

Tilstandsrapport - NS 3600

Østre Kollen 10,
3660 Rjukan

Gnr: 120 Bnr: 458 Snr: 7



Bygningssakkyndig
Bjørnar Krogh

Rapport kode: 935208
Opprettet: 04.03.2024
Utskrift: 14.03.2024



Takstingeniør Børre Skui AS

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



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygnings sakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Bygnings sakkyndig - Bjørnar Krogh

Bygningsansvarlig

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

Når du har kjøp ny brukt bolig, så vil det normalt være behov for utbedringer/oppgraderinger.

Vi vil bistå dere på bakgrunn av vår bygge kompetanse og kjennskap til den nye boligen din/deres.

Områder som vi ser mer på, er følgende:

- * Energieffektivisering av boligen.
- * Grønne lån
- * Anbefalte håndverkere og kontrakter
- * Start med det som gir deg/dere mest verdi
- * Forhåndstakst/verditakst av tiltakene.



Godkjenningsmerker / logoer



NITO

Premisser og forutsetninger

Premisser

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

Forutsetninger

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

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

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

Reguleringsmessig forhold er heller ikke belyst i rapporten.

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

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

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

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

Andre forhold kan også påvirke levetiden i begge retninger.

Tilstandsgrad 2 kan i enkelte tilfeller benyttes på konstruksjoner, bygningsdeler og innredninger.

Det er ikke synlige vesentlige skader eller svekkelse, men hvor marginal forventet rest-levetid gjenstår.

Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette, er gitt av eier/representant der hvor denne har vært til stede ved befaringen.

Ellers er dette antagelser fra undertegnede Takstingeniør, og kan avvike med faktiske forhold.

Ved arealberegning er "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling, ny NS 3940 fra 26/10- 2023 lagt til grunn. Arealene er målt med lasermåler Hilti PD30.

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

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

Tomtestørrelse og de reguleringsmessige forhold er oppgitt av kommunens karttjeneste.

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

NBI Byggforsks levetidsbetraktninger ligger til grunn for de aktuelle restverdivurderinger.

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
41 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad

Overflater - Gulv

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

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Radon

Radon

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1 4 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Kjøkken

Overflater - Gulv

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

TG 2 4 stk

Bad

Overflater - Vegger

Innvendige overflater

Innvendige trapper

Innvendige trapper

TG 3 1 stk

Yttertak

Utstyr på tak

5 000,-

Estimerte kostnader på TG3

5 000,-

TG IU
1 stk

Bad
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Vangbo Invest AS v/Mats Vangbo **Rekvirert dato:** 04.03.2024

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Bjørnar Krogh
Vangbo Invest AS v/Mats Vangbo **Besiktigelsesdato:** 05.03.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
4026	120	458	7

Adresse: Østre Kollen 10,, 3660 Rjukan **Kommune:** Tinn

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Vangbo Invest AS v/Mats Vangbo

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 97
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Eiendomsverdi

Bygninger på eiendommen

Selveier fritidsbolig

Byggeår

2022

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1. etasje	35	31	4

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje	Entre, bad og kjøkken/stue.	Utvendig bod.

Kommentarer til arealopplysninger

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

I tillegg til overnevnte arealer er det en hems i 2. etasje som på grunn av takhøyde ikke er målbart areal, gulvflate her er 35 kvm.

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.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje	31	4	0	15
Sum BRA:	35			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	Entre, bad og kjøkken/stue.	Utvendig bod.		Markterrasse.

Kommentar til arealopplysninger

I tillegg til overnevnte arealer er det en hems i 2. etasje som på grunn av takhøyde ikke er målbart areal, gulvflate her er 35 kvm.

Markterrasse er beregnet når konstruksjonen var dekket av snø, arealet må anses som omtrentelig.

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Skrånet naturtomt med naturlig beplantning, tomten er snødekket og ikke videre vurdert. Til opplysning går det en kraftlinje over eiendommer i nærheten, på befaringsdagen er det snø og der høres svak knitring fra linja.

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold

Byggegrunnen vil være av fjell/komprimerte steinmasser. Det anbefales å ha fall på terrenget 3 meter fra grunnmuren, fallet bør være 1:50. Det er ingen symptom på svikt på befaringsdagen.

TG 0

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Røropplegg i grunn fra byggetiden (2023), eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Oppført av prefabrikkerte isolerte ringmurselementer med armering, og støpt dekke på terreng.

Vurdering / Avvik

TG 0

Byggegrunn

Byggegrunnen vil være komprimerte steinmasser.

TG 0

Fundamenter

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

Grunnmur

Det er ikke observert symptomer på sprekker og svikt på befaringsdagen, det bemerkes at inspeksjonen av grunnmur er begrenset, det er bare deler av muren som er synlig.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Naturlig drenering i løsmasser rundt boligen.

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

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

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

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, isolert etter byggetidens krav.

Etter enkle målinger er det ca. 250mm mineralull i vegger.

Utvendig panelt med stående kledning som er delt av med horisontalt bord med beslag.

Vurdering / Avvik

TG 0

Konstruksjon

Det er ikke registrert avvik med veggkonstruksjonen.

TG 0

Kledning

Det er tilstrekkelig luftespalte, og det er montert musebånd mellom vertikale lekter bak kledningen.

Ingen vesentlige avvik.

Bilder



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Boligen har vinduer og terrassedør av tre med 2 - lags energiglass, fra byggetid (2023).
Utgangsdør i malt profilert HDF med glassfelt.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Ytterdør er noe vanskelig å få lukket, trenger liten justering i låskasse.
Terrassedør henger litt og bør justeres.

Til opplysning er det ikke tak over ytterdør, utførelse er noe uheldig da snø vil samle seg foran dør.
Døren er også utsatt for regn.

Levetider

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

Bilder



Utførelse av ytterdør



Vinduer er utført med beslag.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

På boligens nord vest side er det en markterasse med tilkomst fra kjøkken/stue.

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Konstruksjon av bjelker og spaltegulv samt spilevegg i impregnerte materialer. Konstruksjonen er dekket av snø på befaringsdagen og kontrollen er begrenset. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og materiale. Nærmere kontroll bør utføres når snøen er borte.

Bilder



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre og limtredragere. Undertak av panel/plater.

Vurdering / Avvik

TG 0

Takkonstruksjon

Konstruksjonen er i stor grad bygget igjen og er skjult. Ingen negative observasjoner, lufting av konstruksjonen er ikke bekreftet, men det er trolig gjennom spalter gesims.

Limtre dragere i møne er skåret for å få plass til utvendig stålpipe, det er ikke observert svikt på grunn av dette.

Til opplysning er åpne ender av limtre utsatt for vær, disse bør overflatebehandles jevnlig.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taktekking med torv over helsveiset PVC membran.

Konstruksjonen er høyst sannsynlig luftet og snøsmelting/isdannelse vil være begrenset.

Solide vindskier i tre og torvkroker.

Vurdering / Avvik

TG 0

Tekking (undertak, lekter og ytterteking)

Det var noe snø befarings dagen og tak er derfor noe begrenset besikttet. Ingen synlige svekkelser, eller istapper.

TG 3

Utstyr på tak

Det er ikke etablert takstige for feiing og kontroll av pipe over tak.

Årsak / Konsekvens:

Ingen tilkomst til skorstein og ingen snøfangere der det foreligger krav gir TG3 etter NS3600 punkt 17.4.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere trinn for feiing og kontroll av tak. Trinn må monteres etter forskrift.

Estimert kostnad: 5 000,-

TG 0

Skorsteiner over tak

Stålpipen er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

TG 0

Renner og nedløp

Fungerer med dagens tilstand.

TG 0

Beslag

Metallbeslag som deler av kledning, fungerer med dagens tilstand.

Østre Kollen 10,

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 458 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Krogh

Opprettet: 04.03.2024

Utskrift: 14.03.2024

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gydas gate 11
3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

Telefon: 90653609



Bilder



Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet er originalt fra byggeåret i 2023.

Flis på gulv med varmekabler og sokkelflis.

Flis på vegger i dusjsone og panel på resterende vegger.

Beiset panel i himling med monterte downlights.

Montert dusjhjørne med glassdører, servant med helstøpt plate i innredning, vegghengt toalett med skjult sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Gulvet er målt til å ha tilfredsstillende fallforhold.

Det er fall på ca. 1:100 gulvflate, 10mm nedsenk og greit fall i dusj.

Til sammen over 25mm totalt fall.

Overflater fremstår uten avvik.

TG 2

Overflater - Vegger

Panel og dør er nærmere enn 1m.

Dør og panel i våtsone:

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

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

Utførelsen av membran bak panel og dørlister er ukjent.

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

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

Utførelsen som er valgt har på befarrings-dagen ingen påviste avvik.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsone, trepanel er ikke godkjent tettesjikt.

I våtsonene skal veggene fra gulv til tak ha en vanntett overflate; dvs. det skal benyttes en membran.

Dette kan være et vanntett vinylbelegg, våtromsplater eller en

påstrykningsmembran. membranen skal fungere som et tettesjikt med minst samme diffusjonsmotstand som som 0,15mm Polytylenfolie (plast).

Tilstandsgrad er satt på grunn av begrenset bruk av badet.

På mange fritidsboliger er våtrom utført som dette, våtrommene på fritidsboliger er ikke like hyppig brukt og har ikke samme fuktpåkjønning som et våtrom i helårsbolig.

Anbefalt tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

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

TG 0

Overflater - Himling

Fungerer med dagens tilstand.

TG 0

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

2-delt plastsluk med membransmurt mansjett under skrudd klemring. Løsningen fremstår som fagmessig utført. Gjennomføringer av vann og avløpsrør i gulv er påført mansjetter/membran, løsningen er tilfredsstillende tett.

Det er gjort bemerkninger på membranløsning på vegg, forholdet er beskrevet under punktet overflater vegger.

TG 0

Avløp og vannrør

Ved enkle tester utført på befaringsdagen er vann og avløp vurdert til å fungere med dagens tilstand.

TG 0

Ventilasjon

Rommet er tilfredsstillende ventilert med elektrisk styrt avtrekk i yttervegg, og smal spalte under dørbblad.

TG 0

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

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

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Badet er under 5 år gammelt og det foreligger ferdigattest. Det er ikke nødvendig med hulltaking.

Det er ikke oppdaget, eller målt unormale fuktvariabler på badet.

TG 2

Varmekabel virker ikke på befaringsdagen.

Anbefalt tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Bilder



Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Toalett rom i boligens 2.etg.
Utstyrt med toalett og servant i innredning.
Fliser på gulv med varmekabler og sokkelflis.
Beiset panel på vegger og i himling med downlights.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Overflater er uten avvik.

TG 0

Overflater - Vegger

Overflater er uten avvik.

TG 0

Overflater - Himling

Overflater er uten avvik.

TG 0

Ventilasjon

El styrt ventilator i yttervegg og tilluft gjennom spalte inder dørbblad.

TG 0

Sanitærutstyr og innredning

Fungerer med dagens tilstand.

Bilder



Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulver er hovedsakelig av laminat, samt flislagt entre med varmekabler.
Gulvarme i stue/kjøkken.
Vegger og himlinger har beisete overflater av panel.
Det er downlights i alle oppholdsrom.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater uten vesentlige skader utover normal bruksslitasje.

TG 2

Det er observert sprukket flis ved ytterdør.

Årsak / Konsekvens:

Sprukne fliser er i overgang ringmur og støpt dekke.
Erfaringsmessig er det noe ujevnt og muligheter for noe bevegelse i dette området, derfor kan dette skje.

Anbefalt tiltak:

Forholdet bør utbedres.

Bilder



Kjøkkenen

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Epoq av malte profilerte MDF- fronter, og foliert base på skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt induksjonstopp og enkel oppvaskkum i kompositt med ett-greps batteri.

Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøøl/fryseskap.

På veggen mellom under og overskap er det etablert glassplater bak oppvaskkum og koketopp.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Overflater på gulv med laminatgulv med varme.

Det er observert minimal svelling i laminat ved overgang til flis i entré.

TG 0

Overflater - Vegger

Beiset panel på vegger.

TG 0

Overflater - Himling

Beiset panel i himling med monterte downlights.

TG 0

Avløp og vannrør

Det er plast i avløp og trykkvannrør i messing.

I servantskapet er det montert waterguard med føler bak sokkel.

TG 0

Avtrekk

Ventilator er montert i overskap over kokesone, utlufting skjer via yttervegg.

Det er montert komfyrvakt på vegg over induksjonstopp.

Bilder



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

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

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

Informasjon fra NS3600 punkt 11 (lokalt avvik måles over en radius på 2m, totalt avvik måles over hele rom):

Lokalt avvik mindre enn 10mm, Totalt avvik mindre 15mm gir TG1.

Lokalt avvik 10-20mm, totalt avvik 15-30mm gir TG2.

Lokalt avvik større enn 20mm, totalt avvik større enn 30mm gir TG3.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

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

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

TG 1

Gulv på grunn

Det er ved enkel nivellering i 2. etasje påvist på ca. 3mm over 2m i loftstuen, over hele rommet er det målt ca. 5mm i nivåforskjeller.

På det store soverommet er det målt ca. 4mm over 2m, og ca. 6mm over hele rommet i nivåforskjell.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Bratt og smal men ellers ok.

Tretrapp i lakkert utførelse med åpne opptrinn, rekkverk på én side og montert håndrekk på vegg.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trappen har høyde og åpninger i rekkverk som tilfredsstillers forskriftskravet. Åpninger mellom trappe-trinn er ikke over 10cm som er makskravet.

Grunnen til gitte tilstandsgrad er at trappen er bratt og smal.

Inntrinn er 21cm, opptrinn er 22,5cm.

Årsak / Konsekvens:

I følge NS3600 punkt 10 gis det TG2 om:

- Lysåpning, rekkverk og håndløper ikke er iht dagens forskriftskrav.
- Det er dårlig funksjonalitet, bratt eller ulik høyde på opptrinn.

I følge normal trappe formel, og for at en trapp skal være god å gå i bør inntrinn ikke være mindre enn 22cm, opptrinn bør ikke overstige 18cm.

Anbefalt tiltak:

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Brukes med forsiktighet.

Bilder



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Utvendig pipe av isolerte stålrørselementer. Det er montert peisovn i stuen.

Vurdering / Avvik

TG 0

Ildsteder

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

TG 0

Skorsteiner inne i huset

Fungerer med dagens tilstand.

Bilder



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Rom for varig opphold er stue, kjøkken og soverom.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rommene har tilstrekkelig rømningsvei.

Dagslysflate

Rommene har tilstrekkelig dagslysflate

Takhøyde

Oppholdsrom i 2. etasje har takhøyde under 1,9m.

Funksjonskravet til wc i 2. etasje er ikke ivaretatt da denne er montert med takhøyde under 1,9m.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Vurdering / Avvik

TG 0

Radon

Bygget er tilfredsstillende utført med radonsperre etter forskrift. Det er ikke fremvist dokumentasjon av utført radonsperre. Ferdigattest er fremvist og denne legges til grunn for at utførende entreprenør har fulgt gjeldende forskrift om radonforebyggende tiltak.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Det er ikke gitt opplysninger fra kommunens side om at eiendommen ligger i et ras/skredutsatt område.

TG 0

Flomfare

Det er ikke gitt opplysninger fra kommunens side om at eiendommen ligger i et flomutsatt område.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Boligen er påkoblet offentlig vann og avløpsanlegg.
Boligen har rør i rør system med tilhørende vannfordelingsskap.
Det er plast i avløpssystemet.

Vurdering / Avvik

TG 0

Vannrør (stoppekran)

Boligen har rør i rør system med tilhørende vannfordelerskap på bad. Det er hovedstoppekran på hovedvannledningen. Ved enkle tester og visuelle observasjoner er rør i rør system vurdert i god stand.

TG 0

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

De fleste avløpsrør er skjult men det er observert plast i avløp til påkoblet utstyr. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking antas å kunne utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er ikke påvist lufting av kloakk over tak på boligen. Ved enkle tester utført på befaringsdagen er avløpsanlegget vurdert til å fungere med dagens tilstand.

TG 0

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er plassert i skap med påmontert slange fra sikkerhetsventil til avløp på kjøkken.

Tanken er fra 2023 og er på ca 120 liter.

TG 0

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

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

Det er ikke påvist symptomer på manglende luftgjennomstrømning på befaringsdagen.

Bilder**Elektrisk anlegg**

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

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

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

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

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

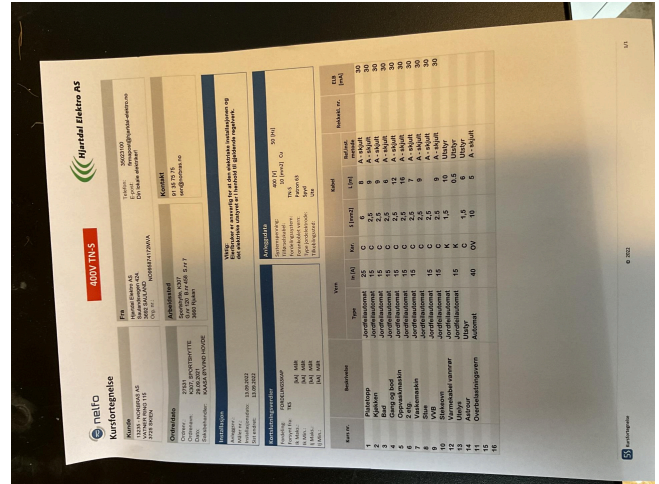
Vurdering / Avvik


Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Eier har fremvist samsvarserklæring på installering av anlegget ved byggeår, tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av denne.

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

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

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Vurdering / Avvik



Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat tilgjengelig.

Lovlighet

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

Bygning

Det er fremlagt ferdigattest for boligen datert 10.06.2022.

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

Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest i etterkant av befaring, takstmann har ikke videre bemerkninger til erklæringen.

Østre Kollen 10,
3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 458 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:
Bjørnar Krogh
Opprettet: 04.03.2024
Utskrift: 14.03.2024

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



Signatur

Signatur

Skien - 14.03.2024

Sted - Dato

BJØRNAR KROGH