

Tilstandsrapport - NS 3600

Toreskyrkjavegen 174 3660 Rjukan

Gnr: 120 Bnr: 123 Snr: 7



Bygningssakkyndig
Ronny Nelson

Rapport kode: 644847
Opprettet: 15.09.2024
Utskrift: 20.09.2024



HONESTA TAKST AS

*Ærlig, pålitelig & troverdig
taksering*

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012
Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad
E-post: post@honestatakst.no
Telefon: 91321207



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.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

Den 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
- manglende 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.
TG IU 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 - Ronny Nelson

Bygningsansvarlig

Jeg tok Svennebrev som tømrer i 1996, ferdig Mesterbrev utdanning i 2019, og har studert ved teknisk fagskole på Kongsberg fra 2020- 22. Har jobbet som tømrer i byggebransjen i over 20 år, har allsidig erfaring fra småhus, hytter og rehabilitering. Har også jobbet for større entreprenører med offentlige bygg, som skoler, institusjoner og andre næringsbygg.



Godkjenningsmerker / logoer

Medlem av
NITO



Premisser og forutsetninger

Premisser

En uavhengig takstingeniør skal på eget grunnlag vurdere objektet (boligen, tilleggs bygg, osv.) etter gjeldende standard NS 3600, byggeforskriften på oppførings tidspunktet, opp mot dagens krav/byggeforskrift TEK 17, eiers opplysninger, observasjoner og resultater ved prøvetakning på befaringdagen. Med bakgrunn i dette skal det settes en tilstandsgrad TG fra 0 til 3.

Eier/selger må lese rapporten, og melde ifra om feil, manglende opplysninger eller ukorrekte opplysninger.

Denne tilstandsrapporten med angitte TG, er utarbeidet etter gitte regler satt i byggeforskriften, NS 3600: 2018, eiers/selgers opplysninger om boligen og takstingeniørens erfaring og utdanning, og etter befaring av objektet. Takstingeniøren kan ikke ta ansvar for opplysninger som blir holdt tilbake/ikke oppgitt fra selger/eier, eller som er skjult på befaringdagen.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens 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 fremkommer av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valgt standard, markedspris på materialer og tjenesteyter.

Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.

Ved horisontale og vertikale mål på baderommet, og etasjeskiller er det blitt benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.

Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 3, samt vurdering av sansbare inntrykk.

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

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra befaring-dato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnede Takstingeniør.

Forutsetninger

Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert. Rom som ikke er låst opp eller sperret kan ikke befares.

Tomtestørrelse og de reguleringsmessige forhold er oppgitt av kommunens karttjeneste eller via eiendomsverdi. no.

Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var bebodd og møbler, innredning, lagrede gjenstander med høy verdi, ble ikke flyttet på.

Oppsummering av bygningens tilstand

Fritidsbolig (hytte)

TG 0
4 stk

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Spesielle observasjoner

Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Bad - Underetasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
37 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Bad - 1. etasje

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Bad - Underetasje

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
12 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Vinduer og ytterdører

Vindu i 1. etasje mot syd

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) - Entre'/gang

Entre'/gang 1. etasje

Bad - Underetasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Gorm Solhaug

Rekvirert dato: 11.09.2024

Besiktigelse

Til stede: Ronny Nelson

Besiktigelsesdato: 14.09.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
4026	120	123	7

Adresse: Toreskyrkjavegen 174, 3660 Rjukan

Kommune: Tinn

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Gorm Solhaug

Kommentarer til matrikelopplysninger

Eiendommen er tilknyttet privat vei (kilde: Tinn kommune).

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
Tegninger	20.02.2010	Fasade, snitt. Plantegninger mangler.
Ferigatest	17.03.2015	
Egenerklæring	02.09.2024	

Kommentarer til dokumentkontroll

Deler av dokumentasjonen ble tilsendt, og fremlagt etter befaringsdagen.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	3265
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	https://portal.eiendomsverdi.no

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt i borettslaget/sameie.

Tomte opplysninger er hentet fra Eiendomsverdi og kartveet.no

Skrånet terreng mot nord, med tynt humuslag over fjell. Gruset tilkomstvei og parkering på syd side. Naturtomt.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Fritidsbolig (hytte)

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
Underetasje	37			
1. etasje	42			12
Loft	25			
Sum:	104			12
Sum BRA:	104			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	Trappegang, bad, kjeller stue, Sportsbod og teknisk rom			
1. etasje	Entre', bad og åpen stue/kjøkken løsning			Terrasse
Loft	Trapperom og 3. soverom			

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målsetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har ny NS 3940 fra 26.10.2023 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning, og/eller verdisetting av boenheter.

Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift, og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde. Sum gulvareal blir oppgitt som GUA (Gulvareal).

For sum BRA-i utgjør fordeling på primær rom (P-rom) og sekundær rom (S-rom) slik:

Underetasje:

P-rom = 25 kvm.

S-rom = 12 kvm.

1. etasje:

P-rom = 42 kvm.

S-rom = 0 kvm.

Loft:

P-rom = 25 kvm.

S-rom = 0 kvm.

GUA = 40 kvm.

Fritidsboligen har tilhørerne parkeringsplass på felles biloppstillingsplass, ved fritidsboligens sydside. I tillegg parkeringsmulighet foran inngangsdør, en bil. Det er lagt opp for bil lader ved inngangsdøren.

Opgitte mål på arealene er avrundet etter avrundingsreglene, og er angitt uten desimaler.

Det bemerkes at yttervegger er av tømmer og har noe forskjellig dimensjoner og form. Dette kan gjøre små innvirkning på måle referansene.

Bygningsbeskrivelse

Fritidsbolig (hytte)

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Fritidsboligen ligger i skrånet terreng mot nord. Felles innkjøringsvei på syd side av hytten. Det er gruset dekke og veiskulder med grøft, mot videre terreng i syd. Tomten er forøvrig en naturtomt.

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Fall ,mot grunnmur på syd side. Drenerende masser ved grunnmur. Det er vanskelig å få terrengfall på syd side, samt. tilfredsstillende anbefalingene på min. terreng fall 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra boligens grunnmur.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke symptomer på fukt eller tegn til vannansamlinger på syd side på befaringdagen. Forholdene må holdes jevnlig under observasjon, ikke behov for tiltak.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Offentlig tilknyttet vann og avløp

Bilder



Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført på fjell.

Vurdering / Avvik

TG 2

Fundamenter

Såle fundamentet er av lettklinkerblokker og er synlig på nord side. Fundamentet har noen sprekker og avskaling av puss ved dør terskel.

Anbefalt tiltak:

Det må beregnes oppgradering av pussen ved dørterskel og det anbefales at sprekker og overflate av fundament blokkene tettes eller pusses med betong.

TG 1

Grunnmur

Grunnmuren er oppført av lettklinkerblokker, med pusset outside.

Ikke registrert riss/sprekker eller avskaling av murpuss.
Deler av grunnmuren er forblendet med stein.

Toreskyrkjavegen 174

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 123 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

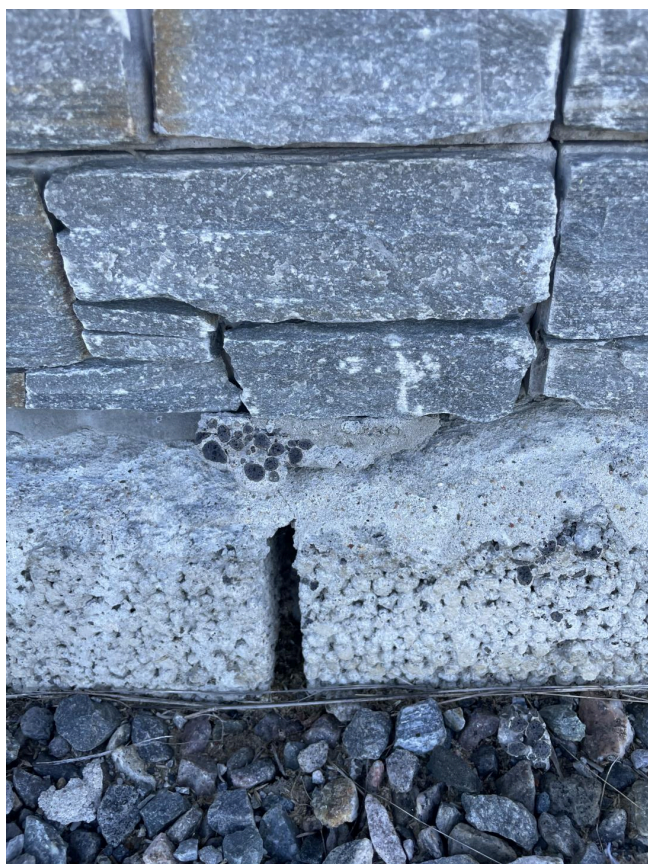
E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Bilder





Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Dreneringen er vurdert etter funksjon av dreneringen, og grunnmurens fuktsikring satt i NS 3600:2018.

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring

Det registreres bruk av fuktsikring på grunnmurens utside. Drenering er fra byggeår 2015.

Innvendige observasjoner er videre kommentert under "Rom under terreng".

Levetider

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

Bilder



Drenering er ført ut fra bygget, ned til privat grøft.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger av laftet tømmer ca. 200 tykkelse.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Ytterveggene er selvbærende og består av gjennomgående treverk (laftet tømmer).

Det må forventes bevegelse i tømmeret etter årstid og luftfuktighet. Det er helt naturlig at vegger av laftet tømmer sprekker etter kjerneveden.

Veggene er overflatebehandlet både utvendig og innvendig.

Det ble ikke observert fuktskader eller råte i tømmerveggene.

Bilder



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vindu av 2-lags glass.
Ytterdører i malt utførelse med 2-lags glass.
Terrasse dør med 2-lags glass.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Ved tilfeldig valgte vinduer ble funksjonen testet uten noen form for avvik på befaringsdagen. God funksjon.

Ingen avvik på dører eller vinduer ble registrert.

TG 2

Vindu i 1. etasje mot syd

Vindu mot syd sitter lavt ned på veggen, dette medfører at vinduet kan være dekket med snø i perioder på vinteren. Snø og vann ligger på listverk, vannbrett og karm, noe som har medført slitasje på treverket og overflatebehandlingen på dette vinduet.

Det registreres nedsatt fiber kvalitet i treverket enkelte steder (stadiet før det utvikler råte).

Anbefalt tiltak:

Det må påberegnes vedlikehold av vannbrett, listverk, og karm av tre på dette vinduet.

Bilder



Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Det er opparbeidet terrasse mot vest, opplagret på søylepunkter og grunnmur.

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Adkomst via terrassedør fra kjøkken.

Terrasse er laget på søylepunkter nær grunn og delvis i kontakt med grunn, som er dekket med pukk som frost sikring. Terrassen er laget av impregneret konstruksjonsvirke og gulv av terrassebord.

Terrassen har normal bruks slitasje på gulv.
Det er ikke krav til rekkverk.

Toreskyrkjavegen 174

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 123 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Bilder



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Sperretak opplagret på yttervegger, tak åser og møne drager, luftet over tak og tekket med sandafil og torv.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Taket er kun besiktiget fra bakken og loft.

Takkonstruksjonen er et sperretak som er luftet fra takraft (takraft er overgangen mellom taksperre, yttervegg og takutstikk).

Diffusjonssperre mot himling varm side, isolert med mineralull, vind sperre, lufter lekter og ru-panel. Tettesjikt av Sandafil eller tilsvarende, og yttertak av torv.

Det blir ikke registrert skjevheter i takkonstruksjonen.

Taket er tekket med torv og er en tung konstruksjon. Det vil være fornuftig og jevnlig kontrollere å fjerne, deler av snølasten om vinteren.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taktekking er av torv, synlig tettesjikt av Sandafil over ru-panel.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Taket er inspisert fra bakken, da det ikke var stige for å komme opp på bygget.

Taktekking av torv, fremstår som godt vedlikeholdt og er fra byggeår.

Takvinkel er ukjent, men antas å være på ca. 24 grader.

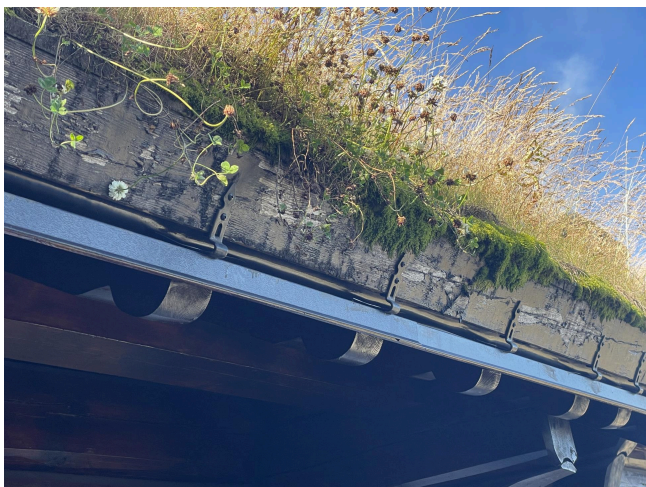
Tettesjikt utvendig rundt pipe kan ikke kontrolleres, det er ikke tegn til utettheter sett fra takets innside.

Det blir registrert fuktskader, mulig begrunnende råte i "Torvhaldstokk" over inngangspartiet.

Anbefalt tiltak:

Det må påberegnes en utskiftning av Torvhaldstokken over inngangspartiet innen kort tid 3-4 år, da det blir observert fukt og begynnende råte.

Bilder



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Nedløp av pulver lakkert stål.

Fall og avrenning fra torvtaket er laget på plassen av taktekingen opp mot Torvhaldstokken, ført mot nedløpet av stål

Det var ikke symptomer på skjevheter eller lekkasje på befaringsdagen.

Fall og drens forholdene på bortføring av takvann ved inngangspartiet bør utbedres (se kommentar på "yttertak").

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Yttervegger mot terreng for "Rom under terreng" er av lettklinker blokker med pusset utside. Innvendig kledd med panel og ca. 30 mm. med isopor i hulrommet. Veggene på teknisk rom er innvendig ubehandlet.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Støpt plate på mark.

Gulv med flis har varme i gulvet, det blir registrert lyd av "Bom" på hele gulvflaten i trapperom og enkeltflis på sportsbod ("Bom" er hul lyd når du banker på flisen, som kan indikere slipp på festet mellom flis og underlag). Ingen tegn til sprekker/riss eller avskaling på fuger. Gulv på kjellerstue med parkett, har ingen synlige avvik.

Med bakgrunn i observasjonene settes angitt TG på gulv.

Anbefalt tiltak:

Tiltak bør settes inn når fliser og fuger fysisk begynner å løsne/ falle av.

TG 1

Overflater - Vegger

Overflatebehandlet panel. Ikke registrert avvik.

TG 1

Overflater - Himling

Malt Leca plank. Ikke registrert avvik.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Rommene har kun naturlig ventilasjon med spalter i vinduskarm, som kun vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

For hytte med kort oppholdstid vil naturlig ventilasjon innfri behovet for ventilering.

TG 0

Spesielle observasjoner

Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng under trapp, med 73 mm. hullbor.

Trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (Konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent, dette for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen er 12,0% som indikerer at forholdene er under grensen for å utvikle nevnte skader.

Det bemerkes at målingen sier bare noe om forholdene i vegg på prøvested.

Bilder



Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Teknisk forskrift 2010: "Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal".

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulv med flis har varme i gulvet.

Det blir registrert lyd av "Bom" på badet ("Bom" er hul lyd når du banker på flisen, som kan indikere slipp på festet mellom flis og underlag). Ingen tegn til sprekker/riss eller avskaling på fuger eller flis. Denne tilstanden kan vare i mange år.

Baderoms gulvet framstår uten fall til sluk. Fall fra topp gulv ved dør til sluk, er mindre en anbefalt i forskriften.

"Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen" (TEK 17 § 13-15). Angitt TG settes med bakgrunn av noe redusert fall på gulv i forhold til krav.

Det skal være mansjett/membran minimum 25 mm. opp fra ferdig gulv, rundt gjennomføringer av vann og avløp.

Lekasjevann renner til sluk ved oppnådd vannspeil.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, som fører avløpsvann direkte ned i sluk.

Tiltak bør settes inn når fliser og fuger fysisk begynner å løsne/ falle av.

TG 2

Overflater - Vegger

Vegger er av tømmer.

Det er ikke etablert en vanntett sokkel mot vegg.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å sikre vegg rundt servant med våt bestandig materiale. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, som fører avløpsvann direkte ned i sluk.

TG 1

Overflater - Himling

Panel i himling. Det er Downlights og avtrekksvifte montert i himling.

Ingen avvik ble registrert.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det registrertes membran på gulv.
Sluk av plast.

TG 1

Avløp og vannrør

Vanntilførsel er av plast

Avløpsrør er av plast.

Det ble ikke observert noen form for lekkasje fra installasjonene, eller synlig avrenning fra vask på befaringsdagen.

Det er ingen skader/avvik. Ok vannmengde og god avrenning ved bruk av vann fra servant og toalett.

TG 1

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på vegg.

Avtrekket er testet med papir, og fungerer som tiltenkt.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Servant, servantskap, dusjkabinett og toalett.

Ingen avvik i form av skader, riss eller sprekker ble observert.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Alle tilstøtende vegger er av tømmer, det ble derfor kun gjort fuktsøk på overflaten. Det ble ikke funnet tegn til fukt i tilstøtende vegger eller gulv.

Bilder



Toreskyrkjavegen 174

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 123 Snr.: 7

Byggningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Bad Underetasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Teknisk forskrift 2010: "Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vannrett overflatemateriale eller et egnet vannrett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal".

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Flis på gulv og sokkel flis opp på vegg.

Det ble ikke registrert bom på gulv fliser, ikke observert riss/sprekker i flis eller fuger.

Fall fra topp gulv til sluk i dusj, er mindre en anbefalt i forskriften. Mellom dør og sluk er det målt 8 mm. Gulvet fremstår som flatt på store deler.

"Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjonen" (TEK 17 § 13-15). Angitt TG settes med bakgrunn av noe redusert fall på gulv i forhold til krav.

Baderommet er ikke utstyrt med dusjkabinett eller armatur for dusj. Dersom rommet skal benyttes med dusj må dusjkabinett installeres. Se også kommentar for vegg.

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og forventet levetid.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for utbedringer på nåværende tidspunkt, ved endret bruk vil jeg anbefale dusjkabinett med direkte avrenning av vann til sluk.

TG 2

Overflater - Vegger

Vegger på bad er av panel.

Valgt løsning er utbrett på fritidsboliger. Badet er ikke ferdig installert med vann til dusj og fungerer i dag mer som toalett med vaskemaskin.

Før badet blir installert med utsyr for bruk av fritt vann, bør våt sone installeres med materiale som er beregnet for bruk på bad. Våtzone er 1 meter fra dusj og ut på hver side for denne. Og 0,50 meter i alle retninger for servant.

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og forventet levetid.

Ved endret bruk vil konsekvensene for vegg, være utsatt for vann gjennomtrenging i våt sone, som medfører mugg, sopp og råte utbredelser.

Badet må kun benyttes ved bruk av dusjkabinett.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å sikre vegg rundt servant med våt bestandig materiale.

Det anbefales å sette inn dusjkabinett, for å ikke utsette vegger for fritt vann, eller installere vegger med materiale som vil sikre bakenforliggende konstruksjoner for fukt.

Overflater - Himling

Malt Leca plank. Ikke registrert avvik.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sluk av plast

Det blir registrert membran under flis, bak sokkel flis og ned i sluket.

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm. over gulv overflate rundt rør føringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer

Anbefalt tiltak:

Dagens bruk krever ingen tiltak, ved endret bruk må det sikres ett tettesjikt i form av membran, minimum 25 mm. over ferdig gulv ved gjennomføringer.

TG 1

Avløp og vannrør

Vanntilførsel er av plast

Avløpsrør er av plast.

Det ble ikke observert noen form for lekkasje fra installasjonene eller synlig avrenning fra vask på befaringsdagen.

Det er ingen skader/avvik. Ok vannmengde og god avrenning ved bruk av vann fra servant og toalett.

TG 1

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på vegg.

Avtrekket er testet med papir, og fungerer som tiltenkt.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Servant, servantskap, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er også lagt rør frem til eventuelt dusj (ikke tatt i bruk).

Ingen avvik i form av skader, riss eller sprekker ble observert.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det ble kun foretatt fuktsøk på vegger uten å finne utslag for forhøyede verdier i tilstøtende vegger. Tilstøtende vegger er av betong.

Ved bruk av pigger ned i hull i vegg ved tilførsel av vann til klosett, ble det ikke registrert fukt mot svill.

Bilder



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken fra 2015.
Kjøkken med glatte fronter.

Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Det er etablert en Waterguard som stenger vannet ved lekkasje i oppvaskmaskin og fra vann tilførsel til oppvaskkum.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

En stavs parkett på gulv.
Det har blitt søkt etter fukt på utsatte steder som på gulvet ved oppvaskmaskin, oppvaskkum og foran frys/kjøleskap, uten å finne utslag for fukt.

TG 1

Overflater - Vegger

Vegger av tømmer.
Det er montert fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk ved vask og bak platetopp.

TG 1

Avløp og vannrør

Vannrør er av plast "Rør i rør".

Avløpsrør er av plast fra byggeår 2015.

Det blir ikke registrert lekkasje fra vann/avløp under kjøkkenvask.

Det er ikke etablert Waterguard som stenger vannet ved lekkasje i oppvaskmaskin, og fra vann tilførsel til oppvaskkum.

TG 1

Avtrekk

Avtrekk er funksjonstestet med papir for registrering av effekten.

Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

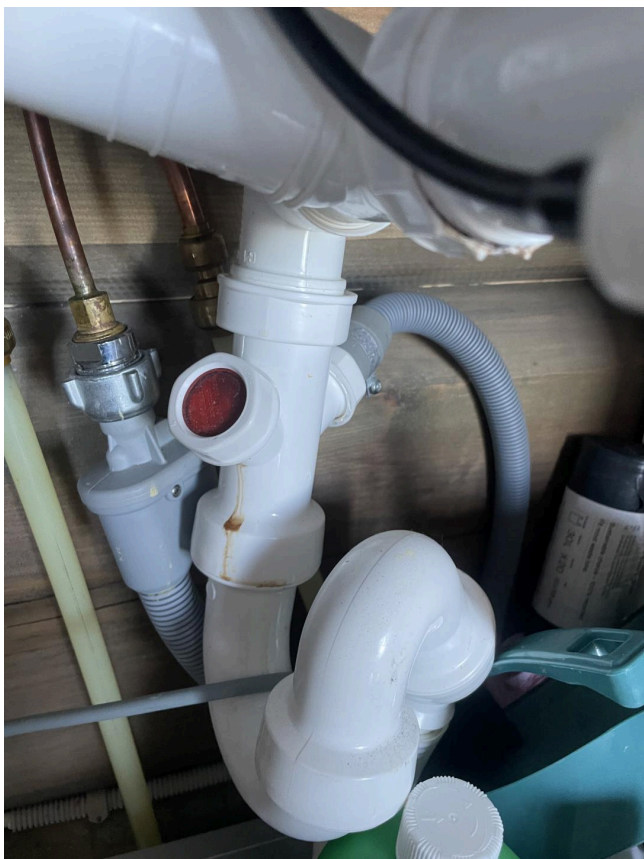
TG 1

Innredning

Heltre benkeplate og integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.

Bilder



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Tilstandsanalysen skal utføres ved visuelle observasjoner kombinert med konkrete undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer som angitt i NS 3600 punkt 11.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskiller av Leca plank med en stavs parkett som synlig dekke på kjøkken, stue og fliser, med varme i gang.

Angitt TG er satt, etter kravene i NS 3600 til angitt TG.

1. etasje:

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken, registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm. over hele rommet og ca. 1 mm. over 2 meter.

Topp gulv i 2. etasje er av parkett.

Loft etasje:

Ved enkel nivellering av trapperom, registreres det et høydeavvik på ca. 13 mm. over hele rommet og ca. 3 mm. over 2 meter.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Innvendig trapper blir vurdert opp mot dagens forskriftskrav og veiledning i NS 3600:2018, selv om løsning og mål på trappen var godkjent i forskrift på oppførings tidspunktet

To Innvendig trapper, som er en lukket og fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

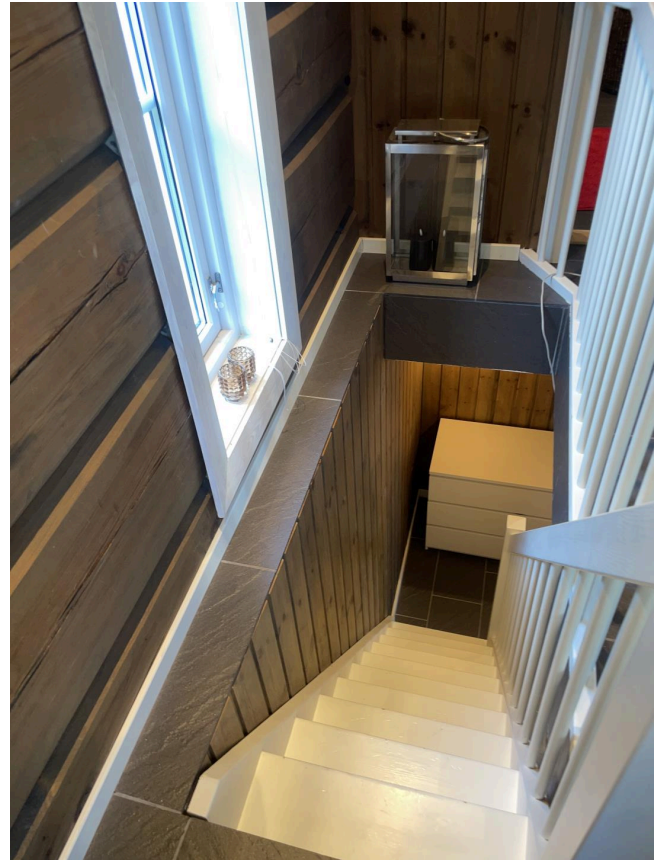
Innvendige trapper

Smal og bratt trapp som mangler håndløper. Angitt TG settes på grunn av denne mangelen etter gjeldene NS 3600.

Anbefalt tiltak:

For økt sikkerhet ved ferdsel i trappene, og lukking av avvik må håndløper monteres.

Bilder



Trapp til underetasjen.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Ildsteder og skorsteiner inne i huset (vurderingen omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)
Kriteriene er satt/vurdert etter NS 3600.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Gulv under og foran ildsted skal være av ubrennbart materiale eller dekket med ubrennbar plate. Kaminer og peisinnsetser skal ha slik plate under hele omrammingen. Plata skal rekke minst 300 mm. ut foran ilegge (dør), med mindre annet går fram av monterings anvisningen.

Det ble ikke registrert feil eller mangler på befaringsdagen, men det bemerkes at dokumentasjon fra Brann- og feiervesenet ikke er fremlagt.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Isolert stål pipe som går igjennom etasjeskiller til loft.

Det blir ikke observert merker etter fukt i taket rundt gjennomføring på loft.
Tettesjikt anses med dette å være ivaretatt.

Bilder



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Innredet loft for bruk.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulv av parkett, ikke registrert noen form for avvik, normal bruksslitasje.

TG 1

Overflater - Vegger

Vegger av maskin laftet tømmer, naturlige ujevnheter. Tømmeret er innvendig overflatebehandlet.

Delevegg mellom to soverom har stående panel som er overflatebehandlet.

Ikke registrerer avvik, utover normalt bruk.

TG 1

Overflater - Himling

Panel i himling som er overflatebehandlet. Ikke tegn til fuktmerker i overflatene.

Himlingen har ingen gjennomføringer bortsett fra skorstein som er kommentert tidligere.

Angitt TG settes med bakgrunn av helhetlig inntrykk av slitasje, alder for befarte rom.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Taket er luftet over isolasjon med luftspalte, som bør være på minimum 5 cm., mellom isolasjon og undertak for torv.

Luftespalten er synlig under takutstikket mellom vegg og taktro/undertak for torv.

Det blir ikke observert avvik ved besiktigelse på loft og utvendig fra bakken.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Rom for varig opphold er: Stue, kjøkken og soverom.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Det er opprettet tilfredsstillende rømningsveier fra rom med varig opphold.

Dagslysflate

Alle rom for varig opphold tilfredsstillende kravet til dagslys, slik rommene blir fremstilt på befaringsdagen

Takhøyde

Takhøyde er ivarettatt. Det er lavere takhøyde på deler av loft på grunn av takfallet. Dette er ikke medberegnet i opplyste BRA-i arealer.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Bygget er oppført etter krav om radon forebyggende tiltak.

Vurdering / Avvik

TG 1

Radon

Bygget er oppført etter krav om radon forebyggende tiltak ble innført, og antas å være utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Bygget ligger i et område hvor det ifølge kart fra NGU har usikker forekomst av radongass.

Det foreligger ingen måleresultater eller annen dokumentasjon på radon.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Entre'gang

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Andre forhold som bør opplyses om.

Vurdering / Avvik

TG 2

Entre'gang 1. etasje

Entre'gang har fliser på gulv og det er varme i gulvet.

Det blir registrert lyd av "Bom" på hele gulvflaten i trapperom og enkeltflis på sportsbod ("Bom" er hul lyd når du banker på flisen, som kan indikere slipp på festet mellom flis og underlag). Ingen tegn til sprekker/riss eller avskaling på fuger. Gulv med annet toppdekke har ingen synlige avvik. Med bakgrunn i observasjonene settes angitt TG på gulv.

Denne tilstanden kan vare i mange år.

Årsak / Konsekvens:

Årsaken til dette kan være bruk av feil lim (flis lim) mot Leca plank dekke. Temperatur før og etter påføring av flis lim og fliser. Leca planken burde settes inn med membran før påføring av flis lim.

Anbefalt tiltak:

Tiltak bør settes inn når fliser og fuger fysisk begynner å løsne/ falle av.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Beskrivelse og tilstandsvurdering av leilighetens/boligens tekniske installasjoner. Kriterier for vurderingene er krav satt i NS3600 og byggeforskriften krav til funksjon og tilrettelegging og alder satt i forhold til forventet gjenværende brukstid.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Rør i rør med samlestock på teknisk rom. Det er ikke fordeler skap for samlestock til rør i rør.

Ingen synlige lekkasjer blir observert.

Det blir ikke observert sluk på teknisk rom.

Stoppekran plassert på teknisk rom. Funksjonstestet og fungerer som tiltenkt, ok på befaringsdagen.

Det ble ikke registrert trykkfall ved funksjonstest, ved bruk av to tappesteder samtidig (toalett og servant).

Det er kun synlige vann i boligen som er vurdert.

TG 1

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

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med ned spyling i klosett, samtidig med sjekk av vannstand i sluk, hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt.

Det registreres normal avrenning fra servant på bad i underetasjen, bad 1. etasje.

Det registreres god avrenning fra kjøkkenvask.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det blir ikke registrert lukt fra avløpet.

Ingen tegn til lekkasje ved installasjonene.

TG 1

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er plassert på teknisk rom.

Berederen er plassert i rom uten sluk. (ikke observert sluk på teknisk rom).

Berederen er produsert i 2013, og har ett volum på 198 liter.

VVB har fast tilkobling til el-nettet.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Naturlig ventilasjon med spalter i vinduskarm.

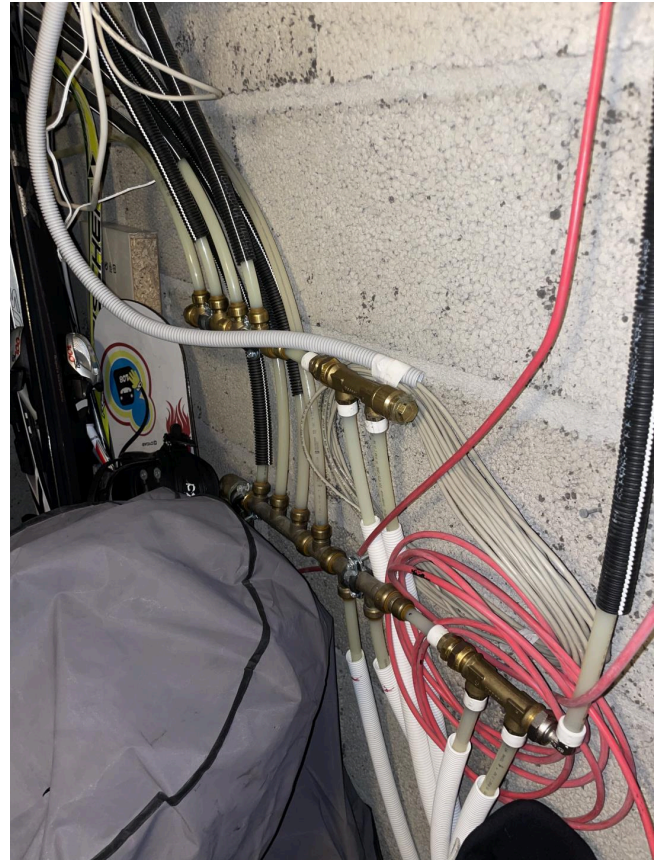
Rommene har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

For hytte med kort oppholdstid vil naturlig ventilasjon innfri behovet for ventilering.

Bilder



Stoppekran



Samlestokk for rør i rør.



Varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2023	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	

Toreskyrkjavegen 174

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 123 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 15.09.2024

Utskrift: 20.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Dokumentasjon/samsvars-erklæring er lagt frem. Montere bil lader
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2023	Dokumentasjon for utført arbeid er fremlagt i "Boligmappa".
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

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

Vurdering / Avvik

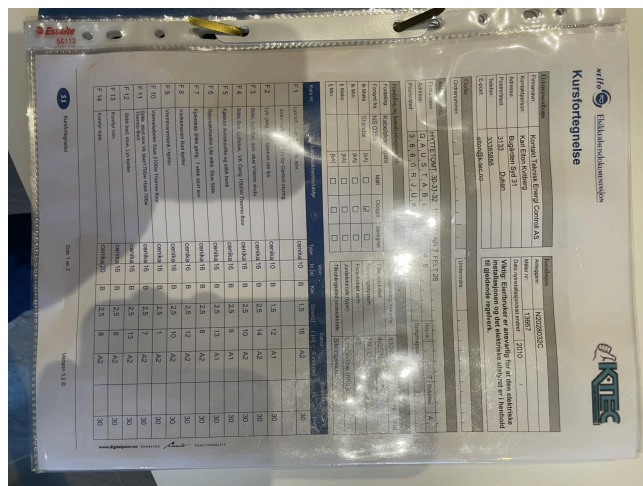


Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Det ble ikke lokalisert åpenbare avvik på befaringsdagen.

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldende regler i forskrift og NS 3600.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Kravene til brannsikkerhet er i varetatt for denne boligen etter gjeldene krav i NS 3600

Lovlighet

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

Bygning

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Kan ikke bekrefte eller av bekrefte da ordinale plantegninger ikke er lagt frem.

Etter byggets fasong, stil og størrelse er det lite som kan forandres.

Er det manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse? Nei.

Er det avdekket forhold som tyder på at boenheten ikke er delt opp i branceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei.

Er det avvik på kravet til rømning, dagslys forhold eller takhøyde? Nei

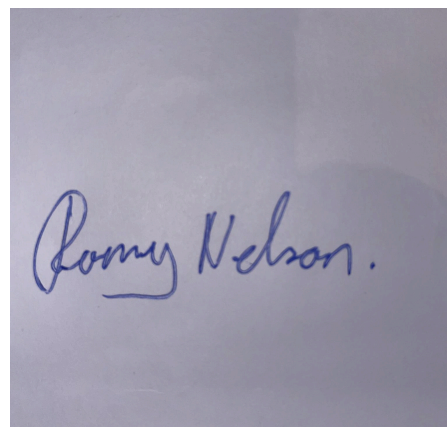
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarslere i boligen iht. forskrift? Nei.

Signatur

Signatur

Svarstad - 20.09.2024

Sted - Dato



RONNY NELSON