

Fyrieggvegen 93 3660 RJUKAN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2016

BRA: 112 m²

BRA-i: 107 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

19

TG-2

7

TG-3

3

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 omfang, 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/24139>

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 rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

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.

Konstruksjonen virker stabil og fungerer med dagens tilstand. Det er noen mindre skjevheter men dette er ikke av betydning.

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

Avviket er den direkte grunnen til satte tilstandsgrad.

Rekkverket i trapp er rett under 0,9m som er kravet i trapp. Avviket anses ikke som vesentlig.

Anbefalte tiltak

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

Monteres det rekkverk etter forskrift kan det settes TG1 på hele terrassen.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

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.

Anbefalte 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.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Innvendig bod

Oppsummering

Flislagte overflater med tilstrekkelig fall for et vaskerom.

Panel på vegger og i himling, fungerer med dagens tilstand.

Rommet har ingen ventilasjon. Etter NS3600 kreves det mekanisk avtrekk for våtrom, vaskerom er definert som våtrom.

Dette er den direkte grunnen til satte TG3.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilluft til rommet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

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

Det er ikke registrert avvik med veggkonstruksjonen.

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.

Anbefalte tiltak

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

Renner og nedløp

Oppsummering

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

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

Det er observert frostspreng nederst på nedløp.

Anbefalte tiltak

Skadet nedløp bør byttes ut med nye deler.

Taktekking

Oppsummering

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

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

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

Anbefalte tiltak

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

Det anbefales utbedring av stålpipeline over tak.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Stort bad

Oppsummering av overflater

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 dusjnisje.

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.

Anbefalte tiltak overflater

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.

Våtrom: Lite bad

Oppsummering av overflater

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 dusjnisje.

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.

Anbefalte tiltak overflater

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.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ventilert med elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft til rommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.10.2024

Rapportdato
15.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Thomas Riggengholt
Navn: Tonje Forsmo

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

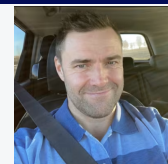
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

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

Informasjon om bygningsesakkyndig

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

Telefon: 47655088
Epost: bjornar@skientakst.no



Om bygningsesakkyndig:

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 93, 3660 Rjukan

Kommunenr: 4026 Gårdsnr: 120 Bruksnr: 286 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2016
Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i en etasje og med hems. Bygningen har fundamentering på ringmur og støpt dekke. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak tekket med bordkledning. Etasjeskille er et betongdekke samt trebjelkelag for hems. Vinduer med 2-lags glass.

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 byggeteknisk 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	82	77	5	0	98
2. etasje	30	30	0	0	0
Totalt m²	112	107	5	0	98

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	82	70	12	Entré, soverom, 2 bad, kjøkken og stue.	Bod og utvendig bod.
2. etasje	30	30	0	3 soverom og loftstue.	
Totalt m²	112	100	12		

Kommentar til arealberegning

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

TBA i 1. etasje er en terrasse som er etablert rundt 3 av boligens sider.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Noe vann vil renne ned fra fjell, men blir drenert bort av masser ved grunnmur. Ingen synlig fuktopptrekk på mur.

Type grunnmur? Støpt plate på mark

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

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.

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.

6.2 Grunnmur og fundament



Ingen vesentlige skader på mur.

Type Fundament/Grunnmur Ringmur, Plate på mark

Type byggegrunn Byggegrunn av pukkk/stein

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Byggegrunnen er komprimerte steinmasser.

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

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.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Trapp i terreng til innkjørsel.

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

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.

Konstruksjonen virker stabil og fungerer med dagens tilstand. Det er noen mindre skjevheter men dette er ikke av betydning.

Deler av terrasse er over 0,5m og skal etter krav i standarden sikres med rekkverk. Avviket er den direkte grunnen til satte tilstandsgrad.

Rekkverket i trapp er rett under 0,9m som er kravet i trapp. Avviket anses ikke som vesentlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etter forskrift skal terrasser med høyde over terreng på over 0,5m sikres med rekkverk på 1m. Monteres det rekkverk etter forskrift kan det settes TG1 på hele terrassen.

Utbedringskostnader

Under 10 000



Område med manglende rekkverk og høyde på over 0,5m til terreng.

6.4 Vinduer og dører



Beskrivelse

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Ja

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

Det er observert noe små skader og bruksslitasje, men ingen avvik som går utover funksjonen. Ytterdør tar litt i karm ved åpning/lukking. Selger opplyser at døren vil bli justert før salg.

Selger opplyser om stuevindu med punktert isolerglass.
Videre opplyses det at glasset vil bli byttet.



6.5 Yttervegger



Det er behov for noe overflatebehandling.



Soltørket og oppsprukket panel.

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?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

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

Det er ikke registrert avvik med veggkonstruksjonen.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



Det er ikke stor nok dryppkant på panel ned mot beslag, det bør være ca 8mm fra bordene til beslag.

6.6 Renner og nedløp



Frostsprenning på nedløpsrør.



Frostsprenning på nedløpsrør.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Boligen har plastbelagte ståltakrenner og nedløp, takvann er ledet noe vekk fra bolig via utkast montert på nedløp.	
Det er ikke registrert store skader på renner eller nedløp, men det kan erfaringsmessig forekomme små lekkasjer i skjøter og endelokk. Det er observert frostsprenning nederst på nedløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skadet nedløp bør byttes ut med nye deler.	

6.7 Takkonstruksjon



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
Takkonstruksjon av plassbygget limtretrager og sperrer. Undertak av panel/plater.	
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).	

6.8 Taktekking



Bordtak har ujevnheter som trenger vedlikehold.

Type tekking	Tretak
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-2
Boligen har tretak i form av brede overliggere og mindre underliggere. Det er ikke synlige lekkasjer eller svekkelser av to-trinns tekking. Stedvis noe slitasje og vridde overliggere med løsnede skruer.	
Stålpipen er helbeslått over tak. Pipen har skade og malingsavflassing.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utføre noe vedlikehold, vridde løsnede overliggere bør festes tilstrekkelig med skruer.	
Det anbefales utbedring av stålpipes over tak.	

6.9 Utstyr på tak



Taket har stige og plattform til pipe, men ingen snøfangere som var et krav på byggetidspunktet.

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 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Betongdekke, Trebjelkelag

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 nivelleeringslaser over 2 rom i hver etasje. 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?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

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

Sotluke er montert nederst på røykrør.

Det er fra kommunale opplysninger opplyst at siste skorsteinsfeiling er utført 29.10.2021. Siste tilsyn er utført 25.06.2018.

Det er ingen registrerte avvik.

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

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

Det er registrert avvik på pipe over tak, dette er videre beskrevet under punktet takteking.



6.12 Kjøkken



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

Overflater på gulv med parkett/tregulv.
Veggflater med beiset panel og laminatplater over kjøkkenbenken. Malt panel i himling med monterte downlights.

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

Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrysenskap.

Det er komfyrvakt over koketopp og vannstoppersystem under oppvaskkum.

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

Det er ikke påvist vesentlige lekkasjer eller vesentlige svekkelser.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Over koketopp er det etablert ventilator med utlufting via yttervegg.

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

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 er fremvist ferdigattest datert 09.12.2016.

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

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-1

Tretrapp med hvitmalt vanger og inntrinn av eik.
Utførelse med åpne opptrinn, rekkverk på én side, og monterte håndrekke på vegg.

Fungerer med dagens tilstand.

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

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

Staking antas å kunne utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Luftehatter på taket indikerer at avløpssystemet er luftet over tak.

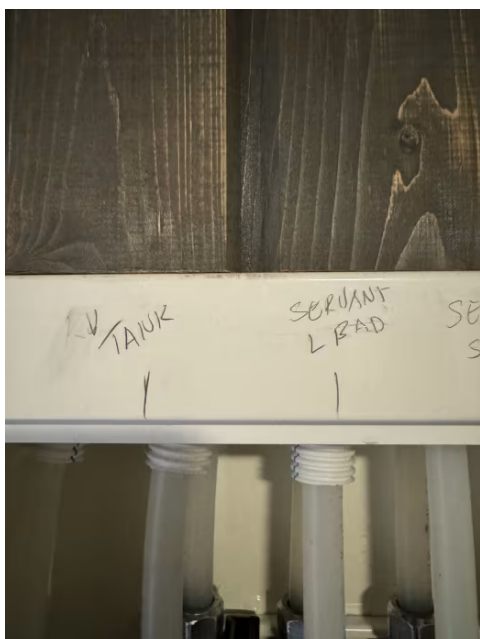
Ved enkle tester utført på befaringsdagen er avløpsanlegget vurdert til å fungere med dagens tilstand.



Vannlåsskap i bod.



Hovedstoppekran.



Det er ikke noen kursoversikt i vannlåsskap, men merket direkte på skap.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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

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.

Av merknader er det ikke laget noen kursliste på rør i rør system. Kursliste bør etableres.



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?

Ja

Eier har selv lagt opp til ladekontakt og boblebad. Eier opplyser at han er elektriker og tekniker.

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

Oppsummering av elektrisk

TG-1

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

Etter eiers opplysninger er alle arbeider utført av registrert elektriker.

Eier har fremvist samsvarserklæring på oppkobling av ladekontakt og boblebad.

Det er fremvist samsvarserklæring på installering av anlegget ved byggeåret 2016.

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.



Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2016

Størrelse

Ca 200 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

Oppsummering av varmtvansbereder

TG-1

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

6.19 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.20 Våtrom: Stort bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

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.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

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

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

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 befaringsdagen ingen påviste avvik.

Anbefalte tiltak overflater

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.

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



Sluk med membran under klemring.



Dør og panel i våtsone.



Noe slitasje på dørkarm.

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

2-delt plastsluk med membransmurt mansjett under skrudd klemring. Løsningen fremstår som fagmessig utført.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

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

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

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

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet er ventilerert med elektrisk vifte i yttervegg og tilluft gjennom spalte i 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 målt etter fukt med fuktighetsmåler og pigg via hull i tilstøtende kjøkkenvegg ved dusjsonen. Målingen ga ingen utslag på fukt, noe som betyr at den er tørr. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Dokumentasjon

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

6.21 Våtrom: Lite bad



Mindre bad.



Membran under klemring.

Overflate

Beskrivelse av overflate

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.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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 befaringsdagen ingen påviste avvik.

Anbefalte tiltak overflater

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.

Membran, tettesjikt og sluk



Mindre kalkutslag og normal slitasje.

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 rørføring 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

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Montert dusjhjørne, servant med helstøpt plate i innredning og veggmontert toalett med skjult systeme.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systeme til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systeme?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Rommet er ventilert med elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft til rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Jeg har målt etter fukt med fuktighetsmåler og pigge via hull i tilstøtende kjøkkenvegg ved dusjsone. Målingen ga ingen utslag på fukt, noe som betyr at den er tørr. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

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

6.22 Øvrig: 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.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Pene overflater uten vesentlige skader utover normal bruksslitasje.

Det er observert dør i 2. etasje som henger noe og gli igjen ved åpen stilling. Døren kan med fordel justeres.

Overflater i stue 1. etasje.



Bilde av loftstue i 2. etasje.

6.23 Øvrig: Innvendig bod

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.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Flislagte overflater med tilstrekkelig fall for et vaskerom. Panel på vegger og i himling, fungerer med dagens tilstand.

Rommet har ingen ventilasjon. Etter NS3600 kreves det mekanisk avtrekk for våtrom, vaskerom er definert som våtrom. Dette er den direkte grunnen til satte TG3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilluft til rommet.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.24 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant