

Tilstandsrapport - NS 3600

Skipsfjellvegen 163 3660 Rjukan

Gnr: 119 Bnr: 144 Snr: 13



Bygningssakkyndig
Ronny Nelson

Rapport kode: 857131
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

Bygnings sakkyndig - 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

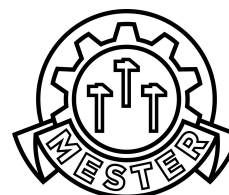
Medlem av

NITO

RIKTIGE BAD



Håndverkerens
Våtroms Veileder



Premisser og forutsetninger

Premisser

En uavhengig takstingeniør skal på eget grunnlag vurdere objektet (boligen, tilleggs bygg, leilighet, osv.) etter gjeldende standard NS 3600:2018, byggeforskriften på oppførings tidspunktet, opp mot dagens krav/ byggeforskrift TEK 17. Sammen med eiers/revirents sine opplysninger, observasjoner og resultater ved prøvetakning på befaringsdagen. 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, eller ukorrekte opplysninger. Takstingeniøren kan ikke ta ansvar for opplysninger som blir holdt tilbake/ikke oppgitt fra selger/eier eller som er skjult på befaringsdagen.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Rapporten kan omhandle noen bygningsdeler som er boligbyggelaget sitt ansvarsområde. Det kan være gitt bemerkninger på disse områdene for å informere ny eier om eventuell økning i felleskostnader, eller endring i borettslagets/sameiets økonomi.

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag/estimat basert på bygningsdelens standard, 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, 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 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.

Imidlertid må det bemerkes at boligen/leiligheten er fullt møblert under befaringen, og det kan være vanskelig å komme til, eller se/måle etter gjellende retningslinjer. Store, tunge møbler, reoler og gjenstander med stor verdi er ikke flyttet.

Tomtestørrelse og de reguleringsmessige forhold, er oppgitt fra kartverket.

Oppsummering av bygningens tilstand

Selveier fritidsbolig (leilighet) G - 303

TG 0
3 stk

Bad - 3. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Bad - Loft.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
37 stk

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Bad - 3. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Begge etasjer

Innvendig dører

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Loft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjonsoppbygging

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Innfelte eller gjennomgående installasjoner, for eksempel
belysning, ventilasjonskanaler, høyttalere osv.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - Loft.

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

TG 2
2 stk

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller
terrasser)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
0 stk

Skipsfjellvegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 119 Bnr.: 144 Snr.: 13

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



TG IU
0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Tina Østnes Øye

Rekvirert dato: 11.09.2024

Besiktigelse

Til stede: Ronny Nelson

Besiktigelsesdato: 13.09.2024

Kommentarer

En uavhengig Takstingeniør har besiktiget leiligheten/boligen for salg i det åpne marked.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
4026	119	144	13

Adresse: Skipsfjellvegen 163, 3660 Rjukan

Kommune: Tinn

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Tina Østnes Øye
Sameiets navn: Gaustatoppen Lodge

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
Egenerkløring	10.09.2024	
Ferdigattest	31.08.2015	
Tegninger og kommunale opplysninger	11.09.2024	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1553
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

Kommentarer til tomten

Arealet beregnes på grunnlag av registrerte eiendomsgrenser i matrikkelen. Det kan være mangler i grenseinformasjonen. Arealet kan være beregnet ut fra hjelpelinjer eller vannkanter. Dette vil fremgå av arealmerknadene. Ta kontakt med kommunen eller Kartverket dersom du mener eiendomsgrenser eller areal er feil.

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.

Selveier fritidsbolig (leilighet) G - 303

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
3. etasje	70	2		6
Loft	55			
Sum:	125	2		6
Sum BRA:	127			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. etasje	Gang, 2. soverom, bad, kjøkken, stue, bod og teknisk rom.	Sports bod		
Loft	2. soverom, bad, gang og loft stue.			

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlings høyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

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

3. etasje:

P-rom = 62 kvm.

S-rom = 8 kvm.

Loft:

P-rom = 55 kvm.

S-rom = 0 kvm.

Boenheten har tilhørende parkeringsplass i felles garasje/biloppstillingsplass nummer 303 for en bil. Kjøre adkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. Gang adkomst via trapperom og dør til det fri. Eier forteller at det er blitt laget skap ved biloppstillingsplass, for lagring av ski. Denne er ikke areal målt.

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

Bygningsbeskrivelse

Selveier fritidsbolig (leilighet) G - 303

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Bindingsverks vegger fra byggeårets standard for konstruksjonsvirke og isolering. Bindingsverks veggene er satt opp mellom etasjeskiller av betong.

Vurdering / Avvik

TG 1

Kledning

Ingen avvik på tilgjengelig utvendig kledning.

Drift og vedlikehold av yttervegger ligger under borettslagets/sameiets ansvarsområde.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass.
Ytterdør uten glass.
Balkongdør med 3-lags glass.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Ingen avvik. Dører/vinduers åpne og lukke funksjon har ingen avvik.

Drift og vedlikehold av vindu og dører, ligger under sameiets ansvarsområde.

Levetider

Normal levetid på vinder av tre er 20-60 år.
Normal levetid på ytterdører av tre er 20-40 år.

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

Skipsfjellvegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 119 Bnr.: 144 Snr.: 13

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



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Inntrukket balkong mot vest.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Balkong med dekke av betong, tettesjikt er observert og ført opp på tilstøtende vegger, og opp under dør og vindu.

Tettesjiktet er av Sandafil eller tilsvarende.

Rekkverket er målt noe lavere en gjeldende krav i byggeforskriften, som er på 1,0 meter.

Etter NS 3600 og gjeldende krav til høyde på rekkverk i byggeforskriften, settes angitt TG.

Drift og vedlikehold av balkong og utvendig vedlikehold, ligger under sameiets ansvarsområde.

Anbefalt tiltak:

Avviket har i dagens tilstand en mindre alvorlighets grad, og ses som ikke hensiktsmessig å utbedre før andre tiltak på balkongen skal gjennomføres. Rekkverk på balkong og terrasser under 10 meter fra grunn skal ha en høyde på 1. meter fra ferdig gulv.

Bilder



Bad 3. 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, 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".

Badet er et rom i rommet, som er en løsning, hvor baderommets overflater kommer ferdig til plassen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme som kilde for oppvarming.

Det blir målt fall fra dør til sluk økende fall rundt sluk.

Lekasjevann vil ledes til sluk under dusjkabinett.

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

TG 1

Overflater - Vegger

Fliser på vegg.

Ikke registrert riss/sprekker i veggflis på befaringsdagen.

Fuger er hele uten riss og sprekker.

Det er generelt vanskelig og konstatere mansjetter/membran under servant på grunn av innredning og dekkelukk. Det ble ved dette badet lokalisert tettesjikt rundt gjennomføringer fra avløp til servant.

Det er ikke lagt frem dokumentasjon/FDV utover ferdigattest. Vedlagt ferdigattest dokumenterer, utførende kontrollerende, for prosjektet.

TG 1

Overflater - Himling

Takplater av typen "Takess". Ingen avvik blir registrert.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Designer sluk av stål, klemring og membran blir registrert.

Det er ikke krav om uavhengig kontroll av fritidsboliger med en boenhet.

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

TG 1

Avløp og vannrør

Det er kun synlige vann og avløpsrør i leiligheten som er vurdert.

Det registreres god avrenning fra servant, ved bruk av to tappesteder samtidig (toalett og servant).

Vannrør er fra byggeår og er av "Rør i rør". Lekasjevann vil renne ned på gulv med sluk.

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

God avrenning fra servant og sluk.

TG 1

Ventilasjon

Mekanist og balansert ventilasjon. Avtrekket er testet med papir, og det registreres tilfredsstillende avtrekk på befaringsdagen. Avtrekks mengde/effekt kan reguleres fra ventilator på kjøkken.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin, innebygget systerne til vegghengt toalett og innad slående dusj dører.

Det er avrenning til gulv med sluk fra innebygget systerne.

Ingen avvik blir registrert.

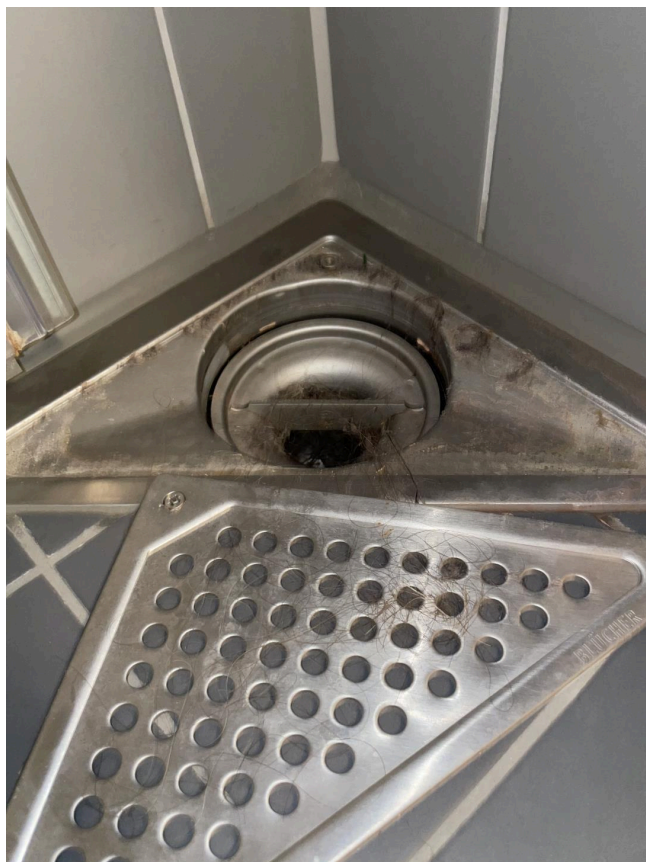
Hvitevarer er ikke vurdert.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Badet er et kabinett som er rom i rommet. Det ble søkt etter fukt på vegger og gulv, på utsiden av installasjonen. Ikke registrert fukt. på befaringsdagen.

Bilder



Skipsfjellvegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 119 Bnr.: 144 Snr.: 13

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



Avtrekks ventil i himling.

Bad Loft.

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".

Badet er et rom i rommet, som er en løsning, hvor baderommets overflater kommer ferdig til plassen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme som kilde for oppvarming.

Det blir målt fall fra dør til sluk, økende fall rundt sluk.

Lekasjevann vil ledes til sluk under dusjkabinett.

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

TG 1

Overflater - Vegger

Fliser på vegg.

Ikke registrert riss/sprekker i veggflis på befaringsdagen.

Fuger er hele uten riss og sprekker.

Det er generelt vanskelig og konstatere mansjetter/membran under servant på grunn av innredning og dekkelukk. Det ble ved dette badet lokalisert tettesjikt rundt gjennomføringer fra avløp til servant.

Det er ikke lagt frem dokumentasjon/FDV utover ferdigattest. Vedlagt ferdigattest dokumenterer, utførende kontrollerende, for prosjektet.

TG 1

Overflater - Himling

Takplater av typen "Takess". Ingen avvik blir registrert.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Designer sluk av stål, klemring og membran blir registrert.

Det er ikke krav om uavhengig kontroll av fritidsboliger med en boenhet.

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

TG 1

Avløp og vannrør

Det er kun synlige vann og avløpsrør i leiligheten som er vurdert.

Det registreres god avrenning fra servant, ved bruk av to tappesteder samtidig (toalett og servant).

Vannrør er fra byggeår og er av "Rør i rør". Lekasjevann vil renne ned på gulv med sluk.

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

God avrenning fra servant og sluk.

TG 1

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i taket på bad.

Mekanisk og balansert ventilasjon. Avtrekket er testet med papir, og det registreres tilfredsstillende avtrekk på befaringsdagen. Avtrekks mengde/effekt kan reguleres fra ventilator på kjøkken.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Servant, servantskap, innebygget sistene til vegghengt toalett og innad slående dusj dører.

Det er avrenning til gulv med sluk fra innebygget sistene.

Ingen avvik blir registrert.

TG 1

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Det ble ikke observert merker i tak forbindelse med gjennomføring i himling. Spesielt utsatte steder er ved ventilasjonskanaler.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Badet er et kabinett som er rom i rommet. Det ble søkt etter fukt i luftkanal mot badet, på vegger og gulv, på utsiden av installasjonen. Ikke registrert fukt på befaringsdagen

Bilder



Hjørne sluk av stål.



Avrenning fra innebygget sistene , til gulv med flis.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Generell beskrivelse av rom overflater.

Tilstandsgraden er satt ut fra synlige skader, samt normal slitasje på gjeldene overflater, og eventuelt alder.

Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflatene, etter eget ønske og personlige krav.

Befaringen ble utført med de begrensningene et møblert hjem medfører av begrensninger. Det gjøres oppmerksom på at innredninger, festede gjenstander, gjenstander av stor verdi, ikke er blitt flyttet under befaringen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Begge etasjer

Gulv:

En stavs parkett på gulver og flis i entre med gulvvarme.

Vegger:

Panel på vegger, behandlet overflate.

Himling:

Panel i himling med innfelte spotlights på gang i 3. etasje, og gang loft.

Himlingene har samme overflatebehandling som veggene.

Soverom:

Soverommene har panelovn som varmekilde.

Garderobe:

Det er garderobeskap på soverom, ett av soverommene på loft, samt enkelt garderobeskap på soverom i 3. etasje.

TG 1

Innvendig dører

Innvendig dører av tre, som er behandlet tilsvarende vegger. Kun normal bruksslitasje/begrenset bruk.

Bilder



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenen med glatte fronter.

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

Det er ikke montert fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk ved vask eller bak platetopp.

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

Panel på veggene hvor det er montert fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk (glassplate), bak vaskekum og platetopp. Ingen avvik registrert.

TG 1

Avløp og vannrør

Det er kun synlige vann og avløpsrør i leiligheten som er vurdert.

Avløpsrør av plast fra byggeår.
God avrenning fra skylle kum på befaringdagen.

Tilførsel av vann er av rør i rør.
Godt vanntrykk blir registrert på kjøkken.
Ingen lekkasjer blir registrert i benkeskapet fra tilførsel av vann, avløp vann, eller fra skyllekum på befaringdagen.

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

TG 1

Avtrekk

Mekanisk avtrekk, effekt blir regulert gjennom balansert ventilasjonssystem.

Avtrekk er funksjonstestet med papir for registrering av effekten, fungerte som forventet på befaringdagen.

TG 1

Innredning

Kjøkken med glatte fronter.
Benkeplate av stein og integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjølfryseskap, vinkjøler og oppvaskmaskin.

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.

Etasjeskiller i betong som også fungerer som brann skille mellom etasjene.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskiller er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Avvik måles og angis i rapporten. Ingen nivåforskjell mellom rom. Lokalt avvik <10 mm. Totalt avvik <15 mm.

3. etasje:

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

Loft etasje:

Ved enkel nivellering av TV stue, registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm. over hele rommet og ca. 2 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.

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Ingen avvik ble registrert. Normal bruksslitasje.

Bilder



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

Lukket peis i 3. etasje, fundamentert mot gulv av betong. Peisen er forblendet med stein.

Ingen avvik ble registrert.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Innredet loft for bruk.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

En stavs parkett, normal bruksslitasje.

TG 1

Overflater - Vegger

Panel på vegger, ikke registrert avvik.

TG 1

Overflater - Himling

Panel i himling. Ikke registrert avvik.

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

Innredet ved byggeår ingen svakheter i tak konstruksjon eller vegger.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Balansert ventilasjon, Effekt regulator er kjøkken vifte. God effekt på systemet og luftsirkulasjonen.

TG 1

Innfelte eller gjennomgående installasjoner, for eksempel belysning, ventilasjonskanaler, høyttalere osv.

Ingen synlige merker etter tilbakeslag av fukt eller fuktmerker rundt gjennomføringer

Bilder



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 tilfredsstiller kravet til dagslys, slik rommene blir fremstilt på befaringsdagen

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt.

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 byggeforskriftens krav til funksjon, tilrettelegging og alder, satt i forhold til forventet gjenværende brukstid.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Rør i rør system. Fordelerskapet og stoppekraner er plassert i himling på begge badene.

Det er avrenning fra fordelerskapet ned til gulv med sluk.

TG 1

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

Det er kun avløpsrør i leiligheten som er vurdert.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp eller i parkerings kjeller hvor stakeluke blir registrert.

Det registreres normal avrenning fra servant på bad.
Det registreres god avrenning fra kjøkkenvask.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er flere leiligheter i bygget. 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 ivaretatt

TG 1

Varmtvannsbereder

Berederen er fra 2015, og har ett volum på 198 liter.

VVB har fast tilkobling til el-nettet.

Berederen er plassert i rom med sluk,
Det er montert slange fra trykk/tappe ventil ned i sluk.

Varmtvannsbereder er plassert på teknisk rom.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Balansert ventilasjon.

Boenheter skal ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum 1,2 m³ per time per m² gulvareal når boenheten/fritidsboligen er bebodd. Ved langvarig fravær kan gjennomsnittlig frisklufttilførsel reduseres (fritidsboliger) TEK §13-2. Dokumentasjon for tilfredsstillende luftkvalitet er ikke fremlagt fra utbygger (FDV). Anlegget gir god ventilering. Sentralen for ventilasjonsanlegget er plassert på teknisk rom.

Levetider

Normal levetid for plast, flerlags multirør 25 – 75 år (rør i rør).
Normal levetid for varmtvannsbereder rustfritt stål 15 – 30 år.

Bilder



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?	2015	Samsvarserklæring på nytt elektrisk anlegg
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Det foreligger ingen dokumentasjon på om det er utført arbeid etter oppførings tidspunktet.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Nei	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2015	Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon
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	Ikke som selger kjenner til.
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	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på installering av varmekabler. Dette skal foreligge utbygger ved ferdigstillelse
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	Skjult anlegg

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.	Ja	Det mangler dokumentasjon for sluttkontroll.

Vurdering / Avvik

TG 2

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.

Anlegget er ved visuelle observasjoner vurdert til å være i god stand. Det mangler dokumentasjon og sluttkontroll.

Dette gjelder varmekabler på bad og gang.

Søk i Boligmappa gav ingen treff på dokumentasjon. På bakgrunn av dette settes angitt TG.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget på bakgrunn av lite/manglende tilgjengelig dokumentasjon.

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldene 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	Det er etablert "Sprinkleranlegg" i hele boenheten.
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	

Skipsfjellvegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 119 Bnr.: 144 Snr.: 13

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
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?	Ja	Tegning ble observert i parkerings kjeller

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Kravene til brann-sikkerhet er i varetatt for denne boligen etter gjeldene krav i NS 3600

Bilder



Håndholdt brannslukker er plassert på bod i 3. etasje.

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 brannceller 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.

Selveier fritidsbolig (leilighet) G - 303

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

Er det manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse? Nei.

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

Er det avvik på kravet til rømning, dags lysforhold eller takhøyde? Nei.

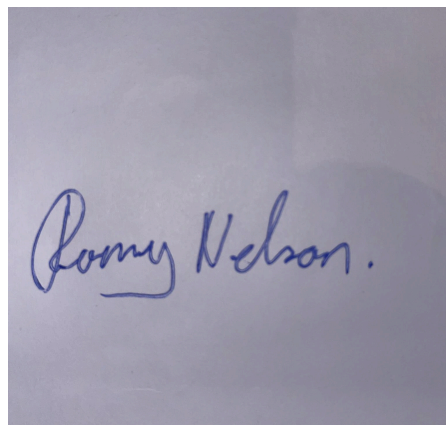
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarslere i boligen iht. forskrift? Nei.

Signatur

Signatur

Svarstad - 20.09.2024

Sted - Dato



RONNY NELSON