

Tilstandsrapport - NS 3600

Maren F. Sverdrups veg 65

7990 Naustbukta

Gnr: 95 Bnr: 6



Bygningssakkyndig

Inge Rygg

Rapport kode: 175696

Opprettet: 29.08.2025

Utskrift: 19.09.2025

ABC-takst as

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86
7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541



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 håndverktjenester
- § 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 kostnadsestimer 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 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 konsekven 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
- mangelfull 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 - Inge Rygg

Bygningsansvarlig

Takstingeniør/bygningssakkyndig Inge Rygg har drevet med taksering siden takstmannskole i 2003, før det utdannet som byggmester og har således lang erfaring i byggfaget.

ABC-takst as ble etablert januar i 2005. Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom. Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men vi kan også bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer.

Undertegnede takstingeniør utfører:

- * Tilstandsrapport NS 3600 av enebolig/flermannsbolig/fritidsbolig
- * Plantegninger av bygninger
- * Energiattest av boliger
- * Verditaksering av bolig, fritidsboliger og tomter.
- * Verdivurdering av bolig, fritidsbolig.
- * Taksering av næringseiendom og tomteområder.
- * Taksering av Landbrukseiendom/konsesjonsbelagte eiendom
- * Reklamasjon/Skadetaksering
- * Byggelånskontroll
- * Uavhengig kontroll



Godkjenningsmerker / logoer



AKTIV BYGG CONTROL

NITO

MEDLEM AV NITO
TAKSTINGENIØR



BYGGMESTER

Premisser og forutsetninger

Premisser

Presiseringer

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

Tilleggsundersøkelser

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Forutsetninger

- Det er ikke foretatt noen form for dokumentkontroll på eiendommen og heller ikke foretatt noen kontroll om innredede utførelser er byggeanmeldt og godkjent.
- Kosmetiske feil eller mangler på overflater er ikke kommentert eller hensyntatt i denne rapport.
- El-anlegg, vann og avløp samt piper og ildsteder er ikke funksjonstestet eller faglig vurdert.
- Det er ikke rekvirert utskrift fra tinglyst grunnbok og andre tinglyste servitutter - som forutsettes innhentet og vurdert før eventuelt salg av eiendom.

DET FORUTSETTES AT SELGER/KUNDEN/REKVIRENTEN KONTROLL LESER DOKUMENTET FØR BRUK OG GIR TILBAKEMELDING TIL TAKSTMANNEN HVIS DET FINNES FEIL/MANGLER SOM BØR RETTES OPP, DETTE GJELDER OGSÅ I DE TILFELLER DET BENYTTES EIENDOMSMEGLER

Opplysninger om årstidenes påvirkning på boligen er ikke opplyst og heller ikke vurdert. Boligens hovedkonstruksjon er ikke isolert etter dagens krav og spesifikasjoner. Eventuelle krav til ventilasjon i bygning er ikke hensyntatt eller vurdert i rapport. Eventuelle opplysninger gitt i takstrapport om årstall på bygningsdeler/konstruksjoner samt opplysninger om innbygde konstruksjonsdeler som ikke kan kontrolleres, er opplyst av selger. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapport. Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetiden i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
2 stk

Geologiske forhold

Skredfare
Flomfare

TG 1
37 stk

Yttervegg

Konstruksjon

Yttertak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp
Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - 2.etasje

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Innvendige overflater

Kjøkken - 2.etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Innredning

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Kjøkken - 1.etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Innredning

Bad - 1.etasje

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Bad - U.etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Kjøkken - U.etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

TG 2 31 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Septiktank / minirensesanlegg / pumpestasjon

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Tilleggs punkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Spesielle observasjoner

Bad - 2.etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - 2.etasje

Avtrekk

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - 1.etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Ventilasjon

Bad - U.etasje

Overflater - Gulv

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - U.etasje

Overflater - Gulv

Innredning

TG 3
5 stk**Vinduer og ytterdører**

14 000,-

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

20 000,-

Kjøkken - 1.etasje

Avtrekk

20 000,-

Bad - U.etasje

Ventilasjon

12 000,-

Kjøkken - U.etasje

Avtrekk

10 000,-

Estimerte kostnader på TG3 76 000,-**TG IU**
5 stk**Grunnmur og fundamenter**

Fundamenter

Bad - 2.etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Tekniske anlegg, VVS-anleggAndre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft
varmepumpe)**Bad - 1.etasje**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Bad - U.etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Pål Magne Tangen

Rekvirert dato: 21.08.2025

Besiktigelse

Til stede: Inge Rygg -Takstmann
Pål Magne Tangen

Besiktigelsesdato: 28.08.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

ABC-takst as har fått i oppdrag å utføre en tilstandsrapport NS 3600 på enebolig Maren F. Sverdrups veg 65 + integrert verditakst + Landbrukstakst av konsesjonspliktig landsbruks-eiendommen. Eier var tilstede og ga opplysninger.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Maren F. Sverdrups veg 65, 7990 Naustbukta

Kommunnr: 5060

Kommune: Nærøysund

Gnr	Bnr
95	6

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Pål Magne Tangen

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
Grunnboksutskrift	01.09.2025	Innhentet
Eier's opplysninger	29.08.2025	Eier var tilstede og ga opplysninger
Egenerklæring	11.09.2024	Innhentet

Kommentar til dokumentkontroll

Ellers er det ikke foretatt noen form for fullstendig dokumentkontroll

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	370 367
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Statens Kartverk

Tomtebeskrivelse

Landbruks-eiendom med konsesjonsplikt som ligger i Sildvika/Naustbukta i Nærøysund Kommune. Bygningene består av våningshus med 3 leiligheter, eldre driftsbygning og campingplass med 3 hytter m/ felles sanitæranlegg m.m. Avstand til Kolvereid er ca. 2,4 km. Eiendommen har lang strandlinje mot både Sildvika og Naustbukta. Vid og fin utsikt mot sjø/fjell og landlige områder. Ved campingplass er det planert området ved grillhytte og seneplass. Dyrtet mark er 27 da og ligger i tilknytning til bebyggelsen. Dyrtet jord er snudd og oppad sådd. 138 da produktiv skog, eiendommen totalt på ca 370 da. Eiendommen er tilknyttet privat vann/grunnboret, privat kloakk med septiktank.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1958 -iflg eier	1993 -iflg eier	tilbygg
	2015-2020 -iflg eier	Oppusset



Kommentar til bygning

Enebolig er generasjonsbolig med 2 leiligheter i 1. og 2. etasje. Deler av underetasje er leilighet, resterende er bod/lagerplass.
Det henvises videre til tilstandsrapport.

Uthus/eldre driftsbygning

Byggeår

1932 -iflg
Norges
bebyggelse



Kommentar til bygning

Eldre driftsbygning/fjøs/låve. Ikke hensiktsmessig driftsbygning i dag og passer best til lager/hensetningsplass. Grunnmur av betong/sparemur - registrert sprekker/setninger. Trevegger med stående kledning -Skjevheter/fuktpåkjent/manglede vedlikehold. Saltak uten undertak, utvendig med rusten bølgeblekkplater. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Uthus/utebod

Byggeår

År ikke kjent



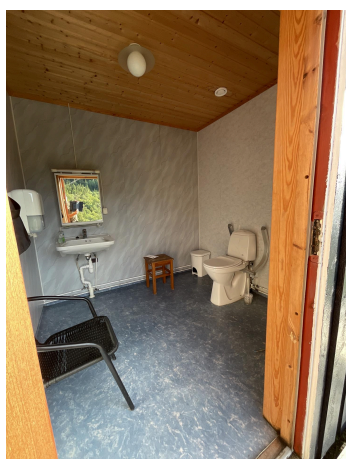
Kommentar til bygning

Uthus/utebod av enkelt malt laftebygg/tre. Saltak, utvendig tekt med asfaltpapp. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Service hytte

Byggeår

1995 -iflg
eier



Kommentar til bygning

Servicehytte fundamentert på betong ringmur. Bindingsverk isolert, utvendig fasade av stående kledning. Saltak, utvendig tekt med asfaltpapp. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Hytte -Toppen 1

Byggeår

2009 -iflg
eier



Kommentar til bygning

Toppen 1 hytte fundamentert på betongplate. Bindingsverk isolert, utvendig fasade av liggende kledning. Saltak, utvendig tekt med asfaltapp. Innredet med normal standard. Innlagt vann. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Hytte -Lillebo

Byggeår

1990-talls -
iflg eier





Kommentar til bygning

Lillebo 1 hytte fundamentert på stein. Bindingsverk i, utvendig fasade av liggende kledning. Saltak, utvendig tekt med asfaltapp. Innredet med normal standard. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

hytte -Toppen 2

Byggeår

2012 -iflg
eier



Kommentar til bygning

Toppen 2 hytte fundamentert på betongpillarer. Bindingsverk isolert, utvendig fasade av liggende kledning. Saltak, utvendig tekt med asfaltapp. innredet med normal standard. Innlagt vann. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Grillhytte

Byggeår

2014 -iflg
eier



Grillhytte innvendig



Kommentar til bygning

Grillhytte fundamentert på betongplate på grunn. Laftebygg av beiset tre, saltak tekt med asfaltapp. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Scenebygg/sanitært

Byggeår

2015 -iflg
eier



Grunnflate 67m²





Manglende vedlikehold, mangel av dører



Div sanitært -ikke funksjonstestet



Kommentar til bygning

Betongdekke på grunn. Sanitært i u.etasje. Trevegger med liggende og stående kledning. Pulttak som er utvendig tekt med asfaltpapp. Flere uferdigheter, 1.etasje er åpent bygg og således veldig utsatt for værskader. Bygning er helt begrenset kontrollert og anbefales kontrolleres og eventuelt å kle igjen åpning. Scene-etasje kan for eksempelvis innredes til annet formål. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Sjøhus/brygge

Byggeår

2015 -iflg
eier



Sjøhus/brygge



Flytebrygge



Sjøhus/brygge

Kommentar til bygning

Uferdig bygning som er blitt værutsatt over tid med preg av div fuktpåkjenninger. Påbegynt bygning må eventuelt kontrolleres tilstand på før bygning ferdigstilles. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
2.etasje	82	82	
1.etasje	106	104	2
U.etasje	102	60	42
Sum:	290	246	44

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
2.etasje	Trapperom, gang, 3 soverom, kjøkken, stue	
1.etasje	Stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, 3 soverom, 3 ganger, trapperom	Garderobe
U.etasje	Gang, kjøkken, stue, soverom, bad/wc/vaskerom	Bod , Grovkjellerbod

Uthus/eldre driftsbygning

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Låve	132		132
1.etasje	166		166
Sum:	298		298

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Låve		Lagerplass
1.etasje		Lagerplass, garasje

Uthus/utebod

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1	23		23

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1		

Service hytte

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1	46		46

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1		

Toppen 1

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
	50		50

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
		Stue, kjøkk,spisestue, 2sov, bad, gag

Lillebo

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
	14		14

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
		Oppholdrom/sov

Toppen 2

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
	30		30

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
		Stu kjøkken bad, soverom

Grillhytte

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
	40		40

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom

Senebygg

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1.etasje - Grunnflate 67m ² ikke målbart arealer			
U.etasje - dels uferdigheter	62		62
Sum:	62		62

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1.etasje - Grunnflate 67m ² ikke målbart arealer		Oppholholdsrom, herret,dametoalettet,toa lettrom
U.etasje - dels uferdigheter		

Sjøhus/brygge

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
--------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
--------	-------	-------

Flytebrygge

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
--------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
--------	-------	-------

Sum areal alle bygninger

Bygning	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Enebolig	290	246	44
Uthus/eldre driftsbygning	298		298
Uthus/utebod	23		23
Service hytte	46		46
Toppen 1	50		50
Lillebo	14		14
Toppen 2	30		30
Grillhytte	40		40
Senebygg	62		62
Sjøhus/brygge			
Flytebrygge			
Sum:	853	246	607

Kommentar til arealopplysninger

Soverommet i u.etasje har ikke godkjent rømmingsvei. Lav romhøyde i u.etasje 203-216cm, men er likevel tatt med i P.rom.

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.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
2.etasje	82	19
1.etasje	106	26
U.etasje	102	
Sum:	290	45
Sum BRA:	290	

Romfordeling

Etasje	Romtype
2.etasje	BRA-i: Trapperom, gang, 3 soverom, kjøkken, stue TBA: Balkong
1.etasje	BRA-i: Stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, 3 soverom, garderobe, 3 ganger, trapperom TBA: Veranda, terrasse
U.etasje	BRA-i: Gang, kjøkken, stue, soverom, bad/wc/vaskerom, bod, grovkjellerbod

Kommentar til arealopplysninger

Rommene er benevnt ut fra bruk ved besiktigelse, men det er ikke kontrollert om respektive rom og arealer er byggemeldt og godkjent.

Det er ikke framlagt byggetegninger slik at dagens bruk av bygning ikke er kontrollert opp i mot godkjente tegning

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terrenget har stedvis feil helling på øvre side. Det optimale er at det heller godt fra grunnmur og utover for å være sikker på å unngå tilsig av vann på terreng.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

For å få TG 0 må terrenget oppgraderes med riktig hellingsgrad.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Synlig avløpsrør av plast -bunnledning ingen informasjon om. Synlig stikkledning vann er av plast. Privat vann gunnboret,

TG 2

Septiktank / minirenseanlegg / pumpestasjon

Alder er ikke kjent, og det er ingen dokumentasjon.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

Det må dokumentasjon på alder før det gis TG 1

Oljetanker

Ikke opplyst om nedgravd oljetank -TG ikke satt

Bilder



Feil helingsgrad fra grunnmur og utov

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Ikke kjent, dog heller ikke vurdert

TG IU

Fundamenter

Antas med betongfundament/bankett -men ikke synlig og heller ikke vurdert.

TG 2

Grunnmur

Plasstøpt betong/murt/sparemur, utvendig malt og i front forblendet med isoporplater/fassadeplater, registrert løse isoporplater/sprekker/setninger. Tilbygg med pusset lecamur. Begrenset kontrollerbar grunnmur i kjeller pga mye lagrede ting/ustyr,.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

For å få TG 1 må bemerkede forhold utbedres.

Bilder



Grunnmur er forblendet med isoporplater/
fassadeplater -registrert løs plate

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Drenering opplyst oppgradert i ca 1995. Registrert grunnmursplast -stedvis mangel av topplst.

Bygningsdel har passert over halvpart av normal forventet levetid

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

Pr i dag ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men det anbefales å overvåke tilstanden.

Før det kan gis TG 0 - TG 1 må pkt drenering oppgraderes

Levetider

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

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

Bilder



Grunnmursplast mangler topplst

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Veggkonstruksjonen er av trevegg, oppsatt på byggemåte/byggeskikk fra byggeårene.

TG 2

Kledning

Stående profilert kledning. Registrert fuktpåkjenninger med flassete maling. Fasadeplate m/pålimt isoporplate har løsnet. Stedvis sprukket fasadeplater.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må utbedres/oppgraderes før pkt kan gis TG 0 - 1

Stående profilert kledning. Registrert fuktpåkjenninger med flasse maling.

Bilder



Fuktpåkjent med flasse maling



Fasadeplate m/pålimt isoporplate har løsnet.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduer fra 1984 og noen nyere. Eldre vinduer med fuktpåkjenninger/råte. Malt ytterdør til stue er utett.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må utbedres/oppgraderes før pkt kan gis TG 0 - 1

TG 3

Terrassedør med råteskader og er en fare på utside uten veranda, må ha sperring.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 3

Anbefalt tiltak:

Før det kan gis TG 0 - TG 1 må bemerkede pkt oppgraderes med ny dør og sperring.

Estimert kostnad:

14 000,-

Levetider

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 kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

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

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

Bilder



Fuktpåkjente vinduer



Fuktpåkjennte vinduer



Råteskadet terrassedør.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 2

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Veranda/balkong i 2. etasje med borom under fra 1995. Tekt med papp under terrassebord. Bygningsdel (asfalterpapp) har passert over halvpart av normal forventet levetid. Kan være en risiko med tanke på hvis asfalterpapp blir utett. Rekkverk er 3 cm lavere enn ihht dagens krav.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt gis TG 0 - 1.

Bilder



Balkong over borom. Trepallegulv, tekt med papp under. Rekkverk av malt tre litt for lavt ihht dagens krav



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Valmtakkonstruksjon, av sperrer/åser/understøttelser på kaldloft. Inspisert kun fra luke pga lav høyde. Registrert eldre fuktpåkjenninger på kaldloft, men ikke indikert fukt ved besiktigele.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt Takkonstruksjon kan gis TG1.

Levetider

Normal levetid for gesims og takbeslag. 15 til 35 år.

Normal levetid for vindski / vannbord i tre 15 til 25 år.

Normal levetid for taksikringsutstyr / takstige 20 til 40 år

Bilder



Eldre fuktpåkjenninger ved pipe

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Shingelpapp fra ukjent år. Registrert noe mosegrodd. Forventet levetid på taktekke har passert halvpart. Takoverflate er kun inspisert fra bakkeplan. Synlig taktekke er kun besikket fra bakkeplan.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt Yttertak kan gis TG 1.

TG 2

Utstyr på tak

Mangler snøfangere ihht dagens krav. Det er montert solcellepanel på tak.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt Utstyr på tak kan gis TG 1.

TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe utvendig er med helbeslått stål.

Levetider

Normal levetid for papptekking. 10 - 30 år.

Normal levetid for gesims og takbeslag. 15 - 35 år.

Normal levetid for vindski / vannbord i tre 15 - 25 år.

Normal levetid for taksikringsutstyr / takstige 20 - 40 år

Bilder



Shingelpapp som taktekke og aluminium takrenner



Noe mosegrad taktekke

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp
Aluminium fra ukjent år

TG 1

Beslag
Belagt stål

Levetider

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

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Belegg/laminat på borom og betonggulv på bod.

TG 1

Overflater - Vegger
Panel/mdf

TG 1

Overflater - Himling
Malt tak-ess plater

TG 1

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i fra elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år. Videre er det en begrensning at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble borret et tilfeldig hull under terreng inntil svill i soverom. Der etter ble det satt pigger inn i bunnsvill og indikert 11,5 % vekt, resultatet indikerer normale/tørre verdier ved borrepunktet. (Til generell opplysning er det verdier over 17 % vekt som kan gi skader). Det er registrert plast og isolasjon i veggkonstruksjonen under terreng som var vanlig på byggetidspunktet. I dag anbefales ikke plast i utforede veggkonstruksjoner under terreng pga i tilfellet fukt skulle oppstå i konstruksjonen blir den innelåst i konstruksjonen. (Generelt fra faglig hold vurderes utforede grunnmursvegger under terreng som risikokonstruksjon)

TG 1 er satt pga målt verdier fukt% i tilfeldig borrepunkt

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Noe mindre ventilert

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Anbefales etablert mer ventilasjon i kjellerrom.

TG 2

Spesielle observasjoner

Fuktig kjellergulv ved trykktank sm kondenserer, kan være kondens som forårsaker. Det anbefales å isolere vannrør og trykktank for mindre kondens.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

TG 2 er satt ut i fra bemerkede forhold og drenering har passert over halvpart av normal forventet levetid

Bilder

Fuktig gulv og grunnmur ved trykktank



Mye lagret ting/utstyr



Borret et tilfeldig hull under terreng inntil svill i soverom. Ikke indikert fukt./u.etasje ved borrepunkt

Bad 2.etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Belegg 1990-talls med oppbrett. Begrenset fall -fall til sluk er ikke tilfredsstillende, men høydeforskjell på sluk/terskel er ok. Bygningsdel har passert over halvpart av normal forventet levetid

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 1.

TG 2

Overflater - Vegger

Malt liggende panel - uegnet materiale i våtsone, denne overflate krever videre bruk av dusjkabinett som dusjalternativ.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 1.

TG 1

Overflater - Himling

Malt panel

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg ca 1990 -talls med oppbrett lagt under klemring i plastsluk

TG 1

Avløp og vannrør

Plast avløp og kobber vann

TG 2

Ventilasjon

Ventil på vegg uten tilluft

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Etablere tilluft i dørsterskel -ingen kostnad

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusjkabinett, klosett, innredning med hvite profilerte fronter m/vask. Dusjkabinett mangler en dør gis TG 2

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 1

TG IU

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Ikke nødvendig med boring det er montert dusjkabinett på bad

Bilder



Bad 1.etasj

Bad 1.etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Kombinert bad/wc/vaskerom

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Belegg 1990-talls med oppbrett. Begrenset fall -fall til sluk er ikke tilfredsstillende, men høydeforskjell på sluk/terskel er ok. Bygningsdel har passert over halvpart av normal forventet levetid

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 1.

TG 2

Overflater - Vegger

Malt liggende panel - uegnet materiale i våtsone, denne overflate krever videre bruk av dusjkabinett som dusjalternativ.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

TG 1

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 1.

Overflater - Himling

Malt panel

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg ca 1990 -talls med oppbrett lagt under klemring i sluk

TG 1

Avløp og vannrør

Plast avløp og kobber vannrør

TG 2

Ventilasjon

Ventil på vegg uten tilluft

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Ventilasjon må oppgraderes før det kan gis TG 1.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusjkabinett, klosett, hvit profilert fronter innredning m/vask og opplegg for vaskemaskin.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Ikke nødvendig med boring det er dusjkabinett

Bilder



Bad U.etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Kombinert bad/wc/vaskerom

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Belegg med oppbrett. Registrert fall til sluk. Misfarget belegg.
Bygningsdel har passert over halvpart av normal forventet levetid

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 1.

TG 1

Overflater - Vegger

Malt plater

TG 1

Overflater - Himling

Panel

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg med oppbrett lagt under klemring i sluk

TG 1

Avløp og vannrør

Plast og kobber vannrør

TG 3

Ventilasjon

Mangler

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 3.

Anbefalt tiltak:

Etablere tilstrekkelig ventilasjon

Estimert kostnad:

12 000,-

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vask, dusjkabinett, klosett og opplegg for vaskemaskin. Noe sanitærutstyr har overgått halvpert av levetid.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 1

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Ikke nødvendig med boring det er dusjkabinett

Bilder



Bad i u.etasje

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Gulvoverflater: Hovedsaklig laminat/belegg.
Veggoverflater: Hovedsaklig malt plater/panel.
Himlingsoverflater: Malt panel/tak ess-plater

Normal standard i 1. og 2. etasje. Underetasje med noe mere slitasje.

Kjøkken 2.etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Belegg

TG 1

Overflater - Vegger
Malt strie, brystpanel,

TG 1

Overflater - Himling

Malt tak-ess plater

TG 1

Avløp og vannrør

Plast avløp og kobberør vann

TG 2

Avtrekk

Ventilator, men ikke satt ut gjennom vegg

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

Sette ventilasjonen ut gjennom veggen

TG 1

Innredning

Innredning av hvit profilerte fronter, oppvaskmaskin og komfyr. Normal slitasje/funksjon.

Bilder



Kjøkken 2.etasje

Kjøkken 1.etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Laminat

TG 1

Overflater - Vegger

Malt panel/plater

TG 1

Overflater - Himling

Malt tak-ess plater

TG 1

Avløp og vannrør

Plast avløp og kobber vannrør

TG 3

Avtrekk

Mangler avtrekk

Årsak / Konsekvens:

Ikke montert`

Anbefalt tiltak:

Etablere avtrekk/ventilator over komfyr

Estimert kostnad:

20 000,-

TG 1

Innredning

Innredning av hvit glatte fronter fra 2020, integrert platetopp, komfyr, vinskap og oppvaskmaskin. Normal slitasje/funksjon.

Bilder



Kjøkken 1.etasje

Kjøkken U.etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Belegg -div slitasje

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

Gulv må oppgraderes før pkt eventuelt kan gis TG 1

TG 1

Overflater - Vegger

malt panel/plater

TG 1

Overflater - Himling

Malt panel

TG 1

Avløp og vannrør

Plast avløp og kobber vannrør

TG 3

Avtrekk

Mangler avtrekk

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 3

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må undersøkes/utbedres/oppgraderes før det kan gis TG 0 - 1

Estimert kostnad:

10 000,-

TG 2

Innredning

Innredning av hvit folierte fronter fra ukjent år, oppvaskmaskin og komfyr. Noe bruksslitasje. Fuktpåkjent bunn/skrog på oppvaskbenk. Mangler sokkel.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må utbedres før pkt kan gis TG 1.

Bilder



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Registrert svanker/skjevheter/ustabilitet/knirk. Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik <10 til 20 mm. Totalt avvik <15 til 30 mm.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Ikke behov for tiltak, men for å få TG 1 må gulv/etasjeskiller oppgraderes.

TG 2

Gulv på grunn

Div skjevheter mellom rommene observert. Lokalt avvik <10 til 20 mm. Totalt avvik <15 til 30 mm.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Ikke behov for tiltak, men for å få TG 1 må gulv oppgraderes.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Malt tretrapp med sving, normal standard/normal å gå i.

Bilder



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

Ildsteder

Ingen ildsteder registrert

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Murt teglsteinspipe opprinnelig. 2. etasje har 2 synlige sider som strider i mot dagens brannforskrifter. Utvendig med helbeslag/stål. Feieluke i kjellerbod.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt gis TG 0 -1.

Levetider

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

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

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Ok

Dagslysflate

ok

Takhøyde

203-216 i u.etasje

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen, men det er ingen krav til radonmåling når det ikke er utleie.

Fra 01.01.2014 må radonverdier oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie.

Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også: <http://www.nrpa.no/radon/radon-i-utleieboliger> og <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Selger opplyser at status for denne eiendommen er:

Det er ikke foretatt radonmåling etter Strålevernforskriften. Kjøper må selv sørge for å oppfylle bestemmelsene om målinger og ev. tiltak.

Det anbefales på generelt grunnlag å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling må foretas før pkt kan gis TG 0

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Boligen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan.

TG 0

Flomfare

Boligen ligger ikke i flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Synlig vannrør av kobber. Stoppekran i kjeller ved trykktank og i avluke/veggkonstruksjon i u.etasje. Plast avløpsrør/sluker. Varmtvannsbereder på ca 200 liter fra 2003. Varmepumpe luft til luft, Mitsubishi fra ukjent år. Utvendig solcellepanel på tak. Solcelle inverter plassert i gang.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Synlig vannrør av kobber. Stoppekran i kjeller ved trykktank og i avluke/veggkonstruksjon i u.etasje.

TG 1

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

Plast avløpsrør/sluker

TG 2

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder på ca 200 liter fra 2003. Varmtvannsbereder har passert over halvpart av normal forventet levetid

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Varmtvannsbereder har oversteget halvpart av levetid og må eventuelt oppgraderes for å få TG 0-1

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Naturlig ventilasjon -noe mindre ventilert enn ihht dagens krav. Mangel på kjøkkenventilator 1.etasje og u.etasje.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre ventilasjonen.

TG IU

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Varmepumpe luft til luft, Mitsubishi fra ukjent år. Varmepumpe er ikke funksjonstestet eller faglig vurdert.

Bilder



Utvendig solcellepanel på tak



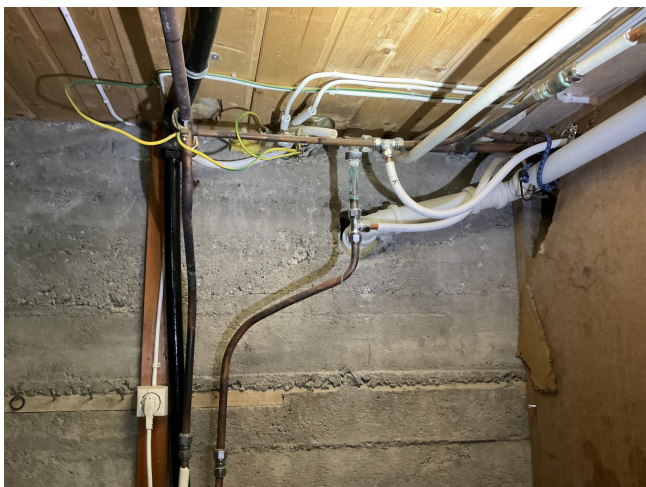
Solcelle inverter i gang



Trykktank fra 2017, stoppekran, vann fra grunnborret vannkilde



Varmtvannsbereider fra 2003, 200l



Vannrør av kobber



Avløp og stoppekran i avluke vegg i u.etasje.
Stikkledning vann av plast.

Frittstående byggverk Uthus/eldre driftsbygning

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Eldre driftsbygning/fjøs/låve. Ikke hensiktsmessig driftsbygning i dag og passer best til lager/hensettingsplass. Grunnmur av betong/sparemur - registrert sprekker/setninger. Trevegger med stående kledning -Skjevheter/ fuktpåkjent/manglede vedlikehold. Saltak uten undertak, utvendig med rusten bølgeblikklater. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Frittstående byggverk Uthus/utebod

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Uthus/utebod av enkelt malt laftebygg/tre. Saltak, utvendig tekt med asfaltpapp. Bygningen e

Frittstående byggverk Servicehytte

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Servicehytte fundamentert på betong ringmur. Bindingsverk isolert, utvendig fasade av stående kledning. Saltak, utvendig tekt med asfaltpapp. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Frittstående byggverk Toppen 1

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Toppen 1 hytte fundamentert på betongplate. Bindingsverk isolert, utvendig fasade av liggende kledning. Saltak, utvendig tekt med asfaltpapp. Innredet med normal standard. Innlagt vann. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Frittstående byggverk Lillebo

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Lillebo 1 hytte fundamentert på stein. Bindingsverk i, utvendig fasade av liggende kledning. Saltak, utvendig tekt med asfaltpapp. Innredet med normal standard. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Frittstående byggverk Toppen 2

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Toppen 2 hytte fundamentert på betongpillarer. Bindingsverk isolert, utvendig fasade av liggende kledning. Saltak, utvendig tekt med asfaltapp. innredet med normal standard. Innlagt vann. Bygningen er ikke tilstandsvurdert

Frittstående byggverk Grillhytte

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Grillhytte fundamentert på betongplate på grunn. Laftebygg av beiset tre, saltak tekt med asfaltapp. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Frittstående byggverk Senebygg/sanitær

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Betongdekke på grunn. Sanitært i u.etasje. Trevegger med liggende og stående kledning. Pulttak som er utvendig tekt med asfaltapp. Flere uferdigheter, 1.etasje er åpent bygg og således veldig utsatt for værskader. Bygning er helt begrenset kontrollert og anbefales kontrolleres og eventuelt å kle igjen åpning. Scene-etasje kan for eksempelvis innredes til annet formål. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Frittstående byggverk Sjøhus/brygge

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Betongdekke på grunn. Tomme rom uferdig i u.etasje. Trevegger med osb-plater vurderes revet, sjekke kvalitet på bindingsverk som har stått åpent i lang tid. Åpent bygg og således veldig utsatt for værskader. Bygning er helt begrenset kontrollert og anbefales å kontrollere om bygning/treverk er brukbart.

Uferdig bygning som er blitt værutsatt over tid med preg av div fuktpåkjenninger. Påbegynt bygning må eventuelt kontrolleres tilstand på før bygning ferdigstilles. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Noe oppgradert el-anlegg. Nytt sikringsskap med automatsikringer + hovedsikringboks. Ny innmat i sikringsskap pluss div spotlight. Installert utvendig solcellepanel på tak og solcelle-inverter i gang.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1990 tallsletlet	Opplyst på befaring
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?	Nei	Mangler samsvarserklæring på utført arbeid. Opplyst utført på egeninnsats som er fagarbeider.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2024	Ny innmat i sikringsskap pluss div spotlight. Installert solcellepanel på tak og solcelle-inverter.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	Ingen opplysninger om
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	Ikke, iflg eier.
7	Har det vært brann, branntillop 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	Ingen opplysninger om
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	

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

TG 1

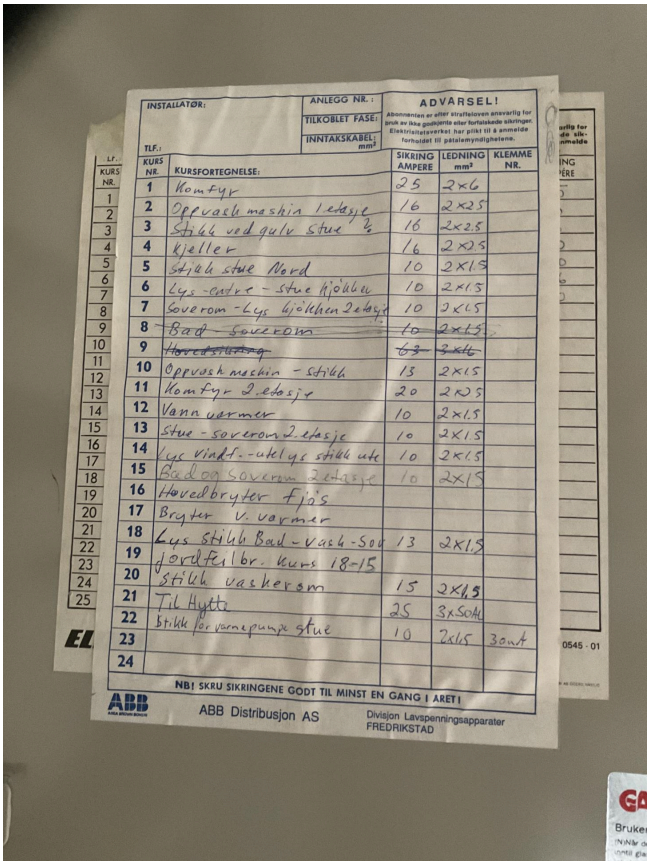
Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Nytt sikringsskap med automatsikringer + hovedsikringbox.

Bilder



Nytt sikringsskap med automatsikringer + hovedsikringbox.



Kursfortegnelse



Utvendig solcellepanel på tak



Solcelle inverter i gang

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

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?	Nei	Soverom i u.etasje mangler krav til rømningsvei ihht dagens forskrift
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
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 vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik**TG 3****Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget**

Totalt 8 stk brannvarslere og brannslukningsapparat i gang. Soverom som mangler rømningsvei gis TG 3

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 3

Anbefalt tiltak:

Utbedre manglene før pkt kan gis TG 0.

Estimert kostnad:

20 000,-

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
Enebolig	9 200 000,-	3 900 000,-	76 000,-	5 224 000,-
Uthus/eldre driftsbygning	900 000,-	800 000,-	0,-	100 000,-
Servicehytte	460 000,-	200 000,-	0,-	260 000,-
Uthus/utebod	150 000,-	70 000,-	0,-	80 000,-
Toppen 1	1 150 000,-	450 000,-	0,-	700 000,-
Lillebo	210 000,-	130 000,-	0,-	80 000,-
Toppen 2	690 000,-	250 000,-	0,-	440 000,-
Grillhytte	300 000,-	50 000,-	0,-	250 000,-
Senebygg/sanitær	1 100 000,-	700 000,-	0,-	400 000,-
Sjøhus/brygge	250 000,-	200 000,-	0,-	50 000,-
Sum	14 410 000,-	6 750 000,-	76 000,-	7 584 000,-

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.

Enebolig

Det foreligger ikke godkjente plantegninger i oversendt materiale fra kommunalt arkiv. Lovligheten av dagens planløsning er derfor ikke videre vurdert.
Mangler godkjent rømningsvei soverom i u.etasje.
Det er ikke fremlagt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Markedsanalyse

Områdebeskrivelse

Landbruks-eiendom med konsesjonsplikt som ligger i Sildvika/Naustbukta i Nærøysund Kommune.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand
Kolvereid	2,4 km
Rørвик	46,4 km

Reguleringsmessige forhold

Landbrukseiendom/campingplass

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 6 300 000,-

Maren F. Sverdrups veg 65

7990 Naustbukta

Gnr.: 95 Bnr.: 6

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 29.08.2025

Utskrift: 19.09.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86
7715 Steinkjer
abctakst@gmail.com

E-post:

Telefon: 41042541

 ABC-takst as

Signatur

Signatur

Steinkjer - 19.09.2025

Sted - Dato



INGE RYGG