

Tilstandsrapport - NS 3600

Fyrieggvegen 93

3660 Rjukan

Gnr: 120 Bnr: 286



Bygningssakkyndig
Bjørnar Krogh

Opprettet: 29.09.2023
Utskrift: 17.10.2023



Takstingeniør Børre Skui AS

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



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser 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 bygningskyndige 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 utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år.

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Bygningssakkyndig - Bjørnar Krogh

Bygningsansvarlig

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



Godkjenningsmerker / logoer



NITO

Premisser og forutsetninger

Premisser

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

Forutsetninger

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

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

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

Reguleringsmessig forhold er heller ikke belyst i rapporten.

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

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

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

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

Andre forhold kan også påvirke levetiden i begge retninger.

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
7 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker****Bad - Stort bad****Radon****Geologiske forhold****Branntekniske forhold****Bad - Lite bad****TG 1**
41 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker****Grunnmur og fundamenter****Drenering**

Yttervegg
Vinduer og ytterdører
Terrasser og plattinger på terreng
Takkonstruksjon
Renner, nedløp og beslag
Bad - Stort bad
Innvendige overflater
Kjøkken
Etasjeskiller og gulv på grunn
Innvendige trapper
Ildsteder og skorsteiner
Andre rom (eksklusive spesialrom)
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Elektrisk anlegg
Bad - Lite bad

TG 2
10 stk

Yttervegg
Kledning
Vinduer og ytterdører
Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Skorsteiner over tak
Renner, nedløp og beslag
Bad - Stort bad
Overflater - Vegger
Innvendige overflater
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Bad - Lite bad
Overflater - Vegger
Ventilasjon

TG 3
3 stk

Terrasser og plattinger på terreng

5 000,-

Yttertak

Utstyr på tak

0,-

Andre rom (eksklusive spesialrom)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

5 000,-**Estimerte kostnader på TG3****10 000,-**TG IU
0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Thomas Riggengholt

Rekvirert dato: 29.09.2023

BesiktigelseTil stede: Thomas Riggengholt
Takstingeniør Bjørnar Krogh

Besiktigelsesdato: 10.10.2023

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
3818	120	286

Adresse: Fyrieggvegen 93, 3660 Rjukan

Kommune: Tinn

EieropplysningerHjemmelshaver(e): Tonje Forsmo
Thomas Riggengholt

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1097
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Eiendomsverdi

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet naturtomt, og stor oppkjørsel med plass til minimum 2 biler på egen eiendom.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Byggeår

2016

Arealopplysninger

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

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1. Etasje	82	70	12
2. Etasje	30	30	0
Sum:	112	100	12

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. Etasje	Entré, soverom, 2 bad, kjøkken og stue	Bod og utvendig bod.
2. Etasje	3 soverom og loftstue	

Kommentarer til arealopplysninger

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

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Skrånet fjelltomt. Store deler av tomten er naturtomt med fjell i dagen.
Grus i innkjørsel.

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold

Det er skrånet terreng mot grunnmur på baksiden av bygget, grunnen mot terreng er relativt flatt og er bestående av drenerende løsmasser. Det er ingen symptom på svikt på befaringsdagen.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.
Stikkledninger er fra byggeår, utover alder er ikke stikkledninger vurdert.

Bilder



Terrengtet har negativt fall mot baksiden av bolig, men ingen symptomer på svikt.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Oppført av prefabrikkerte isolerte såleelementer med armering.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunnen antas å være fjell/komprimerte steinmasser.

TG 1

Fundamenter

Ringmurselementer er plassert direkte på komprimerte masser av stein og grus.

TG 1

Grunnmur

Det er ikke observert symptomer på svikt på befaringsdagen, det bemerkes at inspeksjonen av grunnmur er begrenset, det er bare synlig grunnmur på baksiden av bygget.

Bilder



Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Naturlig drenering i løsmasser rundt boligen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring

Konstruksjonen av isolerte ringmurselementer, støpt dekke over isolasjon og fuktsperre på grunn har begrenset mulighet for fuktopptak.

Det ble ikke registrert tegn til fuktmerker, kalk eller saltutslag ved befaringen, men det opplyses om at kun mindre deler av mur overflater var synlig for inspeksjon.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, som vil være isolert etter byggetidens krav og utvendig panelt med stående rafteledning, samt liggende kledning øverst i gavler.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Det er ikke registrert avvik med veggkonstruksjonen.

TG 2

Kledning

Kledning fremstår hovedsakelig som hel og fungerende.

Stedvis er det for liten dryppkant ned mot beslag, avviket forårsaker at kledningen suger opp tilgjengelig vann og sprekker opp når den tørker.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig dryppkant mot beslag og overflatebehandle værpåvirket trepaneler.

Bilder



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer og terrassedør av PVC karmen med 2-lags energiglass.
Utgangsdører med overflater i tynt metall med glassfelt på hoveddør.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Det er observert noe små skader og bruksslitasje, men ingen avvik som går utover funksjonen.
Vinduer med 2-lags glass har oppbrukt mer enn halvparten av sin levetid, det er slitasje på karmen og omramming.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tette funksjon.

TG 2

Eiers representant opplyser om stuevindu med punktert isolerglass.

Anbefalt tiltak:

Videre opplyses det at glasset vil bli byttet.

Bilder



Eksempel på utførelse av vindu.



Terrassedør.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

På boligens forside er det en markterrasse med nedfelt Jacuzzi. Terrassen er fundamentert med betongheller på løsmasser. Det er en trapp med rekkverk ned til innkjørsel og parkering.

Vurdering / Avvik

TG 1

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

Konstruksjonen virker stabil og fungerer med dagens tilstand. Noen små skjvheter kan forekomme.

TG 3

Deler av terrasse er over 0,5m og skal etter krav i standarden sikres med rekkverk.

Anbefalt tiltak:

Etter forskrift skal terrasser med høyde over terreng på over 0,5m sikres med rekkverk på 1m.

Estimert kostnad: 5 000,-

Bilder



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Ved kontroll er det observert bruk av vanlig konstruksjonsvirke istedenfor limtre. Det er ikke påvist svekkelser eller skjevheter. Lufting av takverket er ivaretatt via synlige spalter i gesimser (overgang vegg/tak).

Bilder



Istedenfor limtre er det brukt flere bindingsverksdeler sammen.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har tretak i form av brede over og mindre underliggere.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Det er ikke synlige lekkasjer eller svekkelser av to-trinns tekking. Stedvis noe slitasje og vridde overliggere med løsnede skruer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utføre noe vedlikehold, vridde løsnede overliggere bør festes tilstrekkelig med skruer.

TG 3

Utstyr på tak

Det er etablert takstige og plattform for feiing og kontroll av pipe over tak. Taket er over 27 grader og det foreligger krav om snøfangere, dette er ikke montert.

Anbefalt tiltak:

Det må etableres snøfangere der det foreligger krav. Det anbefales å montere snøfangere på begge sider av saltak for å oppnå jevn belastning ved store og tunge snømengder.

TG 2

Skorsteiner over tak

Stålpipen er helbeslått over tak. Pipen har skade og malingsavflassing.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales utbedring.

Bilder



Tretak.



Forskriftsmessig takstige og plattform.



Liten side skade på skorstein.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Det er ikke registrert store skader på renner eller nedløp, men det kan erfaringsmessig forekomme små lekkasjer i skjøter og endelukk.

TG 2

Det er observert frostspreng nederst på nedløp.

Anbefalt tiltak:

Skadet nedløp bør byttes ut.

Bilder



Stedvis frostspreng nederst på nedløp.

Bad Stort bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet er originalt fra byggeåret i 2016.

Flis på gulv med varmekabler og sokkelflis. Beiset panel på vegger med flis i dusjhjørne.

Malt panel i himling med monterte downlights.

Montert dusjhjørne, servant med helstøpt plate i innredning og veggmontert toalett med skjult sistene.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Med oppkant ved terskel er det godkjent fallforhold.

Gulvoverflater fremstår uten vesentlig avvik utover vanlig slitasje.

TG 2

Overflater - Vegger

Dør og panel i våtsone:

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

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

Utførelsen av membran bak list er ukjent.

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

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

Utførelsen som er valgt har på befaringdagen ingen påviste avvik.

Anbefalt tiltak:

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

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

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

TG 1

Overflater - Himling

Fungerer med dagens tilstand.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

2-delt plastsluk med membransmurt mansjett under skrudd klemring.

Løsningen fremstår som fagmessig utført.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

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

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 1

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

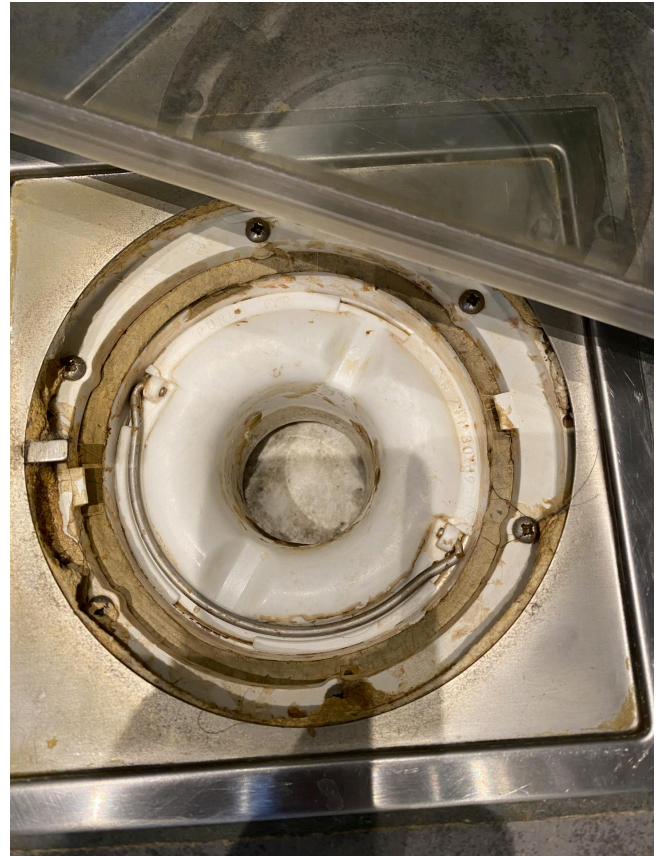
Rommet har mekanisk vifte i yttervegg, det er ikke påvist åpenbare symptom på punktering av eventuelt tettesjikt på vegg.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Bilder



Bad Lite bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet er originalt fra byggeåret i 2016. Flis på gulv med varmekabler og sokkelflis. Beiset panel på 2 vegger, og med flis på vegger med dusjhjørne. Malt panel i himling. Montert dusjhjørne, servant med helstøpt plate i innredning og veggmontert toalett med skjult sistene.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Godkjent fallforhold med nedsenket dusjsone. Gulvoverflater fremstår uten vesentlig avvik utover vanlig slitasje.

TG 2

Overflater - Vegger

Det er påvist dør og uegnede materialer i våtsone (innenfor 1 m). Våtrommet har vært anvendt med vanlig bruk, men tilstand på material er stabil i sonen utenfor dusjnise. Utførelsen av membran bak list er ukjent. Det vil være en fordel om lister og fonger er malt med våtromsmaling og at list har en dryppkant mot gulvflis. Løsningen med panel/flis i våtsone som her er valgt, er en "vanlig" løsning på fjellhytter. Utførelsen som er valgt har på befaringdagen ingen påviste avvik.

Anbefalt tiltak:

Det er anbefalt å plassere vindu/dør utenfor våtsone(bak dusj/badekar og 1m til hver side). Der det ikke er til å unngå er det nødvendig med spesielle tiltak mot fuktskader (TEK17).

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

TG 1

Overflater - Himling

Fungerer med dagens tilstand.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Todelt plastsluk med membransmurt mansjett under skrudd klemring. Løsningen fremstår som fagmessig utført.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 2

Ventilasjon

Rommet er ventilert med elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft til rommet.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 1

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

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

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Bilder



Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulver er hovedsakelig av parkett/tregulv, det er flislagt i entre og gang.
Det er gulvvarme i entrè/gang, kjøkken/stue og våtrom.
Vegger har overflater av beiset panel.
Himlinger er av beiset panel med downlights i entre/gang og kjøkken.

Innerdører av profilert tre.

Vurdering / Avvik

TG 1

Pene overflater uten vesentlige skader utover normal bruksslitasje.

TG 2

Det er observert dør i 2. etasje som henger noe og glir igjen ved åpen stilling.

Anbefalt tiltak:

Døren må justeres.

Bilder



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning og benkeplate av heltre. Med nedfelt induksjonstopp og dobbel oppvaskkum i stål og ett-greps batteri.

Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og kjøll/fryseskap.

På veggen er det etablert laminatplater over benkeplate.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Overflater på gulv med parkett/tregulv.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggflater med beiset panel og laminatplater over kjøkkenbenken.

TG 1

Overflater - Himling

Malt panel i himling med monterte downlights.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Over koketopp er det etablert ventilator med utlufting via yttervegg.

TG 1

Innredning

Innredning har små bruksmerker og noe slitasje, sokkel er skjev og bør kontrolleres/festes tilstrekkelig.

Det er ikke påvist vesentlige lekkasjer eller vesentlige svekkelser.

Bilder



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

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

Konstruksjonen for 2. etasje er lukket, men etasjeskiller er bygd opp av tradisjonelt tre-bjelkelag med bærende gulvbord/plater.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

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

I gangen er det målt ca. 4mm over 2m og ca. 8mm over hele rommet i nivåforskjell.

TG 1

Gulv på grunn

Det er ved enkel nivellering i 2. etasje påvist på ca. 6mm over 2m i loftstuen, over hele rommet er det målt ca. 12mm i nivåforskjeller.

På ett soverom er det målt ca. 4mm over 2m og ca. 8mm over hele rommet i nivåforskjell.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Tretrapp med hvitmalte vanger og inntrinn av eik.

Utførelse med åpne opptrinn, rekkverk på én side, og monterte håndrekke på vegg.

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Fungerer med dagens tilstand.

Bilder



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

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

Sotluke er montert nederst på røykrør.

Det er fra kommunale opplysninger opplyst at siste skorsteinsfeing er utført 29.10.2021.

Siste tilsyn er utført 25.06.2018.

Det er ingen registrerte avvik.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

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

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Pipeløp er ikke kontrollert innvendig, men pipe virker i god stand.

Ingen kjente pålegg.

Bilder



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Rom for varig opphold er stue, kjøkken og soverom.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rommene har tilstrekkelig rømningsvei.

Dagslysflate

Rommene har tilstrekkelig dagslysflate

Takhøyde

Rommene har tilstrekkelig romhøyde.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Vurdering / Avvik**TG 0****Radon**

Ferdigattest er fremvist og denne legges til grunn for at utførende entreprenør har fulgt gjeldende forskrift om radonforebyggende tiltak.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik**TG 0****Skredfare**

Eiendommen ligger ikke i et ras/skredfarlig område iht. NVE sine aktsomhetskart over fareområder.

TG 0**Flomfare**

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område iht. NVE sine aktsomhetskart over fareområder.

Andre rom (eksklusive spesialrom)

NS 3600 - Pkt. 4

Beskrivelse

Rommet er på opprinnelig tegning en bod med varmtvannstank og vaskemaskin.

Bod/teknisk rom med montert opplegg for vaskemaskin, bereder, vannfordelerskap og sikringssskap. Rommet har flislagt gulv med varmekabel og sokkelflis. Vegger og himling med beiset panel.

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

Flislagte overflater med tilstrekkelig fall.

TG 1**Overflater - Vegger**

Panel på vegger, fungerer med dagens tilstand.

TG 1**Overflater - Himling**

Panel i himling, fungerer med dagens tilstand.

TG 3

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Ingen ventilasjon.

Anbefalt tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilluft til rommet.

Estimert kostnad: 5 000,-

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Ved enkle tester utført på befaringsdagen og visuelle observasjoner er rør i rør system vurdert som velfungerende.

Tilførsel av vann er i plast og har påmontert stoppekran, denne er plassert i bod i 1. etasje.

Stoppekran er testet og fungerer som tiltenkt.

TG 1

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

De fleste avløpsrør er skjult men det er observert plast i avløp til påkoblet utstyr. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.

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

Luffehatter på taket indikerer at avløpssystemet er luftet over tak.

Ved enkle tester utført på befaringsdagen er avløpsanlegget vurdert til å fungere med dagens tilstand.

TG 1

Varmtvannsbereder

Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2016 på bod/teknisk rom med fast tilkobling til el-nettet. Fungerer med dagens tilstand.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

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

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å øke ventileringen i boligen. For eksempel kan det monteres klaffventiler i yttervegg på oppholdsrom.

Bilder



Varmtvannstank fra byggeåret.



Hovedstoppekran.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Skapet er originalt fra 2016, og anlegget har automatsikringer med jordfeilbrytere, overspenningsvern og hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2016	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Eier har selv lagt opp til ladekontakt og boblebad. Det opplyses at eier er elektriker og tekniker. Etter eiers opplysninger er alle arbeider utført av registrert elektriker.

Fyrieggvegen 93

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 286

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Krogh

Opprettet: 29.09.2023

Utskrift: 17.10.2023

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gydas gate 11

3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

Telefon: 90653609



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Ja	Eier har fremvist samsvarserklæring på oppkobling av ladekontakt og boblebad. Det er fremvist samsvarserklæring på installering av anlegget ved byggeåret 2016.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2016	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

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

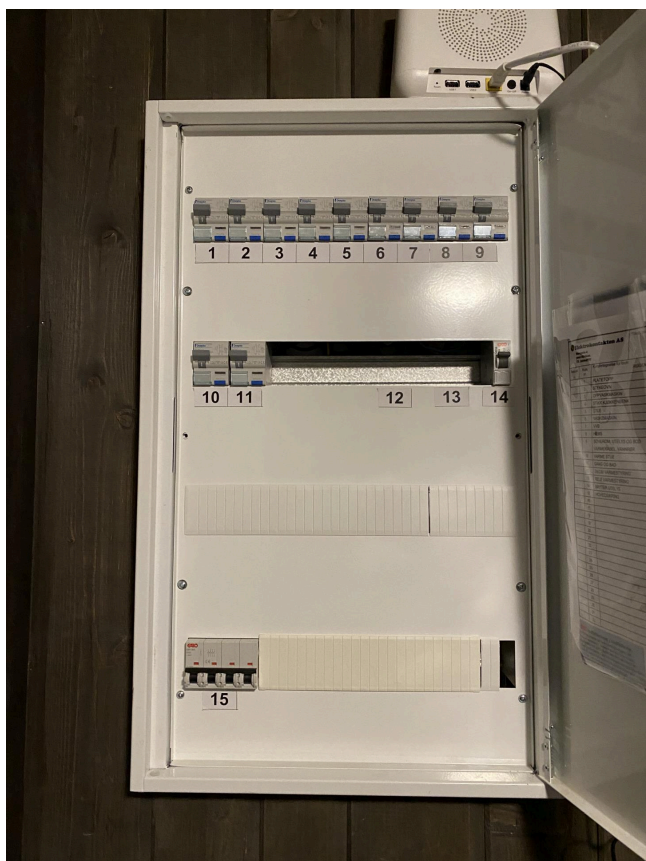
TG 1

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av mottatt dokumentasjon.

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

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

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
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 (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik



Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat tilgjengelig.

Lovlighet

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

Bygning

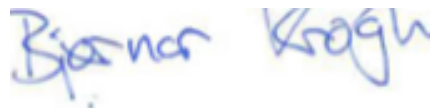
Det er fremvist ferdigattest datert 09.12.2016.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.
Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest i etterkant av befaring.
Det er opplyst av egenerklæring at det ikke er utført arbeider på el-anlegg.
Forøvrig er det lagt opp kurs til ladepunkt og boblebad.

Signatur

Signatur

Skien - 17.10.2023

Sted - Dato



BJØRNAR KROGH