

Tilstandsrapport - NS 3600

Indre Skjervøya 36

7742 Yttervåg

Gnr: 38 Bnr: 7



Bygningssakkyndig

Inge Rygg

Rapport kode: 632347

Opprettet: 01.04.2025

Utskrift: 24.04.2025

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 vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU**Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TG IU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

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

• 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 sokkeletasje) 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 levetid 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

Fritidsbolig

TG 0
5 stk

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
36 stk

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Yttertak

Skorsteiner over tak

Bad - 1.etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Loft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

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

Varmtvannsbereder

Bad - Kjeller A

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Bad - Kjeller B

Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2 29 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Eternittkledning

Vinduer og ytterdører

Kjellervinduer

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

Taknedløp

Bad - 1.etasje

Overflater - Gulv
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Ventilasjon

Vaskerom

Overflater - Gulv
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller
Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder
Skorsteiner inne i huset

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Bad - Kjeller A

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Bad - Kjeller B

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 3
2 stk**Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**

Spesielle observasjoner

20 000,-

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er mulig

15 000,-

Estimerte kostnader på TG3

35 000,-

TG IU
7 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Septiktank / minirensseanlegg / pumpestasjon

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Bad - 1.etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anleggAndre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft
varmepumpe)**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand****HOVEDKONKLUSJON**

Eldre bolig som har hatt mye tilbygg/oppussing/oppgradering/vedlikehold, med unntak kjeller med bemerkede forhold som har behov for utbedringer.

Uavhengig av dette gjøres det oppmerksom på at det fremdeles er bygningsdeler begynner å nå en anseelig alder i henhold til beregnet levetid.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Bjørn Knutsen

Rekvirert dato: 24.03.2025

Besiktigelse

Til stede: Bjørn Knutsen
Inge Rygg -Takstmann
Irene Knutsen

Besiktigelsesdato: 02.04.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

ABC-takst as har fått i oppdrag å utføre en tilstandsrapport NS 3600 på div bygningsdeler/konstruksjoner + integrert verditakst av eiendommen. Eiere var tilstede og ga opplysninger.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Indre Skjervøya 36, 7742 Yttervåg

Kommunnr: 5020

Kommune: Osen

Gnr	Bnr
38	7

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Irene Knutsen

Kommentar til matrikelopplysninger

Matrikelopplysninger for bryggetomt: Gnr. 38 / Bnr. 4 -Opplyst ved befaring hjemmelshaver: Bjørn Knutsen

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring	30.03.2025	Innhentet
Eier	02.04.2025	Eier var tilstede og ga opplysninger
Grunnboksutskrift	02.04.2025	Innhentet

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Laser avstandsmåler	Arealmåler / innvendig bruk
Fuktindikator på overflate + pigg / spisser i konstruksjoner	For innvendig bruk
Lasernivellering	For nivellering av gulv/etasjeskiller

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	700
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Statens Kartverk

Tomtebeskrivelse

Beliggenhet: Frittliggende eiendom beliggende på Indre Skjervøya.

Bebyggelsen: Gårdstunet er noe hellende med en lett beliggenhet, adkomst via privatvei fra kai.

Standard: Noe beplantet grøntanlegg, dels fritt voksende svaberg.

Om tomten: Gode lysforhold med åpen fin utsikt i retning Ytre Skjervøya/Skjervøyvågen/Osenfjorden. Tomt grenser til utmark.

Regulering: Status for reguleringsplan er ikke kontrollert.

Adkomstvei: Offentlig parkering ved Sandviksberget, derfra hurtigbåt til Ytre Skjervøya-kai og ca 600 meter gange fra kai frem til fritidsbolig på Indre Skjervøy.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Privat - septik

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1967 -iflg eier	2004/2008	Rehabiliter/utbedret
	2024	Nytt tak på hovedbygg



Flytebrygge ved Skjærøvvågen

Brygge//flytebrygge/landgang

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
2018	2017	Opplyst flytebrygge 2018, renovert brygge/kai i 2017
		
Bilde av tomt/brygge	Flytebrygge/landgang/brygge	

Kommentar til bygning

Flytebrygge ved Skjærvøyvågen

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.

Fritidsbolig

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
2.etasje	36	35	1
1.etasje	81	79	2
Kjeller	84	65	19
Sum:	201	179	22

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
2.etasje	4 soverom, gang, trapperom,	Kott
1.etasje	Vindfang, gang, bad/wc, soverom, entré, Trapperom, stue, kjøkken	Trapperom-kjeller
Kjeller	Hall/gang, kjellerstue, bad/wc, bad/wc, vaskerom	Trapperom, bod, verksted, utebod

Kommentar til arealopplysninger

Rom i kjeller varierer romhøyde fra 200 cm til 245 cm. Det er bruken av rommene ved befarings som blir hensyntatt og avgjør om det blir P-rom eller S-rom.

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 tegninger.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Fritidsbolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
2. etasje	36		
1. etasje	81		14
Kjeller	80	4	
Sum:	197	4	14
Sum BRA:	201		

Romfordeling

Etasje	Romtype
2. etasje	BRA-i: 4 soverom, gang, trapperom, kott
1. etasje	BRA-i: Trapperom, stue, kjøkken, trapperom-kjeller TBA: Veranda
Kjeller	BRA-i: Hall/gang, kjellerstue, bad/wc, bad/wc, vaskerom, trapperom, verksted. BRA-e: Utebod

Kommentar til arealopplysninger

Rom i kjeller varierer romhøyde fra 200 cm til 245 cm. 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

Fritidsbolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

På øvre side heller terrenget ned mot boligen, og kan således være vanskelig å få forandret hellingsgrad vekk fra grunnmur.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Anbefales nærmere undersøkelser

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Synlig avløpsrør av plast -bunnledning ingen informasjon om. Synlig stikkledning vann er av kobber -registrert svakt vanntrykk.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt gis TG 1.

TG IU

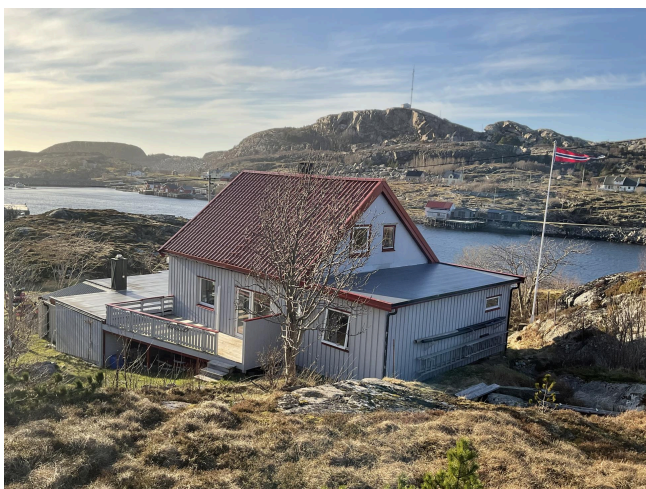
Septiktank / minirenseanlegg / pumpestasjon

Kum septik utenfor gjerde utenfor eiendom -ikke inspisert eller vurdert.

Oljetanker

Ingen oljetank iflg eier.

Bilder



Terreng heller ned mot bolig

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**

Grunnmur av malt/pusset betong/betongstein. Registrert noen sprekker og avflassing på puss. Innvendig begrenset kontroll pga mest utforede grunnmursvegger.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Intet umiddelbar nødvendige tiltak, men det er grunn til å overvåke tilstanden.

Levetider

Normal levetid for plasstøpt betongoverflate er 15 til 40 år

Normalt med utbedring av sår og overflatebehandling utvendig for plasstøpt betongoverflate/murt blokk er 20 - 60 år

Bilder

Registrert sprekker/avflassing på grunnmur under veranda

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Opplyst på bakside er det oppgradert drenering på 2000-tallet

Vurdering / Avvik**TG 2****Drenering og fuktsikring**

Ingen synlig fuktsikring. Terreng heller stedvis inn til grunnmur på øvre side. Stedvis taknedløp ikke satt kontrollert ned i grunn avløp. TG 3 er satt pga bemerkede forhold i kjeller/krypkjeller.

Indikert 18 vekt % med spisser i bunnsvill mot planforskyvninger mellom kjellerstue/bad ved tilfeldig valgt hulltaking. Påregnelig med div tiltak.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

Før det kan gis TG 1 må pkt drenering oppgraderes

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Eternittplater 1960-tallet og stående kledning på utforet isolert murvegg, utført av byggmester Knut Gjølga i 2024.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Veggkonstruksjon av murt betongstein på hovedbygning og tilbygg kjeller, bindingsverk på tilbygg 1.etasje. Opplyst utforet/etterisolert fasadevegger med malt stående kledning, unntak er eternittvegg på gavlvegg.

TG 1

Kledning

Ellers utforet/etterisolert fasadevegger med malt stående kledning. Stedvis er kledning for nære terreng ifht dagens anbefalinger som gis TG 2.

TG 2

Eternittkledning

Malt eternittplater antas fra ca 1960-tallet på fasade front. Noe avflassing på utvendig puss grunnmur.

NB! Eternittplater av asbest-innhold med miljø restriksjoner.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Før det kan gis TG 1 må bemerkede pkt oppgraderes

Levetider

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Normal tid før maling av betong uten puss, malt er 8 - 16 år.

Bilder



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Opplyst alle vinduer/ytterdører er fra 2008 i 1. og 2. etasje, med unntak noen eldre kjellervinduer

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører med isolerglass fra 2008 -normal funksjon/vedlikehold

TG 2

Kjellervinduer

Eldre kjellervinduer med isolerglass -har div varierende fuktpåkjenninger.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

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 maling av tredør, malt er 2 - 6 år.

Bilder





Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 1

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Veranda fra 2008 med adkomst via stue og trapp, fundamenter på betongsøyler/vegg. Trebjelkelag med trespaltegulv. Rekkverk av malt tre -rekkverk noe lavere enn dagens krav gis TG 2.

TG 1

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Tretrapp ved hovedinngang fra 2008. Rekkverk av tre, trin av trespaltegulv.

Bilder**Takkonstruksjon**

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG IU****Takkonstruksjon**

Saltakkonstruksjon av sperrer. Taktro og med ukjent undertak som er opplyst oppgradert vedrørende nytt tak i 2024. Det er stedvis skråhimling med lukket takkonstruksjon med begrenset kontrollerbarhet. Kaldloft over hanebjelke. Det foreligger ingen informasjon vedrørende oppbygging av konstruksjonen med tanke på ventilering og dampsperre. Registrert spor etter tidligere fuktpåkjenninger, men ikke indikert fukt nå og trolig fra før det ble lagt nytt taktekke. Ingen synlig ventilasjon på kaldloft, men virker normalt ventilert pr i dag. Synlige deler av eldre kaldloft er innsisert kun fra gardintrapp i takluke og fra takluke.

Det vites heller ikke noe om konstruksjoner på tilbyggene som har sveiset duk som tekke.

Tilstandsgrad ikke vurdert pga begrenset kontrollmulighet. TG IU er gitt pga begrenset kontrollerbart pga fullstendig manglende adkomst.

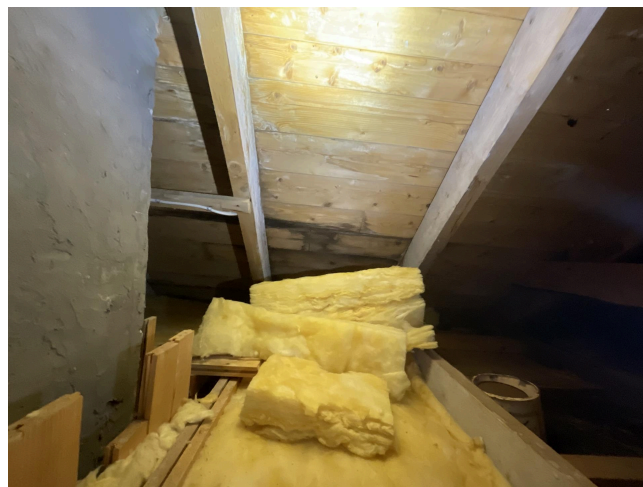
Levetider

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



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Hovedbygg er tekt med profilerte metallplater -opplyst fra 2024, utført av Byggmester Knut Gjølga. Tilbyggene er tekt med duk -opplyst fra 2004.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Hovedbygg er tekt med profilerte metallplater fra 2024. Tilbyggene er tekt med duk fra 2004.

Taktekke hovedbygg gis TG 0

Årsak / Konsekvens:

TG 2 er satt pga alder på duk på tilbyggene

Anbefalt tiltak:

Bemerket bygningsdel har passert over halvpart av normal forventet levetid

TG 2

Utstyr på tak

Integrert takstige på takplater -ok.

Mangler snøfanger-risiko for snøras og det forelå ikke krav om snøfangere ved byggetidspunktet.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

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

TG 1

Skorsteiner over tak

Helbeslåt stålbeslagt -opplyst fra 2008

Levetider

Normal levetid for stålplater m/ plastbelegg. 10 - 45 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
Normal levetid for takfolie, mekanisk feste er 15 til 35 år.
Normal levetid for plastbelagte stålplater er 10 til 45 år.
Normal levetid for takfolie m/singelballast er 15 til 25 år.

Bilder



Hovedbygg er tekt profilerte metallplater. Mangler snøfangere iht dagens krav



Tilbygg 1 med svak helling er tenkt med sveiset duk



Tilbygg 2 med svak helling er tekt med sveiset duk



Pipe med helbeslått stålbeslag

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 0****Renner og nedløp**

Takrenner, kroker og beslag er av plastbelagt stål -opplyst fra 2024

TG 0**Beslag**

Pipe med helbeslag av plastbelagtstål og ellers plastbelagt stålbeslag -opplyst fra 2024

TG 2**Taknedløp**

Finnes taknedløp på bakside som ikke er satt kontrollert ned i grunnavløp -kan forårsake overflatevann ved grunnmur

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt gis TG 1.

Levetider

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

Bilder

takrenner/nedløp i plastbelagt stål

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Opplyst installert varmekabler i kjellerstue og hall/gang og badene i kjeller. Betonggulv og tilfarer gulv. Gulv på tre forskjellige plan med div trappetrinn. Pga planforskyvninger varierende romhøyde mellom 200 cm til 245 cm i kjeller. Sannsynligvis bygget etter landskapet/fjellet.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Hovedsaklig belegg, indikert flere steder med høyt utslag på fuktindikator. Det er indikert fuktighet vesentligst ved blindkjeller. Det er stedvis tilfarergulv med risiko for fuktskader.

Overflater - Vegger

Hovedsaklig utforede vegger med malt MDF-plater. Registrert steder med svullen MDF-plater med 32 % vekt ved planforskyvning/trapp i kjellergang.

Overflater - Himling

Tak-ess plater

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Tilfarergulv

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Generelt mangel på ventilasjon i kjeller

TG 3

Spesielle observasjoner

Det er tatt hull i utforet vegg i kjellerstue ved tilfarergulv mot bad, satt piggspisser i svill og indikert fuktverdier på 18,0 % vekt, selv om ikke svill er i berøring med betongdekke. Dette kan betraktes som fare for utvikling av sopp og råte.

Det er også satt pigger i MDF-plater ved planforskyvninger i gang og indikert over 30 % vekt -her synes svullet MDF-plater. Observert kjellerlukt vesentligst ved krypkjeller.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og som måles i vektprosent.

0 - 17% Betegnes som tørt trevirke.

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %)

Det er ikke registrert noen form for fuktpåkjent/råte i bunnsvill ved selve hulltaking. Indikert fukt kan være pga kondens fra grunnmur/planforskyvninger og svekket drenering. Forholdet kan også være sammenfallende med kapillæroppslag fra grunnen. Fra faglig hold betegnes generelt utforede vegger under terreng samt tilfarergulv som risikokonstruksjon.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 3

Anbefalt tiltak:

Påregnelig med flere tiltak.

Estimert kostnad:

20 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Kostnadsestimatet som er gitt gjelder for å kartlegge ytterligere undersøkelser i hele kjeller. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt fullstendig tilstanden og omfanget på

eventuelle skader. Da også med tanke på drenering m.m.

Bilder



Ved planforskyvninger i gang og indikert over 30 % vekt



I svill kjellerstue/bad indikert fuktverdier på 18,0 % vekt

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 3

Innvendig inspeksjon er mulig

Adkomst fra dør på gang i kjeller. Krypkjeller bærer preg av noe fuktig miljø, visuell fukt på betonggulv. Synlig fuktskade på trevegg. Tilsig av fukt/vann. Mangel av ventilasjon og fuktsperre i grunn. Krypkjeller har behov for oppgraderinger.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 3

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt gis TG 1

Estimert kostnad:

15 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Estimert kostnad er satt ut ifra synlige skader. Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas for å få kartlagt fullstendig tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Da også med tanke på drenering m.m.

Bilder



Nedre del av trevegg med synlige fuktpåkjenninger i blindkjeller/krypkjeller mot kjellervegg



Visuell fuktig betonggulv i blind kjeller/krypkjeller

Bad 1.etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad opplyst fra 2008 -opplyst utført på egeninnsats.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Fliser. Begrenset fall på bad, terskel høydeforskjell dørterskel/sluk er ok. Rørgjennomføringer i gulv under innredning uten mansjett. Ikke registrert utslag på fuktindikator.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 1.

TG 1

Overflater - Vegger

Fliser

TG 1

Overflater - Himling

Tak-ess plater

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Opplyst lagt membran under klemring i plastsluk -sluk ikke tilgjengelig pga under dusjkabinett. Opplyst lagt membran under klemring utført på egeninnsats. Membran kan ikke konstateres, ingen FDV dokumentasjon.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bad anbefales videre bruk med dusjkabinett.

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt eventuelt kan gis TG 1

TG 1

Avløp og vannrør

Plast avløp, vannrør av plast rør i rør

TG 2

Ventilasjon

Naturlig på vegg uten tilluft

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Anbefales å etablere tilluft i dørterskel -ingen stor kostnad

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Svart/glatt innredning m/vask, dusjkabinett, klosett

TG IU

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Ikke mulig med kontrollboring under dusjbatteri i veggkonstruksjonen pga dusjbatteriet står mot yttervegg.

Levetider

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 – 40 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år

Normal levetid for dusjkabinett 10 – 25 år.

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Normal levetid for kobberør 25 – 100 år.

Normal levetid for PP 25 -75 år.

Normal levetid for PEH 25 – 75 år.

Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.

Bilder



Bad Kjeller A

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Opplyst at bad er fra 2008 utført av Vidar Nordgård as.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Malt puss. Ikke fall til sluk. Ikke membran. Indikert div fuktutslag på betongdekke. Bad er ikke bygget som våtrom og har ikke vanntett våtromsutførelse ihht dagens krav.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 1.

TG 1

Overflater - Vegger

Våtromsplater

TG 1

Overflater - Himling

Tak-ess plater

TG 2**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Malt puss. Sluk ikke tilgjengelig pga under dusjkabinett -opplyst plastsluk. Gulv mangler membran -har ikke vanntett våtromsutførelse.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bad anbefales videre bruk med dusjkabinett.

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt eventuelt kan gis TG 1

TG 1**Avløp og vannrør**

Plast avløp, vannrør av kobber

TG 1**Ventilasjon**

Wc med mekanisk vifte på vegg, bad ventil på vegg

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

2 vasker, dusjkabinett, klosett i eget rom.

TG 2**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Boret i vegg fra kjellerstue mot bad under dusjbatteri, og indikert negativ fukt i konstruksjonen ved hulltaking -se pkt kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 1.

Levetider

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 – 40 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år

Normal levetid for dusjkabinett 10 – 25 år.

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Normal levetid for kobberør 25 – 100 år.

Normal levetid for PP 25 -75 år.

Normal levetid for PEH 25 – 75 år.

Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år

Bilder



Bad Kjeller B

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Opplyst at bad er fra 2008 utført av Vidar Nordgård as.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Malt puss. Ikke fall til sluk. Ikke membran. Indikert div fuktutslag på betongdekke. Bad er ikke bygget som våtrom og har ikke vanntett våtromsutførelse ihht dagens krav.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 1.

TG 1

Overflater - Vegger

Våtromsplater

TG 1

Overflater - Himling

Tak-ess plater

TG 2**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Malt puss. Sluk ikke tilgjengelig under badekar -opplyst plastsluk. Gulv mangler membran -har ikke vanntett våtromsutførelse.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bad anbefales videre bruk med dusjkabinett.
Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt eventuelt kan gis TG 1

TG 1**Avløp og vannrør**

Plast avløp, vannrør av kobber

TG 1**Ventilasjon**

Wc med mekanisk vifte på vegg, bad ventil på vegg

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Badekar, 2 vasker, klosett i eget rom

TG 2**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Ikke boret i konstruksjonen pga fullt naborom. (Fukt indikert i konstruksjonen mot bad A).

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt eventuelt kan gis TG 1

Levetider

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 – 40 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år

Normal levetid for dusjkabinett 10 – 25 år.

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Normal levetid for kobberør 25 – 100 år.

Normal levetid for PP 25 -75 år.

Normal levetid for PEH 25 – 75 år.

Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år

Bilder



Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom antas fra 1980-tallet

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Malt puss. Fall til sluk. Ikke membran. Indikert div fuktutslag på betongdekke. Vaskerom er ikke bygget som våtrom og har ikke vanntett våtromsutførelse ihht dagens krav.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 1.

TG 1

Overflater - Vegger

Våtromsplater

TG 1

Overflater - Himling

Tak-ess plater

TG 2**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Malt puss. Sluk av plast. Gulv mangler membran -har ikke vanntett våtromsutførelse.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 1.

TG 1**Avløp og vannrør**

Plast avløpsrør og kobber vannrør.

TG 2**Ventilasjon**

Ventil på vegg -ansees som for liten luftmengde eller manglende overstrømning

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 1.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Skyllekar, opplegg for vaskemaskin, v.v.bereder.

TG IU**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Det er ikke tatt hull i tilliggende vegger ved befaring pga at vaskerom ikke har vanntett våtromskonstruksjon. Og hvis det eventuelt hadde vært lekkasjer i vegg ville det vært synlig på betonggulv.

Bilder



Opplegg på vaskerom

Innvendige overflater

Beskrivelse

Opplyst innvendig oppusset i 2008.

Vurdering / Avvik

TG 1

Gulv: Laminat/belegg
Vegger: Malt MDF-plater/panel
Himlinger: Hovedsaklig tak-ess plater

-Normal standard.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken opplyst oppusset/oppgradert i 2008

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Laminatgulv

TG 1**Overflater - Vegger**

Malt MDF-plater/Kitchen Board plater

TG 1**Overflater - Himling**

Tak-ess plater

TG 1**Avløp og vannrør**

Plast avløpsrør. Vannrør av kobber.

TG 1**Avtrekk**

Ventilator over komfyr

TG 1**Innredning**

Kjøkkeninnredning av hvite profilerte fronter fra 2008, integrert platetopp/komfyr/oppvaskmaskin/kjøleskap -normal funksjon/standard.

Oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/fryseskap. Åpen barløsning og spiseplass like ved.

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:

Tiltak anses ikke som nødvendig. Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt gis TG 0 -1.

TG 2

Gulv på grunn

Registrert skjevheter. Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm. Indikert stedvis forhøyede fuktverder i betongdekke.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Tiltak anses ikke som nødvendig. Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt gis TG 0 -1.

Levetider

Normal tid for utskifting av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 – 80 år.
Normal tid for utskifting av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 – 80 år.
Normal tid for utskifting av tilfarergulv på betong er 30 – 50 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

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Tretrapp med sving fra 1.etasje til 2.etasje -mangler handling mot vegg. Kjellertapp er repostapp av tre -trapp har lav romhøyde. Trappene mangler handlist mot vegg iht dagens krav. Kjellertrappa med lav romhøyde.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold på trapp må utbedres før pkt kan gis TG 1

Bilder



Trapp fra 1.etg til 2.etg



Trapp fra 1.etg til kjeller

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Vedovn på stue fra 2024 -fremspring på ubrennbarplate på gulv er litt under dagens krav

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

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

TG 2

Skorsteiner inne i huset

2 stk skorsteiner. Teglsteinspipe i hovedbygg. Feieluke i kjeller -har rust. Teglsteinspipe for kjellerstue -opplyses tatt ut av bruk pga manglende trekk.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

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

Bilder



Pipe i krypkjeller



Fremspring på vedovn er litt under dagens krav



Pipe på kaldloft

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Hovedsaklig belegg

TG 1

Overflater - Vegger

Malt MDF-plater/panel

TG 1

Overflater - Himling

Tak-ess plater/panel

TG IU

Konstruksjonsoppbygging

Takkonstruksjon av dels kledd skråhimling med begrenset kontrollmuligheter og som krever god ventilasjon og tett fuktsperre og som ikke er kontrollert. Kaldloft over hanebjelke.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Kun naturlig ventilasjon

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Ok

Dagslysflate

Ok

Takhøyde

Ok

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Radonmåling er ikke fortatt.

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Anbefalte tiltak:

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

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.

I flg. NGUs radonkart er det moderat til lav konsentrasjon av radon i dette området.

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

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Synlige vannrør av kobber, stikkledning av kobber. Registrert noe lavt vanntrykk. Stoppekran er på vaskerom.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt gis TG 1.

TG 1

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

Synlige avløpsrør er av plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder 200 l, plassert på vaskerom. Opplyst fra 2008.

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Kun naturlig ventilasjon. Mekanisk vifte på badene. Ventilator på kjøkken.

TG IU

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

Varmepumpe Panasonic, type luft til luft. Varmepumpe er ikke funksjonstestet eller faglig vurdert.

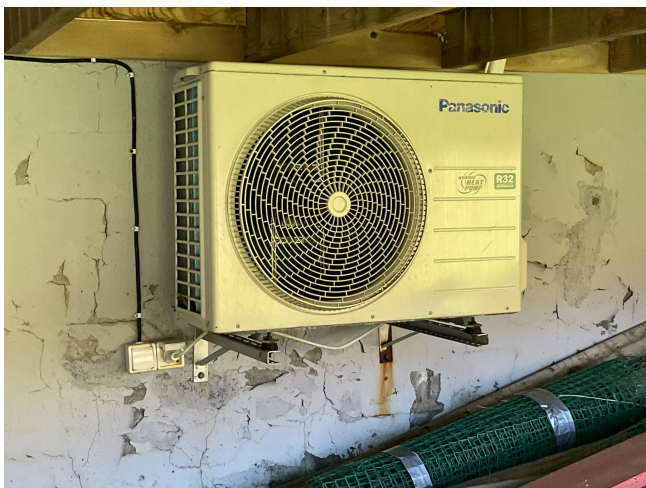
Bilder



Stoppekrane på vaskeromm



v.v.bereder på vaskerom



varmepumpe

Frittstående byggverk Brygge/flytebrygge

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Brygge/flytebrygge/landgang. Opplyst flytebrygge byggeår 2018. Renovert Kai. 2017.

Vurdering / Avvik

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

Brygge på ca 30 m² + flytebrygge og landgang ved Skjærvøyvågen. Brygge fundamentert på kreosotstolper, åslag med trespaltegulv. Flytebrygge m/ trespaltegulv og gangvei av aluminiumskonstruksjon.

Brygge/flytebrygge/landgang er ikke tilstandsvurdert og derfor ikke gitt TG

Bilder



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Semi elektro har gjort endring av eksisterende anlegg, opplegg av nye kurser i 2008. Signert den 09.12.2008.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2008	Semi elektro har gjort endring av eksisterende anlegg. Opplegg av nye kurser i 2008.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Iflg eier
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Semi elektro har gjort endring av eksisterende anlegg. Opplegg av nye kurser i 2008. Samsvarserklæring signert den 09.12.2008.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2008	Vedrørende rehabilitering 1.etasje
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	Ikke opplysninger fra det lokale el-tilsyn
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	Ikke, iflg eier.
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Eldre el-anlegg anbefales på generelt grunnlag å ta en utvidet el-kontroll.

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

El-skap med automatsikringer og måler. Hovedsikringer på kaldloft. Ingen synlige umiddelbare tiltak nødvendig, men det er grunn til å overvåke tilstanden. Eldre el-anlegg anbefales på generelt grunnlag å ta en utvidet el-kontroll.

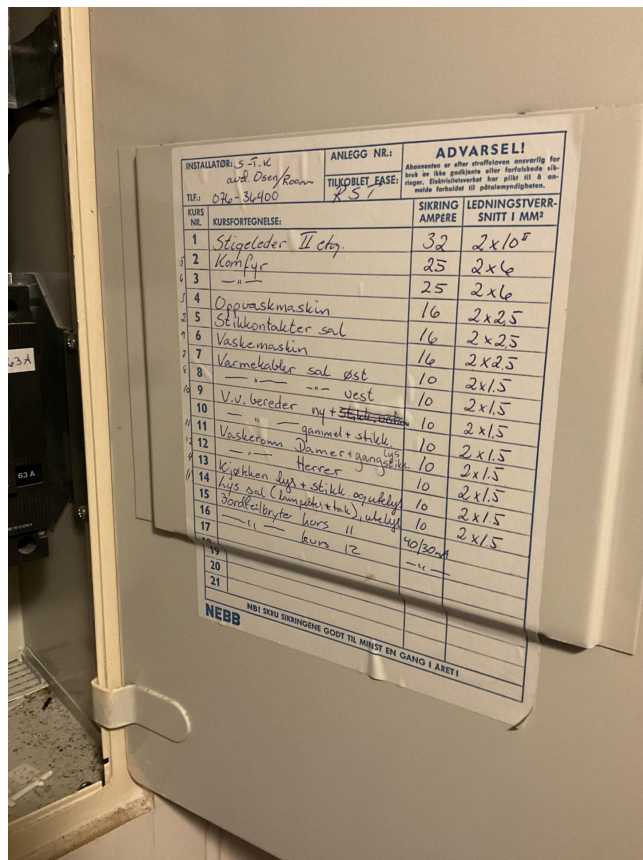
Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Eldre el-anlegg anbefales på generelt grunnlag å ta en utvidet el-kontroll.

Bilder



Kursfortegnelse



Hovedsikringen på kaldloft

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) 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?	Ja	
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 (branndetektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.		
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Alt er funnet tilfredsstillende og i henhold til gjeldende regelverk.

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
Fritidsbolig	4 221 000,-	1 700 000,-	35 000,-	2 486 000,-
Brygge/flytebrygge	320 000,-	130 000,-	0,-	190 000,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	400 000,-			400 000,-
Bryggetomt	150 000,-			150 000,-
Sum	5 091 000,-	1 830 000,-	35 000,-	3 226 000,-

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 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.

Enebolig

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

Signatur

Signatur

Steinkjer - 24.04.2025

Sted - Dato

Inge Rygg

INGE RYGG