

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Hestegrøavegen 21 3660 Rjukan

Gnr: 120 Bnr: 221 Snr: 2



**Bygningssakkyndig**  
Ronny Nelson

**Rapport kode:** 768952  
**Opprettet:** 18.09.2024  
**Utskrift:** 26.09.2024



### 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

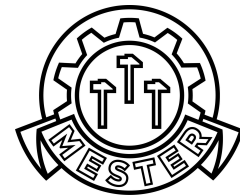
### Bygningsansvarlig

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**



## Premisser og forutsetninger

## Premisser

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

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

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

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrert avvik, og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke fremkommer av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valgt standard, markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

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

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

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

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

## Forutsetninger

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

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

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

# Oppsummering av bygningens tilstand

## Bygning 1

**TG 0**  
3 stk

### Bad - Bad ved Entre'

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

### Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

### Bad - Bad soverom

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

**TG 1**  
**37 stk**

## Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Tilkomst Vei

## Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

## Yttervegg

Konstruksjon

## Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

## Terrasser og plattinger på terreng

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

## Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

## Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

## Renner, nedløp og beslag

Beslag

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Himling

## Bad - Bad ved Entre'

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

## Innvendige overflater

Gulv

Himling

Vegger

## Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

## Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn



## Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

## Andre rom (eksklusive spesialrom) - Vinkjeller

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

## Frittstående byggverk - Bod

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

## Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

## Bad - Bad soverom

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

TG 2  
16 stk

## Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

## Drenering

Drenering og fuktsikring

## Vinduer og ytterdører

To-fløyet ytterdør

## Yttertak

Skorsteiner over tak

## Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Vegger

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

### Bad - Bad ved Entre'

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

### Innvendige trapper

Innvendige trapper

### Radon

Radon

### Geologiske forhold

Skredfare

### Bad - Bad soverom

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 3  
0 stk

TG IU  
2 stk

### Bad - Bad ved Entre'

Ventilasjon

### Bad - Bad soverom

Ventilasjon

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Tom Andre' Svenning-Gultvedt

Rekvirert dato: 10.09.2024

### Besiktigelse

Til stede: Ronny Nelson

Besiktigelsesdato: 19.09.2024



## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
4026	120	221	2

Adresse: Hestegrøavegen 21, 3660 Rjukan

Kommune: Tinn

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Norunn Svenning-Gultvedt  
Tom Andre' Svenning-Gultvedt

### Kommentarer til matrikelopplysninger

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

## 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
Egenerklæring	21.09.2024	
Byggesaksopplysninger	23.09.2024	Tilsendt ferdigattest, kommunale opplysninger og reguleringsplan

### Kommentarer til dokumentkontroll

Dokumentasjonen ble tilsendt, og fremlagt etter befaringsdagen.

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m<sup>2</sup>): 1516  
Type tomt: Eiet  
Areal innhentet fra: <https://portal.eiendomsverdi.no>

### Tomtebeskrivelse

Tomte opplysninger er hentet fra Eiendomsverdi og kartverket.no  
Felles eiet tomt.

Skrånet terreng mot nord, med tynt humuslag over fjell. Tomten er opparbeidet med skifer heller på nord og vest side, og trapp av naturstein fra parkering.

### 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.

### Fritidsbolig (hytte)

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. Etasje	112			33
Kjeller	23			
<b>Sum:</b>	135			33
<b>Sum BRA:</b>	135			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	Entre', 2. bad, 3. soverom, bod, kjøkken/spisestue og stue.			
Kjeller	Teknisk rom og vinkjeller.			

### Halvpart av frittstående bod med nabo.

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. Etasje		5		
<b>Sum BRA:</b>	5			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje		Bod		

## 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.

Fritidsboligen deler en frittstående bod med nabo hytte. Boden er på ca. 6 kvm.

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

1.Etasje

P-rom = 109 kvm.

S-rom = 3 kvm.

Kjeller:

P-rom = 0 kvm.

S-rom = 23 kvm.

Fritidsboligen har tilhørerne felles parkeringsplass, med nabo på hytte nedenfor. (Avtale om plass for parkering med nabo. Kilde: selgers egenerklæring).

Det bemerkes at arealene er oppmålt når fritidsboligen er fullt møblert, som store fastmonterte senger osv.

Fritidsboligen har yttervegger og innvendig vegger av tømmer, som kan ha noe forskjellig dimensjon og form, dette kan få små differanse forskjeller på oppmåling.

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

## Bygningsbeskrivelse

### Bygning 1

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

##### Beskrivelse

Fritidsboligen ligger i skrånet terreng mot nord. Planet naturtomt rundt fritidsboligen, med steinbelagt uteareal (skifer) på nord og vest side. Trapp i naturstein ned til felles bod, og parkering med nabo hytte.

##### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Terrengforhold

Fritidsboligen er plassert i skrånet terreng fra syd mot nord.

På grunn av avstand til fjellet på syd side, er det vanskelig å tilfredsstille kravene på min. terreng fall 1:50 i en bredde på 3 meter, i hele fritidsboligens lengde.

##### Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for tiltak i dag, men området på syd side av fritidsboligen vil i perioder være utsatt for tilsig av vann, på grunn av terrengforholdene.

TG 1

##### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Offentlig tilknyttet vann og avløp (kilde: Tinn kommune). Eiendommen har ikke vannmåler.

TG 1

##### Tilkomst Vei

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

##### Bilder



## Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

### Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført på fjell.

### Vurdering / Avvik

#### Byggegrunn

Det foreligger ingen opplysninger på byggegrunn. Etter forholdene må det antas at byggegrunn er av fjell, med lokale løse masser (grus/pukk).

Eier forteller at det er sprengt bort fjell for å kunne opparbeide tomten.

TG 1

#### Grunnmur

Store deler av fritidsboligen er plate på mark. Ringmur av isolerte ringmurs elementer.

En liten del på midten av fritidsboligen er oppført med kjeller, grunnmuren her er av lettklinkerblokker med pusset utside. Synlige murflater innvendig er pusset og overflatebehandlet.

På deler av fritidsboligen med kjeller, blir det observert bruk av grunnmursplast.

Det er ikke etablert grunnmursplast på deler av fritidsboligen som har ringmur og støpt gulv over grunn.

Årsak for dette er at gulvet ligger over bakkeplan, og ringmuren (isolert ringmurs elementer) er normalt fundamentert direkte mot grunn isolasjonen.

## Bilder



Grunnmursplast.

## Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

### Beskrivelse

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

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Drenering og fuktsikring

På grunn av avstand til fjellet er det vanskelig å tilfredsstillere kravene på min. terreng fall 1:50 i en bredde på 3 meter, ut fra boligens grunnmur.

Det registreres antydning til salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette kan være en indikasjon på at drenering ikke fungerer optimalt eller nedsatt ventilasjon (se kommentar under "Rom under terreng").

Det er foretatt kontroll med fukt indikator mot tilgjengelige overflater av organisk materiale (se se kommentar under "Rom under terreng").

#### Anbefalt tiltak:

Slik forholdene er på syd side av fritidsboligen, med jevnlig vannavrenning fra fjell, kan en hjelpe grøft med drenering avlaste grunn dreneringen med tilsig vann fra fjellet.

## Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

### Beskrivelse

Yttervegger av laftet tømmer ca. 200 mm. tykkelse.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Konstruksjon

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

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

Veggene er overflatebehandlet både utvendig og innvendig.

Det ble ikke observert fuktskader eller råte i tømmerveggene.



# Hestegrøvegen 21

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 221 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 26.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52  
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



## Bilder



## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Beskrivelse

Vindu av 2- lags glass.  
To-fløyet ytterdører i malt utførelse med 2-lags glass.  
Terrasse dør med 2-lags glass.

### Vurdering / Avvik

#### TG 1

#### Vinduer og ytterdører

Ved tilfeldig valgte vinduer ble funksjonen testet uten noen form for avvik på befaringsdagen. God funksjon.  
På stue vindu mot nord, blir det observert merker på glass ned mot karm.  
Takstingeniør mener dette er påført, og ligger utenpå vindusglasset

#### TG 2

#### To-fløyet ytterdør

Det registreres noe merker i overflatebehandlingen på ytterdøren, dette kan være fra snø som legger seg opp etter vegger i visse vær-situasjoner, eller påført ved grass trimming langs veggene.  
Ytterdøren trenger noe justering da den subber og sliter merker i dørbladene.  
Terskelen har tydelige bruksslitasje.

Beslag:

Det mangler beslag under Terrassedør.

#### Anbefalt tiltak:

Mindre reparasjoner og vedlikehold må påberegnes.

### Levetider

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

## Bilder



Vindu i stue mot nord.



Det mangler beslag under terrassedør.



## Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

### Beskrivelse

Det er opparbeidet platting av skifer stein direkte på grunn ved fritidsboligens nord og vestre side.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

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

Oppbygget skifer på mark, ved fritidsboligens nordre og vestre side av bygget. Opparbeidet skifer terrasse er på ca. 33 kvm.

Det er naturlig at gress og andre vilt voksende planter etablerer seg i skifer hellenes fuger, dette bør jevnlig holdes nede/fjernes.

Adkomstvei til fritidsboligen er ved bruk av trapp i naturstein.

### Bilder



Eiers eget bilde.

## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

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

Takvinkel antas å være på ca. 24 grader.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Takkonstruksjon

Taket er kun besiktiget fra bakken.

Takkonstruksjonen er et sperretak som er luftet fra tak raft (tak raft er overgangen mellom takspærre, yttervegg og takutstikk).  
Diffusjonssperre mot himling varm side, isolert med mineralull, vind sperre, luften leker og ru-panel. Tettesjikt av Sandafil eller tilsvarende, og yttertak av torv.

Det blir ikke registrert skjevheter i takkonstruksjonen.  
Det ble ikke observert tegn til fukt eller lekkasjer i innvendig tak overflater.  
Det bemerkes at innvendig himling er en åpen himlings konstruksjon (følger takfallet). Stor takhøyde i rommene gjør det vanskeligere å få full kontroll over hele takflaten.

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

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

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

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Tekking (undertak, leker og yttertekking)

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

Taktekking av torv, fremstår med god kvalitet, trenger noe vedlikeholdt. Torvtaket er fra byggeår.

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

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

Ved tilfeldig sjekk av "Torvhaldstikk" med kiv ble det ikke registrert fuktskader.

**TG 2**

#### Skorsteiner over tak

Noe gjenstående arbeid på pipe over tak. Pipen mangler beslag eller utvendig forblending.

#### Årsak / Konsekvens:

Konsekvens for manglende beskyttelse kan være, fukt gjennomtrenging, avskalning og i verste fall sprekker over tid.

## Anbefalt tiltak:

Pipens elementer bør/må beskyttes med blikk eller forblending av stein/puss.

### Bilder



Takflaten sett fra syd side.



## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

Plass bygget takrenne/tro, tilpasset tak flate som er tekket med torv.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Renner og nedløp

Plass bygget takrenne/tro, som er tekket med Sandafil eller tilsvarende.

Renne/tak tro med fall en vei for nedløp.

Nedløp er av "kjetting" på nord side av bygget. Erfaringsmessig gir denne varierende funksjons grad, i å føre vannet ned til grunn. Best effekt oppnås ved lavere temperatur. Det blir observert vann som renner på undertak i takutstikk og front bord i forbindelse med hull for tak nedløp. Dette vil på sikt kunne skape fuktskader i undertak og front bord.

Tak nedløp på syd side er et lukket system, med nedløp av stål, som skal være et sikrere system, og begrense tilstøtende materialer for fukt skader.

Angitt TG settes med bakgrunn i at tak vannet ikke blir ført kontrollert ned til grunn på nord side, og vann blir observert på undertak og front bord ved tak nedløp på befaringsdagen.

#### Anbefalt tiltak:

Tiltak er ikke påkrevd, men det bør vurderes et lukket system som fører vannet kontrollert ned til grunn. Dette vil forhindre eventuelt kommende råteskader.

TG 1

#### Beslag

Overganger mellom undertak og beslag ved gjennomføringer i tak, er dekket med torv og jord. Disse overgangene er ikke fysisk kontrollert, men det er synlig beslått med blikk.

Ingen tegn til fukt i innvendig himling på befaringsdagen.



## Bilder



Det registreres vann fra nedløp i undertak og front bord.



Utvendig lufte hatt for kloakk, er beslått med blikk.

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

### Beskrivelse

Kjeller med målbar himlings høyde, to lukkede rom på til sammen ca. 23 kvm.  
Deler av kjelleren er ytterveggene, forblendet med skifer stein.

Det registreres noe kjeller lukt, spesielt på teknisk rom.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Støpt gulv mot grunn. Etter byggetidens krav og praksis, må det antas at gulvene er isolert og at det er diffusjonssperre/radon sperre under gulv støpen. Gulvene er belagt med flis 30x60 cm. ikke registrert "bom", ved tilfeldig sjekk av gulvflaten ("bom" er hul lyd, som kan indikere slipp mellom flis /flis lim eller flise lim/gulvstøp).

Ikke registrert riss/sprekker i flis eller fuger.

TG 2

#### Overflater - Vegger

Teknisk rom:

Yttervegger av lettklinker blokker, deler av vegg mot syd er synlig, pusset, og noe er utforet med panel som er overflatebehandlet. Utforede vegger skjuler for diverse installasjoner.

Det blir ikke observert sprekker i pussede overflater.

Påforede vegger i kjeller er i utgangspunktet en risiko konstruksjon, og det er viktig å følge opp konstruksjonen jevnlig.

Det er foretatt undersøkelse etter fukt i påforet yttervegg mot terreng, via luke til stoppekran.

Trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (Konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent, dette for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen var 14,9% som indikerer at forholdene er opp mot grensen/fare, for utvikling av tidligere nevnte skader.

#### Anbefalt tiltak:

Forholdene spesielt på teknisk rom bør hodes under oppsikt. Tiltak må settes inn ved utvikling av overnevnte potensielle skader.

TG 1

#### Overflater - Himling

Nedforet himling av panel. Downlights er montert i himling.

Det blir ikke observert avvik i himling.

Det bemerkes at ved vedvarende høy luftfuktighet, kan det ikke utelukkes at biologiske skadegjørere kan feste seg til overflaten (svertesopp).

TG 2

#### Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Det blir registrert salt/kalkutslag, på nedre deler av pusset vegg mot terreng, og flekker av svertesopp.

#### Årsak / Konsekvens:

1. Årsaken er nedsatt ventilering/luftsirkulasjon. Varm luft treffer nedkjølte yttervegg av lettklinkerblokker og kondenserer.

2. Eller at dreneringen ligger for høyt på utsiden, dette er vanskelig å sjekke.



## Anbefalt tiltak:

Bedre ventilering av rommene, og skape luftsirkulasjon.

Eventuelt sette inn en avfukter som reguleres etter nivå i luftfuktighet, med direkte avrenning til sluk.

TG 2

## Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Kjelleren har manglende ventilering.

Vær oppmerksom på snøforholdene, ved etter montering av ventiler i yttervegg.

## Anbefalt tiltak:

Klaffventil eller mekanisk avtrekk bør etableres.

## Bilder



Salt/kalkutslag på yttervegg teknisk rom



Målt verdi i organisk materiale.



Målt verdi i utforet vegg på teknisk rom.

## Bad Bad ved Entre'

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

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

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.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Overflater - Gulv

Gulv av fliser 60x60 og mosaikk fliser i dusj, vann installasjoner for badekar og toalett sisterner.

Gulvvarme som varmekilde.

Ikke registrert bom, riss/sprekker i flis. Fuger har ingen synlige avvik i form av riss eller sprekker ("bom" er når flisene eller flis limet slipper vedheftet til underliggende materiale. Skaper en hul lyd).

Det mangler elastisk fuge mellom gulv og sokkel flis, ved dør og nedsenk til dusj. TG settes med bakgrunn i observasjonene.

Det er felt inn sokkel flis på alle vegger i baderommet.

Fallet på gulvet kan renne flere veier, da gulvet har tre sluk. Det måles mindre fall til sluk fra dør til nedsenk dusjnisse enn anbefalt i forskrift.

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

Det er opp kant ved dør, og membran på ca. 25 mm.

Lekasjevann vil kunne renne til ett av tre sluk.

#### Anbefalt tiltak:

Etablere elastisk fuge mellom gulv og sokkel flis ved dør.

## TG 2

### Overflater - Vegger

Hytte bad med vegger av tømmer.

Veggene er ikke oppført etter krav i oppførings tidspunktets byggeforskriften TEK 10, som krever membran i våt sone.

I følge eier er denne løsningen valgt på grunn av at tømmer blir presset i sammen av påførte laster og tap av dimensjon (krymp) ved nedsatt fukt innhold i tømmeret.

Dersom det ikke er etablert et glide sjikt på membran og vann bestandig materiale, vil fastmontert tettesjikt og eventuelt fliser sprekke eller kunne falle av vegg overflaten.

Eier forteller at dusjen er benyttet ca. 8 ganger i løpet av de siste 5 år.

Det ble målt i dusjen med pigg på synlig tømmer hvor verdien viser 10.6% relative fuktighet i treverket, noe som tilsier at tømmeret er tørt på prøvedagen.

Det ble heller ikke registrert rester etter såpe, mugg eller svertesopp i tømmerets overflate og sprekker.

Med bakgrunn i manglende tettesjikt settes angitt TG.

(Det bemerkes at antall bruksdøgn på hytte ikke kan sammenlignes med bolighus).

Krav til våt sone etter gjeldene byggeforskrift:

"Våtsone er 1 meter på utsiden av dusj/dusjkabinett og badekar, ut på hver side for denne. 0,50 meter i alle retninger rundt servant.

Ved bruk av dusjkabinett er det redusert fare for at direkte vann kommer inn på materialer som kan suge opp fuktighet.

Vær spesielt oppmerksom på at varme flater kan kondensere mot tømmeret (bak dusjkabinettet) ved manglende luftsirkulasjon. Dette kan skape mugg og soppvekster.

Det registreres sprekker i fuge på innkassing av vann til badekar. Med bakgrunn i dette settes angitt TG.

Utenpåliggende systerne kasse. Ikke registrert hull i kassen mot gulv som vil synliggjøre eventuelt lekkasje. Ingen dokumentasjon på annen løsning er fremlagt. Med bakgrunn i dette settes angitt TG.

#### Årsak / Konsekvens:

Ved endret bruk kan manglende tettesjikt i våtsone medføre skader som mugg, sopp og i verste fall forråtnelse over tid.

#### Anbefalt tiltak:

1. Opprette tettesjikt mot synlig tømmer i våt sone. Eventuelt installere dusjkabinett.
2. Fuger ved vann installasjon for badekar bør utbedres.
3. Dokumentasjon som sikrer/synliggjør lekkasjevann fra innebygget systerne, bør legges frem/følge fritidsboligens FDV (forvaltning, drift og vedlikehold).

## TG 1

### Overflater - Himling

Himling av panel og Downlights. Ikke registrert avvik i himlingen på befaringdagen.

TG 1

### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sluk, Membran og tettesjikt:

Sluk av plast, det blir registrert membran klemt under klemring på slukene. Tettesjikt rundt gjennomføringer i gulv under servant er ivaretatt.

TG 1

### Avløp og vannrør

Avløp av plast, ingen lekkasje blir registrert.

Det er god avrenning fra servant.

Vann tilførsel med rør i rør system.

Godt vanntrykk.

Ingen lekkasje ble registrert ved funksjonstesten.

TG IU

### Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, ført ut på yttervegg, flat terskel, og spalte under dør skaper god luftsirkulasjon.

Avtrekket er ikke funksjonstestet da systemet er styrt av luftfuktigheten i rommet.

Med bakgrunn i manglende funksjonstest settes angitt TG.

TG 2

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Servant, servantskap, dusj, badekar, innebygget sisterner (utenpåliggende), og mekanisk avtrekk på yttervegg.

Ingen avvik blir registrert.

Dokumentasjon som sikrer lekkasjevann fra innebygget sisterner, bør legges frem/følge fritidsboligens FDV (forvaltning, drift og vedlikehold).

#### Anbefalt tiltak:

Dokumentasjon som sikrer lekkasjevann fra innebygget sisterner bør legges frem/følge fritidsboligens FDV (forvaltning, drift og vedlikehold).

TG 0

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

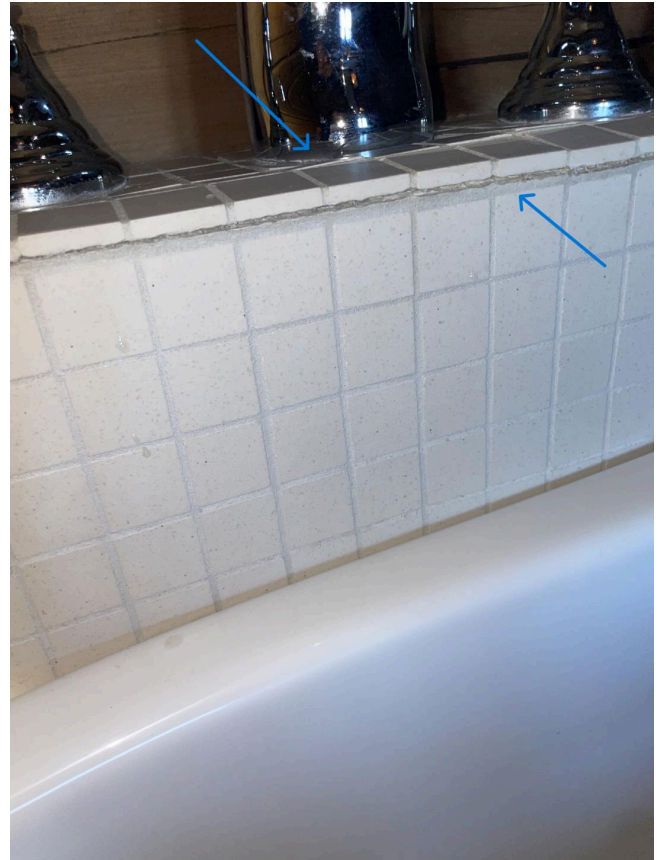
Det er ikke foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor da tilstøtende vegger er av heltre (tømmer). Det er gjort et søk i tømmeret i dusnisjen hvor det som nevnt ble målt 10,6%. Treverket er tørt.



## Bilder



Membran blir registrert i alle 3. sluk.



Sprekker i fuger.



## Bad Bad soverom

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

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

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.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulv av fliser 60x60 og mosaikk fliser i dusj, varme i gulv som varmekilde. Sokkel flis er felt inn i tømmer på vegger utenfor dusjsone med mosaikk fliser. Fall fra topp tettesjikt på gulv til topp sluk er innenfor byggeforskriftens krav på oppførings tidspunktet.

Lekasjevann vil renne til sluk.

Ikke registrert bom, riss/sprekker på flis. Ikke registrert riss eller sprekker i fuger.

Terskel høyde ved dør, er innenfor kravene til byggeår.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Ikke registrert riss/sprekker i vegg flis på befaringsdagen. Fuger er hele med normal bruks slitasje uten observerte riss/sprekker.

Dusjen er fliselagt med ett membran brytende sjikt mot tømmer veggene. Hele våt sone har ikke tettesjikt, men fritt vann er begrenset på grunn av dusj dører av glass.

Løsningen er ofte benyttet på fritidsboliger, da bruk og overnattingsdøgn ikke kan sammenlignes med en bolig. Bruk av fritt vann, oppfordres likevel å benyttes med forsiktighet, for vegger uten tettesjikt i våt sone.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling av panel og Downlights. Ikke registrert avvik i himlingen på befaringsdagen.

TG 2

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det registreres membran på gulv i sluk.

Rundt gjennomføringer i gulv under servant kan det ikke registreres tettesjikt som går minimum 25 mm. over gulvet. Med begrenset tilsyn av tettesjikt rundt rørgjennomføringer settes angitt TG

#### Anbefalt tiltak:

Bruk av fritt vann bør begrenses til innenfor dusj dørene.

## TG 1

### Avløp og vannrør

Avløp av plast, ingen lekkasje blir registrert.  
Det er god avrenning fra servant.

Vann tilførsel med rør i rør system.  
Godt vanntrykk.  
Ingen lekkasje ble registrert ved funksjonstesten.

## TG IU

### Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, ført ut på yttervegg, flat terskel og spalte under dør skaper god luftsirkulasjon.  
Avtrekket er ikke funksjonstestet da systemet er styrt av luftfuktigheten i rommet.

## TG 2

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusj hjørne med innfellbare dusj dører, frittstående sisterne med toalett, servant og servantskap.  
Ingen synlige avvik.

Utenpåliggende sisterne kasse. Ikke registrert hull i kassen mot gulv som vil synliggjøre eventuelt lekkasje. Ingen dokumentasjon på annen løsning er fremlagt. Med bakgrunn i dette settes angitt TG.

#### Anbefalt tiltak:

Dokumentasjon som sikrer lekasjevann fra innebygget sisterne bør legges frem/følge fritidsboligens FDV (forvaltning, drift og vedlikehold).

## TG 0

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Alle vegger er av tømmer.  
Det ble målt utenfor dusjen med pigg på synlig tømmer, hvor verdien viser 6,0 % relative fuktighet i treverket, noe som tilsier at tømmeret er tørt på prøvedagen.



## Bilder





## Innvendige overflater

### Beskrivelse

Generell beskrivelse av rom overflater.

Tilstandsgraden er satt ut fra synlige skader, samt normal bruks slitasje på gjeldende 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. Det gjøres oppmerksom på at innredninger, festede gjenstander, gjenstander av stor verdi, ikke er blitt flyttet under befaringen.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Vegger

Vegger av laftet tømmer, overflatebehandlet.  
Ikke registrert avvik utover normalt bruk.

**TG 1**

#### Gulv

Gulver av massivt treverk, og skifer i gang/entre'.  
Det er varme i gulv på gang, kjøkken, stue og soverom.

TG 1

## Himling

Panel i himling som er overflatebehandlet.  
Ikke registrert avvik.

## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Beskrivelse

Kjøkkenen med profilerte fronter. Benkeplate av stein og komfyr med gass platetopp.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Massivt tregulv som er overflatebehandlet.  
Luke i gulv til kjeller som har mekanisk åpner. Eier informerer om at ny åpner er bestilt og skal monteres.

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

TG 1

#### Overflater - Vegger

Vegger av tømmer, overflatebehandlet.  
Ikke registrert slitasje eller skader av fukt på vegger.  
Det er ikke montert fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk, ved vask, eller bak platetopp. Dette anbefales for å begrense at veggene utsettes for fukt, og letter rengjøring etter matlaging.

TG 1

#### Avløp og vannrør

Avløp av plast, ingen lekkasje blir registrert.  
Det er god avrenning fra kjøkken vask.

Vann tilførsel med rør i rør system.  
Godt vanntrykk.  
Ingen lekkasje ble registrert ved funksjonstesten.

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

TG 1

#### Avtrekk

Avtrekk er funksjonstestet med papir for registrering av effekten.  
Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringdagen.

Avstand mellom gassbrenner og avtrekk er innenfor kravet.

TG 1

#### Innredning

Benkeplate av stein og integrert komfyr med platetopp for bruk av gass, kjøll/fryseskap og oppvaskmaskin.  
Nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.

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



## Bilder



Ikke registrert lekkasje. Det blir ikke registrert Waterguard i forbindelse med vann installasjonene.

## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Beskrivelse

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

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Gulv på grunn

Ved etasjeskiller på Kjøkken og stue. ble det registrert noen små svanker, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard. Årsaken kan være forholdene ved avretting/tørk av betongen under oppføring, noe som er helt normalt.

#### Målte verdier:

Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm. over hele rommet og ca. 1 mm. over 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 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.

Innvendig trapp er en lukket trapp fra byggeår.

Tilkomst via luke i kjøkken gulv. Luken skal i teorien være utstyrt med mekanisk åpne og lukke funksjon, eier forteller at deler til denne er bestilt og vil bli montert.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Innvendige trapper

Trappen er bratt.  
Trappen mangler håndløper.

Det bemerkes at tilkomst og type trapp, ikke er etter vanlig standard i dag.  
Løsningen forekommer på fritidsboliger.

#### Anbefalt tiltak:

Håndløper bør monteres.

### 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

Åpen peis.  
Ingen avvik ble registrert.

Rapport for tilsyn foreligger ikke takst ingeniør befaringsdagen.

## Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

### 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.

## Radon

NS 3600 - Pkt. 14

### Beskrivelse

Bygget er oppført etter krav om radon forebyggende tiltak.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Radon

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

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

Det foreligger ingen måleresultater eller annen dokumentasjon på radon.

#### Anbefalt tiltak:

For å konstatere radon forekomster er målinger eneste reelle mulighet for påvisninger.

## Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

### Beskrivelse

Fysisk risiko går på en skala fra 0 til 6, der 6 innebærer høy risiko. Scoren fastsettes basert på sannsynligheten for at et fysisk risiko scenarie skal inntreffe, og berøringsgraden på eiendommen (Kilde: Kartverket, NVE og NGI).

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Skredfare

Aktsomhets område for snø utløp. Risikoscore 2

## Andre rom (eksklusive spesialrom) Vinkjeller

NS 3600 - Pkt. 4

### Beskrivelse

Vinkjeller

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Fliser på gulv.  
Ikke registrert avvik.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Yttervegger er forblendet med skifer stein. Ingen avvik blir registrert, delevegg er av overflatebehandlet panel. Sjekk for fukt i panel og svill, ga verdier fra 7,2 til 10,0 % noe som tilsier at det ikke skal være fare for utvikling av skader.

Det bemerkes at ved vedvarende høy luftfuktighet kan det ikke utelukkes at biologiske skadegjørere kan feste seg til overflaten (svertesopp).

TG 1

#### Overflater - Himling

Nedforet himling av panel. Downlights er montert i himling.

Det blir ikke observert avvik i himling.

Det bemerkes at ved vedvarende høy luftfuktighet kan det ikke utelukkes at biologiske skadegjørere kan feste seg til overflaten (svertesopp).

## 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)

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

Vannrør er fra byggeåret, og er av typen rør i rør. Fordelerskapet er plassert på teknisk rom i kjeller.

Det er etablert avrenning til gulv med sluk, som synliggjør eventuelt lekkasje.

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

#### TG 1

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

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

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

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

Det blir ikke registrert lukt fra avløpet.

Ingen tegn til lekkasje ved installasjonene.

#### TG 1

#### Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er plassert på teknisk rom.

Berederen er plassert i rom med sluk.

Berederen er fra 2012, og har ett volum på 300 liter.

Berederen er ikke fast tilkoblet. ved kontroll ble det ikke registrert brunsvidd støpsel eller kontakt.

Varmtvannsberedere montert i 2014 eller senere, skal ha direkte/fast strøm tilkobling på varmtvannsberedere, som er 1500 W eller mer.

Det gis på generelt grunnlag anbefaling om at beredere montert før dette året, får montert fast tilkobling (økt sikkerhet mot overoppheting).

#### TG 1

#### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

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

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

## Bilder



Stoppekran i utforet vegg, med trykk reduksjonsventil.

Tilførsel av vann fra kommunalt nett er av plast.



Varmtvannsbereder på teknisk rom det er opplegg for vaskemaskin i rommet.





Sluk i gulv på teknisk rom.

## Frittstående byggverk Bod

NS 3600 - Pkt. 21

## Beskrivelse

Det gjøres en enkel beskrivelse av bygningen, med en helhetsvurdering av tilstand, material og eventuelle skjevheter, stabilitet mot opplyste alder.

Det er en tilhørende frittstående bod, som er delt med nabo 50/50.

## Vurdering / Avvik

TG 1

**Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**

Halvpart av frittstående bod.

Støpt gulv på grunn, ubehandlet.

Vegger av lettklinkerblokker. Utvendig forblendet med skifer stein.

Takkonstruksjon: Pulttak (fall til en side) opplagret og understøttet på yttervegger.

Taket er tekket med torv. Takkonstruksjonen gir bod rommet god himlings høyde.

Ytterdør med glass.

Boden er på 6 kvm. og virker å være i god stand  
Ingen avvik blir observert på vegger, gulv eller i himling.

## 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 forenklete 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?	2013	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2024	Mindre service jobb. Samsvarserklæring er lagt frem.
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	Det er ikke egen samsvarserklæring å varmekabler men det er dokumentasjon på "Ny bolig installasjon".
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	

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

**Vurdering / Avvik**



**Helhetsvurdering av det elektriske anlegget**

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

Anlegget er ved visuelle observasjoner vurdert til å være i god stand, Sikringsskapet er plassert på teknisk rom i kjeller.

Dokumentasjon er plassert i sikringsskap og i Boligmappa.

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

## Vurdering / Avvik

TG 0

## Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

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

## 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 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.

### Bygning

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

Er det manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse? Nei.

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

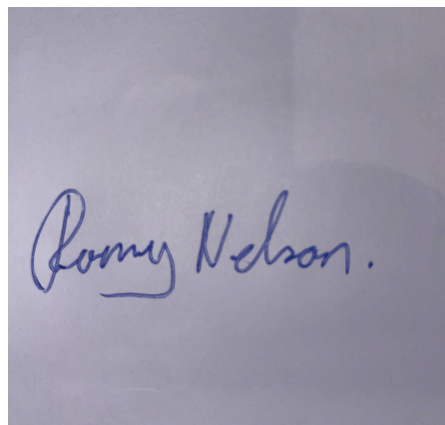
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarslere i boligen iht. forskrift? Nei.

## Signatur

### Signatur

Svarstad - 26.09.2024

Sted - Dato



RONNY NELSON