plater med monterte downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei



Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflater har ikke betydelig avvik, men det er registrert noen huller i flisfuger inn i dusjen nisje og saltutslag på flisefuger. Slike saltutslag kan erfaringsmessig komme av begrenset faldt sluk.

Fall forhold er målt med strek laser og gulvet har svært begrenset fall. Det er målt cirka 10 mm fall fra topp flis med dør terskel til topp slukrist inn i dusjenisje. Det er cirka 5 mm fall fra topp flis dør terskel til topp sluk under servant.

Overflater er også av uegnede materialer i voldsomme, sjekkedenne opp mot Rindalshytta.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør sørges for at minimumskravet på 25mm fra topp synlig membran til slukrist ivaretas. Vann tett oppkant ved dør terskel bør etableres.

Huller i flisfuger bør utbedres og tettes.

Badet fungerer med forsiktig bruk, følg med på overflater for symptomer på skade. Dør, foringer og belistning bør være overmalt med våtromsmaling.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sluket har membran under klemring. Det er ikke registrert avvik med utførelsen av våtrommets tettesjikt på gulvet.

Vegger i våtsone har ukjent brukt av tettesjikt, rørføringer har ingen synlig tetting. Avviket er nærmere beskrevet under punktet overflater.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjenisje og glassdør, gulvmontert servantskap, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei



Avvik på flisfuger på veggen.





Dør og uegnede materialer i våtsone, men ingen påviste fuktskader.



Avvik på flisfuger på veggen.



Svært begrenset fallforhold.

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen skader eller vesentlige avvik.

Av mindre merknad er gummilist til dusjdør løs og bør festes/skiftes.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Rommet har avtrekk fra elektrisk vifte, og det er tilluft gjennom spalte ved flat terskel.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Jeg har tatt hull i tilstøtende kottvegg ved dusjsonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler). Målingen ga ingen utslag på fukt i kontrollert område. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.



Synlig tettesjikt i sluket.



Synlig tettesjikt i sluket.



Ingen målt fukt i vegg mot dusjsone.



Stue/kjøkken.



Soverom.



Hems.

Beskrivelse

Hytta har slipt betonggulv med gulvvarme i stue/kjøkken entré/gang og soverom. Vegger og himling er av finerplater. Det er downlights entré/gang.

Hems har gulv, vegger og himling av finerplater.

Innerdører av formpresset lett type.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater fremstår som hele og er uten nevneverdige avvik. Det er påregnelig med normal slitasje og bruksmerker.

Gulvet har mindre riss, dette er naturlig at skjer ved noe hurtig tørking/herding.

Innerdører går greit i karm og fungerer med dagens tilstand.



Beskrivelse

Det er registrert fuktmerker på innsiden av vindu i gang, det er også mindre fuktmerker på andre vinduer.

Avviket opplyses av selger å være kondensering. Erfaringsmessig kan slik fukt komme av for dårlig isolering mellom vindu/vegg og utett innvendig dampsperre. Kald luft vil trenge inn i veggkonstruksjon og kondensere mot varme overflater lenger inn i veggen.

Det er registrert mindre fuktmerker i gjennomføring til stålrør for pipe i himling. Slike merker kan være forårsaket av kondensering.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Forholdet må utbedres. Det må være nok isolasjon og tetthet rundt vinduer og andre gjennomføringer i vegg/tak slik at det ikke skjer kondensering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør åpnes opp rundt vinduer og kontrollere for tetthet og isolering, dette gjelder også rundt pipe i tak og andre gjennomføringer i ytre konstruksjoner.

Det bør utføres kontroll av tetthet ved pipebeslag over tak.

Fuktpåvirket trevirke bør byttes ut.



Det er ikke målt fukt på overflater på befaringdagen.



Fuktmerker rundt pipe i himling.

6.23 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant