

Tilstandsrapport - NS 3600

Store Damtjønn 3652 Hovin I Telemark

Gnr: 169 Bnr: 12



Bygningssakkyndig
Nils Gjelstad

Rapport kode: 389130
Opprettet: 01.10.2024
Utskrift: 31.10.2024



Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Telefon: 91832880



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 basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. 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
- mangelen 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. TGIU 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

Bygningssakkyndig - Nils Gjelstad

Bygningsansvarlig

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad.

Han er utdannet ved Forikringsakademiet, og er ingeniør og driftsøkonom, utdannet takstingeniør. I tillegg har Gjelstad svennebrev som tømrer.

Nils Gjelstad har 20 års erfaring innenfor entreprenørbransjen og 10 år på byggherre siden i tillegg drevet med taksering siden 1989.

Har godkjenning innenfor Verditaksering, tilstandsrapport NS3424, NS3600, skade og skjønn,

byggelånskontroll, bygg og prosjektleder rolle.

Erfaring innenfor byggforvaltning og vedlikehold av bygningsmassen. Har jobbet som

byggesaksbehandler i 17 år og tar oppdrag med byggesøknader og som søker.

Har gått på brannskolen og bestått eksamen og jobbet som overordnet vakt og stedfortreder for

brannsjef i Tinn Brannvesen.



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Oppdragets formål er en teknisk gjennomgang samt vurdering av markedsverdi. Definisjonen på markedsverdi i denne rapporten: "Det estimerte beløpet som eiendommen på tidspunktet for verdsettingen vil kunne utveksles for mellom en villig kjøper og en villig selger i en transaksjon på armlengdes avstand etter korrekt markedsføring, der hver av partene har vært velinformert og har handlet med forsiktighet og uten tvang".

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmans ansvar.

Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men rekvirent plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil registreringer før rapporten tas i bruk.

Merk at "tilhørende bygninger" ikke omfattes av oppdragets tekniske vurdering og er kun enkelt beskrevet, men medtatt i verdigrunnlaget.

Rapporten følger i all hovedsak, og så langt det er praktisk mulig, forskriften i avhendingslova. Merk at dette ikke er en NS3600 rapport.

Formålet med rapporten er å fremstille resultatene av en kontroll på en enkel måte og slik gi informasjon slik at man kan identifisere de mest kritiske punkt. Denne rapporten må aldri ses på som uttømmende og rapporten er utarbeidet med forbehold om manglende/feil opplysninger og manglende undersøkelsesmuligheter, og med de begrensninger som følger av begrenset tilgang pga vinter og snø.

Den bygningssakkyndige må alltid overholde gjeldende HMS-regler fra Arbeidstilsynet. Dette gjelder for alle undersøkelser som forskriften krever at skal bli gjennomført. Den bygningssakkyndige må bruke faglig skjønn, og vurdere om undersøkelsene trygt kan gjennomføres uten å medføre fare for liv og helse.

Utgangspunktet er at undersøkelsene av f.eks undertak, lekter, ytterteking og skorsteiner skal gjøres fra bakken eller via loft. Se forskriftens § 2-1, som beskriver hvordan undersøkelsen skal skje. Undersøkelsene kan for eksempel gjøres ved bruk av kikkert.

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll er utført etter forskriftenes § 2-2 til § 2-19 ihht ovennevnte.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Hytte

TG 0
2 stk

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1 16 stk

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Vaskerom

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Overflater

Innvendige dører

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Løft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

TG 2 22 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

Vaskerom

Overflater - Gulv

Ventilasjon

Kjøkken

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Statikk (ved innredet loft)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Radon

Radon

TG 3
0 stk

TG IU
4 stk**Vaskerom**

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Om kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til og kan vederlagsfritt kontakte takstingeniøren med spørsmål om innholdet i rapporten.

Om tilleggsprodukter:

Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, iht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper. Bygninger er satt opp av eier uten fagkunnskap med eventuelt hjelp av fagfolk?

Solcellepanel er ikke sjekket, under befaring uten lys, lommelykt er brukt som hjelpemiddel og tar derfor forbehold hva som er registrert og ikke registrert. Det er lagt fram strømkabel fram til grunnmur, men tilkoblingsavgift til Tinn Energi er ikke betalt for knytte til hytta til ledningsnett.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Aktiv ved Eiendomsmegler Marie Langseth**Rekvirent dato:****Besiktigelse****Til stede:** Utlånt nøkkel
Nils Gjelstad**Besiktigelsesdato:** 07.10.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4026	169	12

Adresse: Store Damtjønn, 3652 Hovin I Telemark

Kommune: Tinn

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Dødbo etter LIVANG FINN STEEN v/ Ole Didrik Gjønnnes

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
Avtale med grunneier om veg	26.11.2020	Tinglyst avtale om tilatelse fra grunneier til å bygge veg fram til hytte..

Kommentar til dokumentkontroll

Ingen opplysninger tiltak er byggesøkt.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	2 240
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	seeiendom.kartverket.no/eiendom/4026/169/12

Kommentar til tomteopplysninger

Det er i grunnbok angitt bestemmelse om veg datert 26.11.2020, men undertegnede kan ikke se hva den går ut på.

Bygninger på eiendommen

Hytte

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1982	1998	Tilbygg på hytte i 1998, hvor bygning har fått egen gang som inngang til hytta.



Inngangsparti hytte.



Innkjørsel ved siden av hytta.

Uthus

Byggeår

1986



Uthus med overbygd inngang hvor vedlager er plassert lengst bak



På baksiden av uthus hvor agregatrom er plassert.

Kommentar til bygning

Årstall for tilbygg mangler, men antas å være foretatt minimum 2 tilbygg.

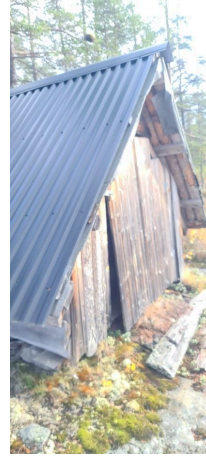
Båthus

Byggeår

1981



Båthus plassert ved Store Damtjønn utenfor tomtengrense.

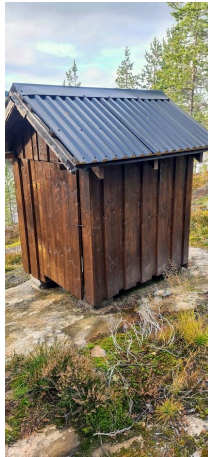


Front av båhus ved Store Damtjønn.

Brønnhus

Byggeår

Ukjent



Bygning over bergborebrønn.



Innvendig i bygning.

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.

Hytte

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1.etg	58	58	
Loft/hems			
Sum:	58	58	

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1.etg	Gang 1, stue, kjøkken, soverom1-2, gang 2, vaskerom	
Loft/hems	Soverom 3	

Uthus

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1.etg.	35		35

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1.etg.		Redskapsbod, forgang til utedo, utedo, lagerbod/ garasje, agregatrom

Brønnhus

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1.etg.			

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1.etg.		Brønnhus

Båthus

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1.etg.			

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1.etg.		Båthus

Sum areal alle bygninger

Bygning	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Hytte	58	58	
Uthus	35		35
Brønns hus			
Båthus			
Sum:	93	58	35

Kommentar til arealopplysninger

Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet.

Arealene er beregnet ihht rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter. Rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene primær-rom og sekundær-rom slik undertegnede vurderer dette på denne boligen.

Merk spesielt at rom kan være ett P-rom selv om det ikke er godkjent for varig opphold. Det er ikke målbart bruksareal på loft/hems, men et gulvareal =ca.15m². Brønns hus og båthus(avlåst ikke befart innvendig) ikke målbart areal.

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.

Hytte

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1.etg.	58			8
Loft/hems				
Sum:	58			8
Sum BRA:	58			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etg.	Gang 1, stue, kjøkken, soverom1-2, gang 2, vaskerom			Overbygg inngang/terrasse
Loft/hems	Soverom 3			

Uthus

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1.etg.		35		8
Sum BRA:	35			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etg.		Redskapsbod, forgang til utedo, utedo, vedbod, agregatrom, lagerbod		Overbygg inngang

Brønnhus

Arealskjema

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

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etg.		Brønnhus		

Båthus

Arealskjema

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

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etg.		Båthus		

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er bruksareal?Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger. Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling.

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det er ikke målbart bruksareal på loft/hems, men et gulvareal = ca.15m2. Brønnhus og båthus(avlåst ikke befart innvendig) ikke målbart areal.

Bygningsbeskrivelse

Hytte

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Bilder



Adomstveg på siden av hytta, hvor veg har vannskader.



Vanndam på fjell forna inngang som ikke blir drenert vekk.



Inntakskabel til hytta, men ikke betalt tilkoblingsavgift, synlig også en el kabel som antas å være til fremtidig strøm til uhus?

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Bygget står fundamentert på fjell

Fundamenter

TG 2

Grunnmur

Grunnmur består av gråsteinsmur med betongmørtel mellom som lim med betongstøp i topp mur som er støpt direkte til fjell. På gavlvegg er en del åpninger mellom steiner. Tilbygg(gang) er det puss på utvendig side(kan være Lecamur som er pusset. Det er sprekk og puss som har løsnet fra underlag ned mot fjell; årsak kan være vann som står presser mot puss i perioder med mye nedbør eller snøsmeltning. Betongdrager over åpning i grunnmur har dimensjon; HxbxL=80x90x1900mm. og er nok noe underdimensjonert i forhold vekt fra vegg og tak over.

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert stillestående vann under hytta. Årsak kan være at det ikke er nok eller ingen drenehull som drenerer gjennom grunnmur. Det kan resultere i fuktigmiljø som kondenserer opp i stubbeloft/bjelkelag. Innerste del av grunnmur mot innkjørsel er det ikke tilgang til.

Anbefalt tiltak:

Etablere dreksåpninger slik at vann renner ut av kryprom eller led vekk vann fra bygning.

Levetider

Betongvegg eller murte vegg av blokker, levetid mellom 20-60 år

Bilder



Murt grunnmur av gråstein med betoongmørtel mellom.



Avløp fra servant/sluk vaskerom og oppvaskkum på kjøkken?.



Sprek og deformasjon på grunn ut for gang; årsak kan være kombinasjon vann som fryser og telehiv.



Steinmur med betongmørtel mellom som bæring for hytta opp på fjell. Støpt betongdrager med dimensjon HxbxL=80x90x1900mm.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Ingen drenering ettersom bygget står direkte på fjell hvor fjeller i dagen. Manglende drenshull slik at vannet kan renne gjennom bygget.

Årsak / Konsekvens:

Manglende drenshull kan resultere i nødvendig vann påkjenning på grunnmur samt fordampning opp under bjelekelag med stubbeloft.

Anbefalt tiltak:

Etablere drenshull i grunnmur eller få ledet vann rundt bygning slik at vannet dreneres mot Store Damtjønn.

Levetider

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

Yttervegg antas å bestå av 48x98mm bindingsverk antas isolert med 100mm isolasjon.

Kledning

Utvendig stående tømmermanns kledning, topp gavli er det liggende kledning. Vegg mot innkjørsel er det montert metallplater i bunn kledning som beskyttelse eller på grunn av skade bak? Plater er ikke demontert. Det ble ikke registrert råte ved stikkprøver. Solcellepanel på vegg mot Store Damtjønn (ikke i funksjon under befaring).

Årsak / Konsekvens:

Er metallplater montert som beskyttelse mot vannsprut fra terreng/fjell?

Anbefalt tiltak:

Demontere plater for å sjekke eventuelt årsak til at det er montert i bunn av vegg?

Levetider

Normal tid for utskifting av trekledning er 40-60 år.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Bilder



Tømmermannskledning med liggende kledning i topp gavli.



El.kabel er gravd fra til grunnmur under gang i hytta. Metallplater montert som beskyttelse i bunn kledning?



Solcellepanel som antas til bruk for belysning.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Blanding av sidehengslett og topphengslett vinduer koble vinduer med enkelt glass i inner og ytter ramme hvor ytterramme har faste sprosser. Vinduer er noe malingslitt og kitt på vindusruter noe oppsprukket. Panelt ytterdør uten tetningslister med treskjæring som belistning utvendig.

Årsak / Konsekvens:

Noe kondensskader mellom inner og ytter rammer vinduer. Vindu på soverom 1 og stue er vanskelig å åpne og lukke. Vinduer kan ikke åpnes helt på grunn vindu støter i pannebord i ende av taksperre i soverom 2, gang 1, gang 2, vaskerom og kjøkken. Vindu på soverom 1 og stue er trange å åpne. Ytterdør er trang ettersom dørblad subber dørterskel det vil resultere i slitasje på dørblad/dørterskel.

Anbefalt tiltak:

Vurdere nåværende løsning på vindu i soverom 2, gang 1, gang 2, vaskerom og kjøkken. Vindu på soverom 1 og stue justeres. Justere ytterdør.

Levetider

Isolerglass har forventet levetid fra 30 til 50 år, men sterke klima påkjenninger vil redusere livslengden.

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

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før maling av tredør, malt er 2 - 6 år.

Bilder



Ytterdør tar i dørterskel.



Kondensskader mellom inner og ytterrammer.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Overbygd inngang på gavl/endevegg hytta som også er terrasse. Tak står på runde søyler i forlengelse av langvegger samt 2 enkle utskjærte stolper på midten, drager med stolpe opp limtrebjelke som er opplagt på eksisterende gavl/endevegg på yttervegg hytte. Gulv med bæring av 36x148mm bjelker og gulv av impregneret terrassebord. 2 stk støpte trappetrinn som adkomst.

Årsak / Konsekvens:

Terrasegulv kunne trenge overflate behandling. C/C avstand mellom bjelker er ca.600mm og tykkelse på terrassebord er 20mm det resulterer i noe svikt i terrassebord.

Anbefalt tiltak:

Legge inn ekstrabjelker eller leve med noe svikt.

Levetider

Normalt intervall for over atebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
Gjennomsnittlig levealder impregneret materialer er 20-30 år.

Bilder



Overbygd inngang/terrasse med betongtrapp. Noe vann blir stående foran; skjært renne klarer ikke å drenere alt vann.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 2****Takkonstruksjon**

Det antas en blanding mellom takstoler og konvensjonelt takverk(over stue). Deler av Takkonstruksjonen fremstår i hovedsak som en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon forutenom destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. Kontrollen ble imidlertid begrenset til visuelle observasjoner mot himlingsflater på loft/hems uten å registrere tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer på befaringsdagen. På bakgrunn av foran nevnte vurderes derfor takkonstruksjonen til å være i god stand. Dimensjon på taksperrer over stue har dimensjon på 36x145mm med spennvidde ca 2,90m opplagt på limtrebjelke i møne samt yttervegger. Ut i fra dagens krav er det under dimensjonert i forhold til Sintef 525.814.

Årsak / Konsekvens:

Ved inspeksjon inn i kott så er det synlig impregnert forhudningspapp montert opp til taktro. Det er ingen lufting over isolasjon som det anbefales i denne type konstruksjon. Takkonstruksjonen er isolert med 150mm isolasjon. Den eneste lufting i taket derfor eventuelt sløyfer og lekter under metallplater på tak. Underdimensjonerte taksperrer over stue. Viktig å være klar over klar over og gjøre tiltak ved tung snø og skjev belastning.

Anbefalt tiltak:

Viktig å følge med hvordan taket fungerer ved oppvarming på kalde vinterdager. Det foreligger ingen opplysninger om hvor mye og om hytta tidligere er brukt i vinterhalvåret. Fjerne eventuelt snø fra tak ved tung snø og skjevbelastning.

Bilder



Stolper med gjennomgående bolter mellom åpninger ned mot stue .



Synlig imregnert forhudningspapp hvor isolasjon er presset opp mot taktro.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 1****Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Antar papp, sløyfer og lekter under metallplater i taksteinsmønster

TG 2**Utstyr på tak**

Tak mangler takstige opp til pipe samt snøfangere. Tak er befart fra bakkenivå.

Årsak / Konsekvens:

Feier krever takstige opp til pipe for feiing av pipe. Når tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. I overgang tak/vegg er takplater bøyd opp på vegg og kledning er montert i kort avstand til takplater. Ingen god løsning. Etter innføring av nye forskrifter vil alle fritidsboliger i Norge ha et krav om feiing og tilsyn. Brannlovens Forskrift om brannforebygging § 17 pålegger kommunene å sørge for at skorsteiner som er i bruk i byggverk, blir feiet etter behov

Anbefalt tiltak:

Montere takstige på tak opp til pipe samt montere snøfangere på tak.

TG 2**Skorsteiner over tak**

Elementpipe med utkrasede fuger over tak med Skiferhelle som takhatt montert på teglstein i hjørner på topp pipe. Beslag i overgang pipe metallplater.

Årsak / Konsekvens:

Mistanke om at pipelement og fuger trekker vann ettersom det er fuktmerker på puss pipe på loft/hems samt gammel vannskade på panel inntil pipe.

Anbefalt tiltak:

Sjekk opp fuger, eventuelt utbedre fuger og deretter impregnere pipe med diffusjonsåpen stoff/væske.

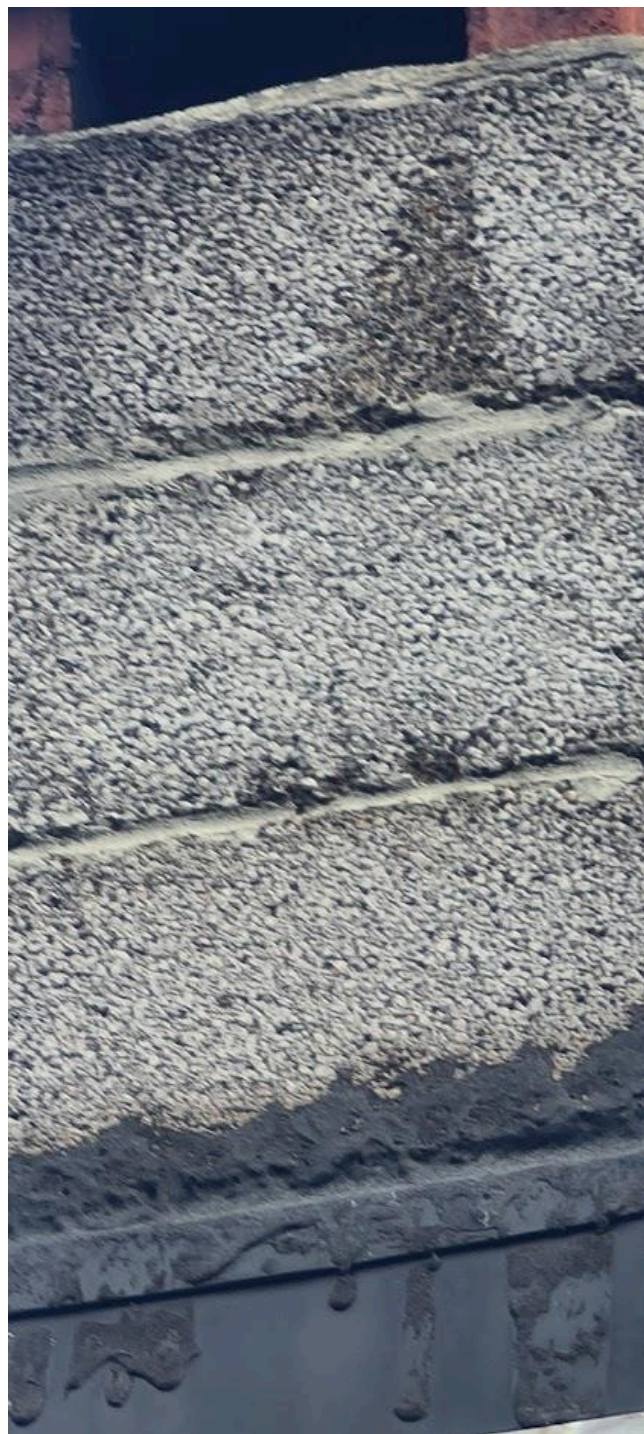
Levetider

Normal levetid for taksteinimiterte plastbelagte stålplater er 10 til 45 år.

Bilder



Elementpipe over tak.



Tegn etter fuktighet på overflate av pipe.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbyggd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Elementpipe over tak hvor ny el.kabel er etablert fram til grunnmur.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 2****Renner og nedløp**

Det er sorte plastbelagte stålrenner med skvettning/takfotbeslag ned i renne. Det er ikke overligger/ kroker på takrenner. Taknedløp med utkaster til terreng. Det mangler takrenner på baksiden av hytta.

Det er bunn beslag i overgang pipe/Metallplater. Dekkbord på topp gesims er med beslag.

Årsak / Konsekvens:

Takrenner er uten overkrok kan være noe utsatt ved snø og is ved takfot/takrenne. Manglende takrenne på baksiden av hytta kan resultere i større vann påkjønning på underliggende kledning. Nedløp fra takrenne burde vært ledet vekk fra bygning for å redusere vannpåkjenning på grunnmur og kryprom under hytta. Vannlekkasje i skjøter på takrenne.

Anbefalt tiltak:

Montere takrenner på baksiden av hytta, samt lede vekk vann fra grunnmur og kryprom.

TG 2**Beslag**

Takplater brukt som beslag i overgang vegg tak hvor bygget er forskjøvet.

Årsak / Konsekvens:

Ettersom det er kort avstand fra takplater til underkant kledning kan kledningen være noe utsatt for fuktighet i perioder.

Anbefalt tiltak:

Demontere kledningbord nærmest takplater og montere et beslag opp på vegg bak kledning og ut på takplater slik at avstand mellom takplater og kledning blir større og reduserer eventuelt muligheter for fukt og råteskader på sikt. Annet alternativ er leve med dagens løsning og se an hvordan det fungerer over tid.

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.

Bilder



Takrennedløp hvor vann ikke er ledet vekk fra grunnmur.



Overgang takplater/kledning på vegg.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

Krypkjeller/rom: Bygningen har krypkjeller/rom under trebjelkelag og bord stubbeloft/gulv. Det stod vann fordybninger i fjellet.

Årsak / Konsekvens:

Det er begrenset tilgang til hele krypkjeller/rom hvor den innerste delen er lukket uten adkomst. Det er oppbevaring av materialer og utstyr som reduserer tilkomst. Det er forholdvis fuktig miljø ettersom det står vann fordybning i fjellet. Det vil kunne fordampe opp under bjelkelag i perioder av året.

Anbefalt tiltak:

Foreta tiltak for å redusere mulighet for tilkomst eller fjerne vanntilsig mot krypkjeller/rom for dermed å redusere fordamping til opp i bjelkelag. Bedre understøttelse/bæring på avløpsledning for å få jevnt fall; unngå lommer som vannet kan fryse i og redusere avløp.

Bilder



Bilde er tatt i fra åpning på langvegg; lagring av materialer og utstyr, vann og is er synlig i lommer på fjellet samt avløp fra vaskerom.



Grunnmur er glissen/åpen mot bygg for bergbrønn.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom har ikke innlagt vann og er ikke bygd som et våtrom og derfor ikke vurdert som våtrom.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Antar at gulvet er Terrazzor.

Årsak / Konsekvens:

Vanlig tykkelse på plasstøpt terrazzo er 12–18 mm. Tykkelsen bør være minst 1,5 ganger største kornstørrelse i tilslaget. Belegget slipes etter herdning slik at tilslagsmaterialene trer synlig fram i overflaten og utgjør ca. 70 % av overflaten. Overflaten er noe knudret og har ikke et vellykket resultat.

Anbefalt tiltak:

Foreta sliping av overflate Terrazzor eller leve med dagens noe ujevnheter i overflate.

TG 1

Overflater - Vegger

Skyggepanel type skrå.

TG 1

Overflater - Himling

Skyggepanel type skrå.

TG IU

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Uklart hvordan tetting/membran er under Terrazzo og overgang til sluk og rør gjennom Terrazzo.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp servant går gjennom Terrazzo uten noen rørmansjett og ned i avløpsrør som antas under bjelkelag. Vann utvendig plastledning montert gjennom gulv med kobling over til innerrør i rør i rør system. Ingen rørmansjet i overgang til Terrazzo.

TG 2

Ventilasjon

Ventilasjon i ventil i topp vindu, men mangler til luft.

Årsak / Konsekvens:

Ved endret bruk med innlegging av vann, så bør det monteres inn elektrisk vifte.

Anbefalt tiltak:

Montere elektrisk vifte i yttervegg(etter innlagt strøm) samt til luft til rommet.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Servant på vegg med kaldt vannskran(armatur)

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Rommet har ikke innlagt vann, derfor ikke foretatt hulltaking.

Bilder



Servant med kaldt vanns kran.



Vann og avløpsledning gjennom Terrazzo uten rørmansjett.



Sluk med noe merkelig løsning på innmat.



Terrazzo montert på sokkel under panel.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Ujevnheter i overflate Terrazzo.

Innvendige overflater

Beskrivelse

GANG 1:

Himling:

Skyggepanel type skrå i skråhimling.

Vegger:

Skyggepanel type skrå.

Gulv:

Lakkert furugulv..

STUE

Himling:

Skyggepanel type skrå i skråhimling(uklart hvordan tetning er i overgang limtre/panel).

Vegger:

Stående Krogskogspanel og liggende Krogskogpanel møne.

Gulv:

Lakkert furugulv.

SOVEROM 1:

Himling:

Skyggepanel type skrå med underliggende "falsk"drager.

Vegger:

Skyggepanel type skrå.

Gulv:

Lakkert furugulv.

Plassbygd himmelseng med 1 soveplass.

GANG 2:

Himling:

Skyggepanel type rett.

Vegger:

Skyggepanel type skrå.

Gulv:

Lakkert furugulv.

SOVEROM 2:

Himling:

Skyggepanel type rett.

Vegger:

Skyggepanel type skrå.

Gulv:

Lakkert furugulv.

1 seng med 1 soveplass.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater

Det ble ikke påvist skader på gulv, vegger og himling og over at det fremstår med normal bruksslitasje. Oppholsrom mangler ventiler; bare lufting ved å åpne vinduer. Noe småsvikt i gulv.

TG 1

Innvendige dører

Innvendige dører er trefyllingsdører med finerfylling. Ingen dør inntil gang 2. Dør til soverom 1-2 tar i dørterskel; justeres.

Bilder



Soverom 1 med selv produsert himmelseng.



Soverom 2



Innredning i stue.



Gulv i passasje fra stue til kjøkken.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Heltre kjøkkeninnredning.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Lakkert furugulv.

TG 1

Overflater - Vegger

Skyggepanel type skrå.

TG 1

Overflater - Himling

Skyggepanel type rett med underliggende "falske" dragere.

TG 2

Avløp og vannrør

Avløp fra oppvaskum med 12 eller 15mm gummislange som er tilkoblet avløpsledning under bjelkelag.

Årsak / Konsekvens:

Diameter bør/må økes ved større bruk av oppvask/skyllekum.

Anbefalt tiltak:

Montere ny avløpsledning med større diameter.

TG 2

Avtrekk

Det er ingen avtrekkshette over gass steketopp.

Årsak / Konsekvens:

For å fjerne matlukt i kjøkken bør/må det monteres avtrekkshette.

Anbefalt tiltak:

Montere avtrekkshette over steketopp.

TG 1

Innredning

Heltre kjøkkeninnredning med heltre benkplate, oppvaskum, propan topp for kokemuligheter, propan kjøleskap under benkplate/propan topp, propanflaske er plassert i kjøkkenbenk.

Levetider

Normalt har ett kjøkken en forventet brukstid på 15-25 år

Normal levetid for gummislanger til avløp fra oppvaskum 10 – 15 år.

Bilder



Kjøkkeninnredning med gass steketopp og kjøleskap.



Kjøkken fra stue.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Tre bjelkelag i etasjeskille mot krypkjeller/rom under hytta, antar 48x148mm gulvbjelker, stubbeloft av trebord, papp og 150 mm isolasjon. Noe småsvikt i gulvkonstruksjonen. Det ble registrert høyde avvik på inntil 10mm i stue/kjøkken hvor etasjeskille/gulv er synlig i hele spennet.

Levetider

Normal tid for utskifting av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 – 80 år.

Normal tid for vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 – 6 år.

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Bratt repo trapp som er smal uten rekkverk og håndlist på vegg.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Sving trapp med repo. Lakkert furutrapp med åpne trappetrinn og lakkerte vanger. Trapp mangler rekkverk og håndlist på vegg. Åpninger mellom trappetrinn er ca. 160mm, hvor kravet er maksimum 100 mm. Høyde i trapperetning er ca. 1,83m i bunn trapp og på repo ca. 1,42m, hvor kravet er minimum 2,0m.

Årsak / Konsekvens:

Trapp mangler rekkverk og håndlist på vegg som det er krav om ved innvendig trapp. Antar at årsak til at trapp mangler rekkverk og håndlist på vegg er at trappen smal og derfor vil trappen bli enda trangere å gå i. Trapp mangler barnesikring mellom trinn, men det montert sklisikring i topp trinn fra repo og opp. Adkomst til hems kan være utsatt for fallskader slik den fremstår i dag.

Anbefalt tiltak:

- 1.Vurdere ny trapp, men der den er plassert er det dårlig plass for bygging av en større trapp for bedre adkomst til hems.
- 2.Etablere barnesikring mellom trappetrinn, montere rekkverk og håndlist på vegg, men med da lite plass for adkomst til hems.

Levetider

Normal tid for utskifting av trapper i tre er 15-30 år.

Store Damtjønn

3652 Hovin I Telemark

Gnr.: 169 Bnr.: 12

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 01.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbyggd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Bilder



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik**TG 2****Ildsteder**

Peis med Jøtul peisinnsats med metalldører. Skiferplate på topp peiskappe og foran peisinnsats, men mangler beskyttelse på gulv foran peis. Ildstedet er tilkoblet pipeløp. Peis er murt i børstet rød tegl med fargespill sammen med pipe forblendet med samme type teglstein. Skiferplate på horisontal hylle over peiskappe. Ventil i brystning på peis. Vedovn bak peis står på Skiferplate. Ovn og peis er ikke funksjonstestet.

Årsak / Konsekvens:

Skiferplate foran peisinnsats måler 180mm og mangler beskyttelse på gulv, hvor kravet om minimum beskyttelse på minimum 300mm.

Anbefalt tiltak:

Montere beskyttelse på gulv foran peis.

TG 2**Skorsteiner inne i huset**

Antar element pipe som er pusset på loft/hems. Skade i overflate på pipe opp mot himling på hems. Feie/sotluke er plassert i pipe ved siden av vedovn.

Årsak / Konsekvens:

Det mangler beskyttelse under feie/sotluke. Det ble registrert gammel vannskade i panel noe fuktighet i overflate puss på pipestokk på loft/hems.

Anbefalt tiltak:

Montere Skiferplate på gulv under feie/sotluke i samme utførelse som under vedovn.

Levetider

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

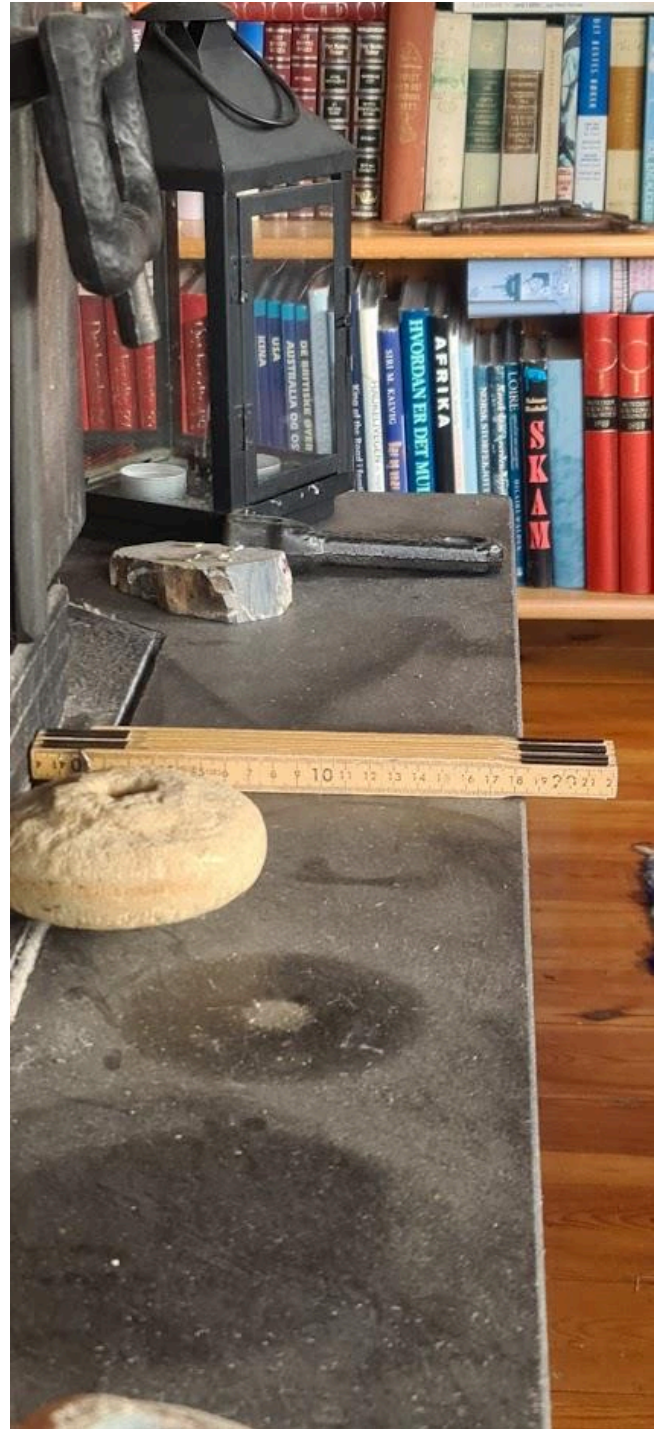
Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilder



Peis med innsats i stue, se manglende beskyttelse på gulv foran peis.



Jøtul 602N står på Skiferplate, men mangler beskyttelse under sot/feieluke på gulv.



Merker etter fuktmerker i puss pipe på loft/hems.
Plas under panet og gammelt fuktskade i overflate
panel ved pipe.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Lakkert furugulv. Noe i eldrutførelse og noe er av nyere dato.

TG 1

Overflater - Vegger

Liggende Skyggepanel type skrå.

TG 1

Overflater - Himling

Skyggepanel type skrå(gammel vannskade i nærområdet til pipe).

TG 2

Konstruksjonsoppbygging

Antar takstoler men konstruksjonen er skjult, type "risikokonstruksjon".Synlig tasperrer med impregnerert forhudningspapp uten lufting over isolasjon.

Årsak / Konsekvens:

Takkonstruksjon har redusert isolasjonstykkelse i forhold til dagens krav i TEK17 og i tillegg uten lufting over isolasjon. Ingen uvanlig løsning for byggeår. Men med dagens brukemåte med bruk av hytta hele året og ved innlegging av strøm og vann og mer komfort varme kan den hende at konstruksjonen ikke fungerer slik den var tenkt på bygningsåret og hvor bruk ikke var på det kaldest i vinterhalvåret.

Anbefalt tiltak:

Vurdere tiltak ved helårlig bruk og test hvordan byggeåtets byggemåte vil fungere.

TG 2

Statikk (ved innredet loft)

Det foreligger ingen dokumentasjon og konstruksjonen er ikke bygd av fagfolk; egeninnsats av "revisor" på fritida eller ved hjelp av fagfolk, men en må anta at takstoler er dimensjonert av leverandør av takstoler?

Årsak / Konsekvens:

Takflaten er av glatt utførelse(metallplater hvor snøen glir lett av, men i overgang opprinnelig bygning og tilbygg kan det kanskje i perioder samle seg snø.

Anbefalt tiltak:

Vurdere hvordan takkonstruksjon fungerer over tid og eventuelt foreta nødvendig tiltak.

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Ingen ventilasjon utenom å åpne vinduet.

Årsak / Konsekvens:

Etablere ventiler i yttervegg.

Anbefalt tiltak:

Montere ventiler.

Bilder



Hems med 2 soveplasser, vindu er ikke godkjent for rømning.



Hems i motsatt ende i forhold til soveroms avdeling.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Nei, vindu på loft/hems bør/må det være godkjent rømningsvindu. Dagens vindu har bredde og høyde som er godkjent, men ikke summen av bredde + høyde skal være minimum 1,50m. Loft/hems blir gjerne brukt av barn og ville derfor anbefale godkjent sidehengslett rømningvindu med rømningsstige (ikke krav) ettersom det fjell i dagen under vindu.

Dagslysflate

Noen av de mindre rommen har noe redusert lysforhold forøvrig tilfredsstillende kravet til dagslys, slik rommene blir fremstilt på befaringdagen.

Takhøyde

Etasjehøyde i rom utenom stue er ca. 2,21m og soverom 1-2 har små areal og volum slik at luftsirkulasjon er noe redusert i tillegg til at de mangler ventiler.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik**TG 2****Radon**

Det foreligger ingen opplysninger om Radon tiltak, Ut fra fare-kart kan det vær høy aktsomhet av Radon i området. I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m³, men det foreligger ingen rapport om radonmåling etter tiltak.

Det er ikke registrert eller opplyst om skadedyr, men det var maur/innsekt spray i hytta. Det er ikke opplyst eller påvist mus, skadedyr eller skjeggkre. På generelt grunnlag anbefales radonmåling.

Årsak / Konsekvens:

Ettersom det ikke er foretatt radonmåling i hytta. så vet man heller ikke om radon overskrider kravet til radon. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhets anbefalte tiltaksgrense er satt til 100 Bq/m³. Årsmiddelverdi er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon over et helt år.

Anbefalt tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Kostnadsestimat: Under 10 000

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

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

Eiendommen ligger i regulert område som det antas at det er foretatt en vurdering under utarbeidelse av reguleringsplan.

TG 0**Flomfare**

Eiendommen ligger i regulert område som det antas at det er foretatt en vurdering under utarbeidelse av reguleringsplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG IU****Vannrør (stoppekran)**

Hytta har ikke innlagt vann, men det er brønnhus over borebrønn utenfor hytta. Funksjon ikke sjekket.

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

Avløpsrør fra kjøkken og varskerom til utenfor bygning. Hvis det legges inn vann i hytta, så må det etableres et minirenselag som må godkjennes av kommunen.

Frittstående byggverk UTHUS

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Bygget står direkte på terreng opp på steinpilarer og under garasje/lagerbod er det Lecablokk direkte på terreng. Bygget er utvidet i flere omganger. Enkelt bindingsverk i deler av bygget og noen steder er det panel på innvendig side av yttervegg (uklart om det er isolert) utvendig kledd med tømmermannskledni (noe råte registrert ned mot terreng). Takverk er en blanding av saltak og skråtak montert innpå eksisterende yttervegg i opprinnelig bygning. Synlig takverk i forrom til utedo er det synlig taksperrer/takstoler med c/c avstand på ca. 1,20m. Takverk virker noe underdimensjonert. Noen steder er det taktro opp på sperrer hvor det antas papp, sløyfer, lekter og metallplater i taksteinsmønster og plater i annen profil. Tak mangler takrenner. Se bilde hvor tak over lagerbod/garasje entrer hvor det viser tydelige skjevheter. Det som redder noe av situasjonen er glatte metallplater på tak slik at snøen glir av..

Noen steder tregulv direkte på terreng eller grusgulv.

Bygningen består av følgende rom:

REDSKAPSBOD:

Himling:

Skyggepanel type skrå.

Vegger:

Skyggepanel type skrå.

Gulv:

Lakkert furugulv.

FORGANG TIL UTEDO:

Himling:

Synlig taksperrer med synlig taktro over.

Vegger:

Skyggepanel type skrå.

Gulv:

Furugulv.

UTEDO:

Ventilasjon:

Ingen ventilasjon, men vindu kan åpnes mot arasje/redskapsbod.

Himling:

Skyggepanel type skrå.

Vegger:

Skyggepanel type skrå.

Gulv:

Lakkert furugulv.

Benk med sete til utedo med isoporplate og lokk.

GARASJE/LAGERBOD:

Himling:

Synlig taksperrer av 48x148mm med taktro over.

Vegger:

Synlig bindingsverk med baksiden av utvendig kledning samt ytterkledning på hovedbygg.

Gulv:

grusgulv.

AGREGATROM:

Himling:

Delvis isolert hvor det er plast som himling.

Vegger:

Synlig bindingsverk og noe murt leca.

Gulv:

Noe betonggulv hvor aggregat er plassert ellers jordgulv.

Bilder



Uthus med overbygd inngang til redskapsbod, utedo og lagring av ved, lagerbod/garasje på høyre side..



Tak av hovedbygg, hvor garasje/lagerbod er bygd inntil. Veldig skjev takkonstruksjon.



Rom hvor strømagregat er plassert.



Innvendig hjørne agratrom/uthus hvor støpt pilar er synlig.



Montert metallplater som beskyttelse av bunn kledning og metallplater på tak er avsluttet mot tømmermannskledning.

Frittstående byggverk Båthus.

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

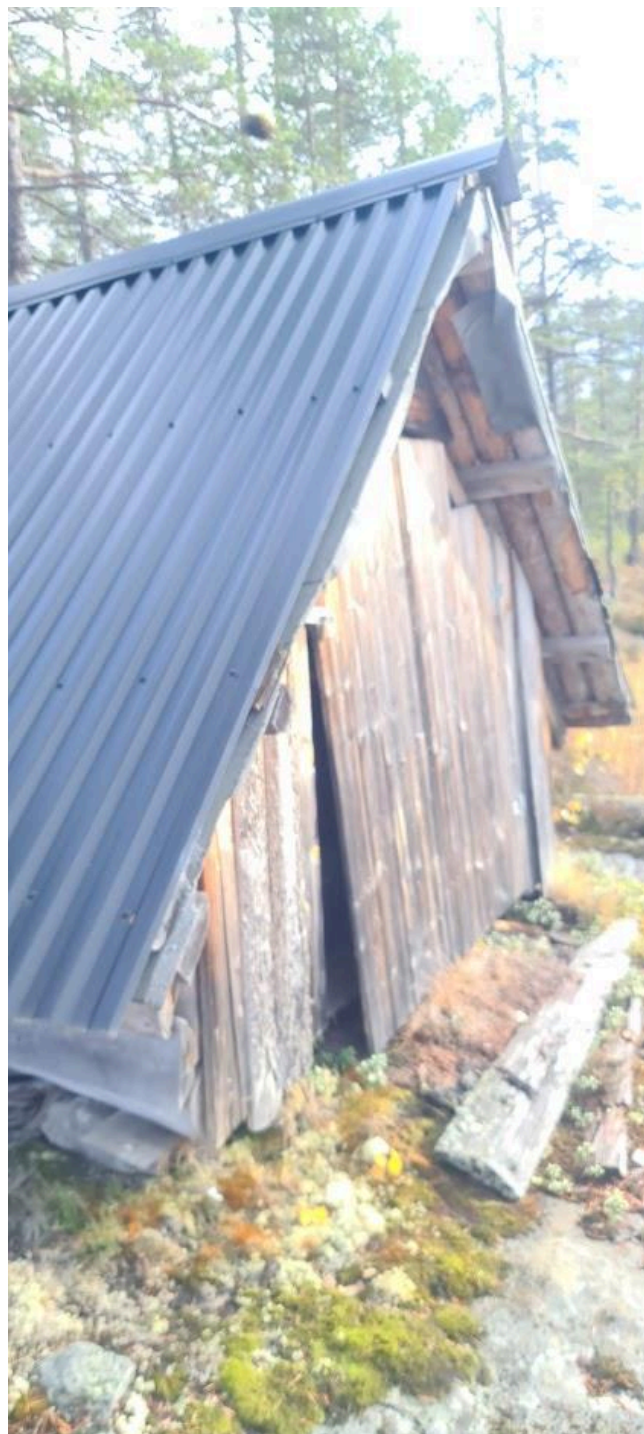
Båthus er bygd ved vannkanten til Store Damtjønn og ligger utenfor tomtegrensa til eiendommen. Det er ikke fremvist noen avtaler mellom denne eiendom og grunneier. Bygningen var avlåst og bare befart utvendig og eventuelt bruksareal er ikke målt.

Bygningen antas og ha vegger av enkelt bindingsverk som står direkte på terreng med utvendig kledning av "honbord". Båthus med takplater delvis ned til terreng på langvegger. I front er det en labankdør som er vindskjeiv og vridd seg ut fra vegg. Bakvegg av en blanding av trevegg og del av takplate. Opp takåser er det montert "honbord" med rettsida opp og det antas papp hvor takplater er montert direkte opp på papptekking.

Bilder



Båthus med takplater delvis ned til terreng på langvegger.



Front av båthus tett ned til vannet.

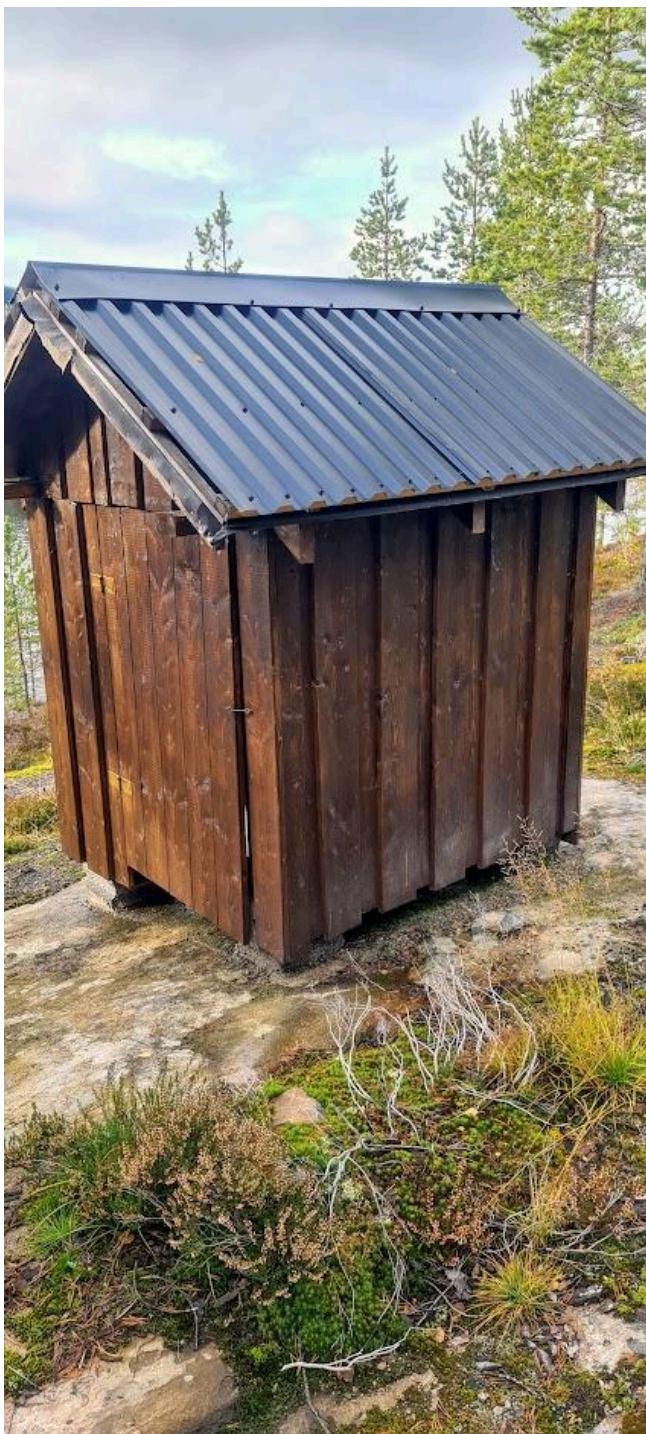
Frittstående byggverk Brønnhus

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Bygget står på Lecablokker på hjørne av bygning som antas festet til fjell. Utvendige vegger består av 48x98mm bindingsverk med utvendig tømmermannskledning, konvensjonelt takverk av sperrer med taktro, forhudningspapp, sløyfer, lekter og metalplater uten takrenner. tak er ikke avsluttet. Labankdør som adkomst. Synlig vannuttak med strømbyter. Borrebrønn er ikke testet.

Bilder



Bygning over bergborebrønn.



Innendig i bygning over bergborebrønn.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Røykvarslere er plassert: er plassert foran trapp til loft/hems. Brannslukningsapparat mangler.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Nei	
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.	Nei	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

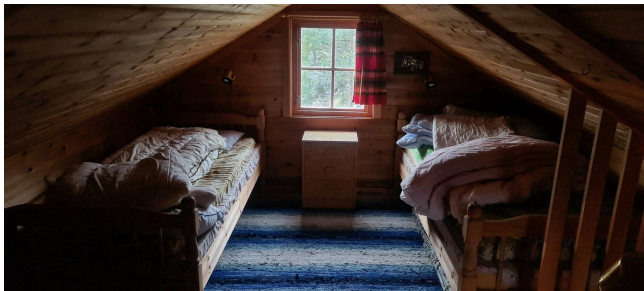
Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	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.	Nei	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Nei	

Vurdering / Avvik
Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Loft/hems hvor det bør etableres et større godkjent rømningsvind hvor anbefales type sidehengslett vindu. Hems blir gjerne brukt av barn og derfor viktig å etablere trygge rømningsmulighet med godkjent vindu samt rømningstige(det siste er ikke krav).

Bilder



Rømningsvindue er sidehengslett med følgende mål;BXH= 0,598x0,708m godkjent på høyde og bredde, men summen av bredde og høyde skal være minimum 1,50m.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Hytte	2 422 191,-	1 250 492,-	0,-	1 171 699,-
UTHUS	176 897,-	145 806,-	0,-	31 091,-
Brønnhus	47 900,-	33 688,-	0,-	14 212,-
Båthus.	49 717,-	37 856,-	0,-	11 861,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt - Enkel - Tomt	460 000,-			460 000,-
Sum	3 156 705,-	1 467 842,-	0,-	1 688 863,-

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 byggteknisk 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.

Hytte

Det er ikke fremvist godkjente tegninger eller godkjent bygningstillatelse for noen av de bygde bygninger eller veg fram til hytte..

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område hvor det er liten omsetning og derfor vil ikke systemet Virdi og Eiendomsverdi (sammenlignbar vurdering) gi noen opplysninger som kan benyttes. Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmennenes skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning, men takstmennenes egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt og avvik / nødvendige påkostninger er spesielt vurdert.

Bygninger er ikke bygd av fagfolk eller eventuelt noe hjelp av folk som noe kunnskaper om bygging. DEt kan derfor være en del skjulte feil og mangler som ikke er oppdaget på grunn av konstruksjonen er inne bygd.

Eiendommen ligger idyllisk til ved Store Damtjønn og vil normalt kunne oppsettes i området 1.2 til 1.3 mill.

Områdebeskrivelse

Eendommen ligger ca 2,0km fra Fylkesveg 364 hvor det er privat grusveg fram til hytta. Avstand til Austbygde sentrium, ca 11km, Rjukan sentrum ca. 41km

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i reguleringsplan Slettingdalen Fjellgrend, som er regulert for fritidsbebyggelse.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

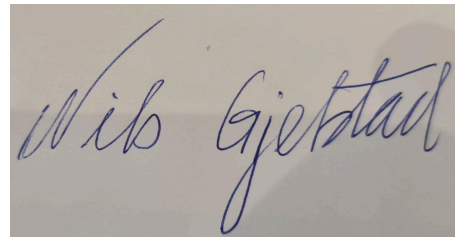
Kr 1 250 000,-

Signatur

Signatur

Tinn Austbygde - 31.10.2024

Sted - Dato



NILS GJELSTAD