



Rapport

Tilstandsrapport - NS 3600



Giltvegen 216
7730 Beitstad
Gnr.: 399 Bnr.: 1 Fnr.: 21

Opprettet: 28.08.2022
Utskrift: 15.09.2022



 ABC-takst as

ABC-Takst AS
Foretaksnr.: 987794712
Adresse: Åsvegen 86
7715 Steinkjer
E-post: abctakst@gmail.com
Telefon: 41042541

Takstmann:
Inge Rygg

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, taktekkning og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningskyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Tilstandsrapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Avvik

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

Tilstandsgrader

TG 0	Ingen avvik	Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel
TG 1	Mindre eller moderate avvik	Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig
TG 2	Vesentlige avvik	Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; <ul style="list-style-type: none"> • det er kort forventet gjenværende brukstid; eller • bygningsdelen er skjult og kan ha feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil. Det er behov for tiltak; eller • det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse; eller • det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller • særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet
TG 3	Store eller alvorlige avvik	<ul style="list-style-type: none"> • total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet; eller • det er fare for liv og helse; eller • det er akutt behov for tiltak (strakstiltak) • avvik fra lover eller forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stor fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser
TG IU	Ikke undersøkt	<ul style="list-style-type: none"> • TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet • bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner skal dette angis særskilt

Om takstmannen - Inge Rygg

Informasjon om takstmannen

Takstmannen

Takstmann Inge Rygg har drevet med taksering siden takstmannsskole 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.

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 bygningsakkyndiges 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.

• Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndig 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.

Sammendrag av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0 2 stk	Geologiske forhold
TG 1 11 stk	Renner, nedløp og beslag Bad Kjøkken Innvendige trapper Loft (innredet og uinnredet) Andre rom (eksklusive spesialrom)
TG 2 22 stk	Mur, terreng, stikkledninger og tanker Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat) Septiktank / minirenseanlegg / pumpestasjon Grunnmur og fundamenter Fundamenter Yttervegg Konstruksjon Kledning Takkonstruksjon Takkonstruksjon Yttertak Tekking (undertak, lekter og yttertekking) Bad Overflater - Vegger Ventilasjon Sanitærutstyr / armaturer og innredning Kjøkken Overflater - Gulv Avløp og vannrør Innredning Etasjeskiller og gulv på grunn Etasjeskiller Loft (innredet og uinnredet) Overflater - Vegger Overflater - Himling Konstruksjonsoppbygning Andre rom (eksklusive spesialrom) Overflater - Gulv Overflater - Vegger Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold) Tekniske anlegg, VVS-anlegg Vannrør (stoppekran) Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
TG 3 9 stk	Vinduer og ytterdører Vinduer og ytterdører Balkonger, terrasser, veranda og lignende Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

YttertakUtstyr på tak
Skorsteiner over tak**Bad**Overflater - Gulv
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**Ildsteder og skorsteiner**Ildsteder
Skorsteiner inne i huset**Branntekniske forhold**

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG IU

4 stk

Grunnmur og fundamenter**Bad**

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Festere: Pawel Moscinski -1/2 andel

Rekvirert dato: 09.08.2022

Besiktigelse

Til stede: Inge Rygg

Besiktigelsesdato: 22.08.2022

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Lnr	Andelsnr
5006	399	1	21			

Adresse: Giltvegen 216, 7730 Beitstad

Kommune: Steinkjer

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Festere: Pawel Moscinski -
½ andel

Festere: Elwira A.
Moscinska -½ andel

Hjemmelshaver grunn:
Statskog SF

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

Dato

Kommentar

Egenerklæring

01.09.2022

Det finnes bemerkninger i takstrapport som ikke er beskrevet i egenerklæring

Kommentarer til dokumentkontroll

Det er ikke foretatt noen form for dokumentkontroll

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):

Areal innhentet fra: Statens Kartverk

Type tomt:

Punktfeste

Tomtebeskrivelse

Punktfeste tomt

Punktfeste tomt nr. 21
Ikke gitt tomtearealer pga at det er punktfestet tomt.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Byggeår Årstall for andre tiltak Kommentar til andre tiltak

2014 - iflg eier

2022 -ferdigstilt
hytte og veranda

Kommentarer til bygninger på eiendommen

Det er bruken av rommene ved befaring 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

Arealmåling utføres iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning.

Merk at det er enkelte forskjeller mellom NS 3940 og Takstbransjens retningslinjer og at det er Takstbransjens retningslinjer som er gjeldende.

Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Iht. takstbransjens retningslinjer er det er bruken av et rom på befaringstidspunktet som er avgjørende for om et rom defineres som P-rom eller S-rom.

Rommet kan være i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Bygning 1

Etasje	BTA	BRA	P-Rom	S-Rom	Romfordeling P-Rom	Romfordeling S-Rom
1.etasje	0 m ²	91 m ²	9 m ²	82 m ²	Stue, kjøkken, gang, bad, 2 soverom	Bod/uferdig soverom

Kommentarer til arealopplysninger

Det er bruken av rommene ved befaring 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.

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Septiktank/samletank. Plast avløpsrør. Plast vannledning. Opplyst felles sommervann fra Gilten.

Vurdering / Avvik

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

TG 2

Vannledning av plastrør. Avløpsrør av plastrør. Vann og avløpsrør er ikke gravd ned i grunn. Felles sommervann fra Gilten er ikke godkjent drikkevann.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Septiktank / minirenseanlegg / pumpestasjon

TG 2

Septiktank/samletank av plastdunk (ikke godkjent) som ikke er inspisert eller vurdert. Opplyst plassert ca 30 m fra hytte.

Anbefalt tiltak:

Ukjent alder, ingen dokumentasjon. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Levetider

Normal levetid for PE-rør 25 – 75 år.

Normal levetid for utvendig stoppekran 25 – 75 år.

Bilder



Åpen uisolert avløpsledning ligger på terreng

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Fundamenter av betong pillarer.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

TG IU

Ikke kjent

Fundamenter

TG 2

Fundamenter av betong pillarer. Det er registrert skjevheter/ustabilitet på gulv i hytte.

Anbefalt tiltak:

Det er grunn til å overvåke tilstanden

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Isolert bindingsverk, vindtett av gipsplater. Utvendig fasade består av liggende kledning. Det ble tatt tilfeldige stikkprøver på kledning. Det er registrert noe variert fuktpåkjent kledning pga uferdigheter ellers normale fuktpåkjenninger ifht alder på de tilgjengelige stedene. Begrenset kontrollerbarhet pga kledning under terrasser.

Vurdering / Avvik

Konstruksjon

TG 2

Isolert bindingsverk, vindtett av gipsplater. Registrert åpen konstruksjon ved dører/vinduer m.m. og således blitt div fuktskader på vindtett/gipsplater. Åpningene er også muligheter for mus å komme inn i veggkonstruksjonen. Konstruksjonen har stått slik over flere år.

Anbefalt tiltak:

Kledning og sløyfer må rives før eventuelt skadet gips kan utbedres. Omfanget av skaden er vanskelig å estimere og derfor gjort på skjønn.

Kledning

TG 2

Utvendig fasade består av liggende kledning. Mangler alle omrammingsbord rundt alle vinduer/dører samt alle hjørnebord. Stedvis manglende kledning. Ikke fagmessig utførelse. Ikke musetett utførelse.

Anbefalt tiltak:

Påregnelige med vesentlige oppgraderinger/reparasjoner og vedlikehold. Omfanget av skaden er vanskelig å estimere og derfor gjort på skjønn.

Bilder



Mangler omramminger



Mangler omramminger

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer består av eldre koblede glass og isolerglass som sannsynligvis er midlertidig satt inn. Hvit presslam.dør ytterdør og eldre aluminiumsdør som verandadør.

Vurdering / Avvik

Vinduer og ytterdører

TG 3

Vinduer består av eldre koblede glass og isolerglass som er midlertidig innsatt -vinduene er fuktpåkjent/dels råte. Ytterdør av hvit presslam. m/glass -registrert fuktskadet. Aluminiumsdør ute av funksjon.

Anbefalt tiltak:

Påregnelig med oppgradering av vinduer og ytterdører.

Estimert kostnad:

150 000,-

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 utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Bilder



Eldre aludør og eldre vindu som mangler omramming



Eldre vinduer som mangler omramming



Ytterdør fuktskadet nedre del



Manglende vindu på stue.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Veranda/terrasse av tre med badestamp av tre.

Det er ikke undersøkt om lovlighet vedrørende veranda med tanke på utførelse/størrelse.

Vurdering / Avvik

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

TG 3

Veranda/terrasse av tre. Fundamentert på betongpilarer. Trespaltegulv og noe rekkverk av tre. Registrert flere ufagmessige utførelser på veranda. Mye manglende rekkverk, rekkverk for lavt og for stor lysåpning i rekkverk. Det er brukt til dels virke som ikke er impregnerert og har således fått div fuktpåkjenninger. Fundament til badestamp kan virke noe ufagmessig samt uimpregnerert virke.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold gis TG 3. Veranda har vesentlig behov for oppgradering før det kan gis TG 0 - 1.

Estimert kostnad:

140 000,-

Bilder



Mangel av rekkverk -ufagmessig



Mangel av rekkverk -ufagmessig



Mangel av rekkverk -ufagmessig



Brudd på tredrager under veranda Her ses materialer av uimpregnerert virke på drager/trebjelkelag



Trapp uten rekkverk



Fundament badestamp

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon, med både varm og kaldkonstruksjon.

Vurdering / Avvik

Takkonstruksjon

TG 2

Adkomst via stige/luke til hems i himling på stue. Takkonstruksjon av dels isolert skråhimling som er kun kledd med plast over isolasjon med begrenset kontrollmuligheter, himling mangler. Gulv av spongulv på hemsrom. Stedvis kaldloft som ikke er kontrollerbart pga manglende adkomst og som heller ikke er vurdert. Registrert litt fuktpåkjent vindski nedre del.

Registrert spor etter mus. Ukjente konsekvenser med forekomst av mus i bygningen generelt. Det vites ikke om takkonstruksjonen har undertak og tilstrekkelig ventilering.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold gis TG 2

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Profilerte stålplater

Vurdering / Avvik

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

TG 2

Profilerte stålplater, ukjent undertak. Registrert litt rust i nedre del. Takplater mangler stedvis utstikk fra takrennebeslag.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold gis TG 2. Må oppgraderes før pkt gis TG 0 -1.

Utstyr på tak

TG 3

Mangler snøfangere og takstige

Anbefalt tiltak:

Etablere snøfangere og takstige
Bemerkede forhold gis TG 3. Må oppgraderes før pkt gis TG 0 -1.

Estimert kostnad:

20 000,-

Skorsteiner over tak

TG 3

Røykrør av stål -ikke normal standard røykrør samt mangler takhager over røykrør

Anbefalt tiltak:

Påregnelig med oppgradering av røykrør og takhager. Bemerkede forhold gis TG 3. Må oppgraderes før pkt gis TG 0 -1.

Estimert kostnad:

15 000,-

Bilder



Mangler utstikk på takplater



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takrenner/beslag/nedløp av metall

Vurdering / Avvik

Renner og nedløp

TG 1

Takrenner/nedløp av metall

Beslag

TG 1

Beslag av metall

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Hyttebad/toalettrom fra 2014 som ikke er våtrom pga ikke vanntett gulv og mangler sluk. Utstyrt med dusjkabinett med avløp rett gjennom gulv med gråvann ut i det fri. Innredning m/vask med også samme utløp. Rommet må ikke oppfattes som et våtrom som vil ha en stor risiko og ikke tåle fritt vann på gulv. Vann var avstengt ved befaringen.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

TG 3

Malt tregulv/mosaikkfliser. Ikke vanntett våtromsutførelse ihht dagens krav.

Anbefalt tiltak:

Oppgradere med å legge belegg m/oppbrett og sluk m/klemring. Bemerkede forhold gis TG 3.

Estimert kostnad:

20 000,-

Overflater - Vegger

TG 2

Fliser på vegg. Mangler membran.

Anbefalt tiltak:

Lite å gjøre med ellers må eventuelt hele badet renoveres. Bemerkede forhold gis TG 2.

Overflater - Himling

TG 1

Tak-ess plater

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG 3

Membran mangler. Ikke tilgjengelig sluk.

Anbefalt tiltak:

Oppgradere med å etablere avretting med fall og ny sluk ihht dagens krav. Legge belegg m/oppbrett. Bemerkede forhold gis TG 3.

Estimert kostnad:

20 000,-

Avløp og vannrør

TG 1

Plast avløpsrør

Ventilasjon

TG 2

Ventil på yttervegg uten tilluft

Anbefalt tiltak:

Det må etableres tilluft i dørterskel før det kan gis TG1.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2

Innredning m/vask, klosett og dusjkabinett. Registrert fuktpåkjent innredning.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

TG 1

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

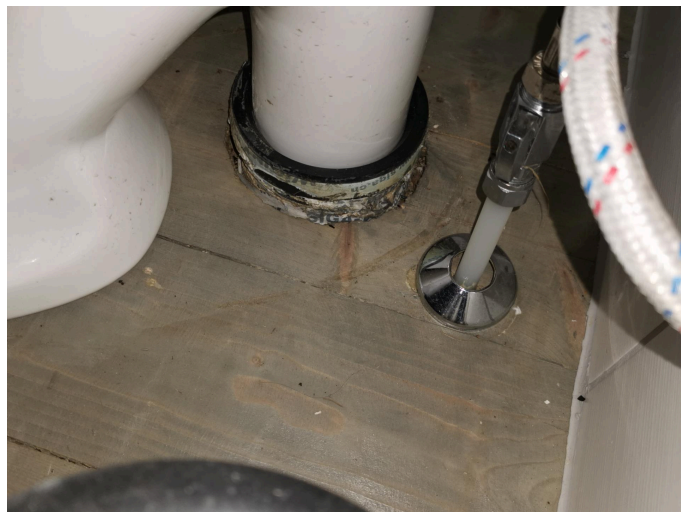
TG IU

Ikke hullborret fra bakside på av blandebatteri pga at det er yttervegg.

Bilder



Bilde av bad



Klosett uten original stuss. Beiset treulv.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Eldre malt innredning. Gassdrevet komfyr og kjøleskap. Laminatgulv, malt plater/fliser på vegg og tak-ess plater i tak.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

TG 2

Laminatgulv. Registrert buing/ustabilitet av laminat

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold gis TG 2. Gulv må oppgraderes før pkt eventuelt kan gis TG 1

Overflater - Vegger

TG 1

Malt plater og fliser mellom skap

Overflater - Himling

TG 1

Tak-ess plater

Avløp og vannrør

TG 2

Plast avløpsrør og plast vannrør uten rør i rør

Anbefalt tiltak:

Vannrør må oppgraderes til rør i rør før pkt gis TG 1.

Avtrekk

TG 1

Ventilator over komfyr

Innredning

TG 2

Eldre malt innredning -noe bruksslitasje. Gassdrevet komfyr og kjøleskap.

Anbefalt tiltak:

Synlig bruksslitt. Bemerkede forhold gis TG 2.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere består av isolert trebjelkelag fra etableringsår.

Vurdering / Avvik

Etasjeskiller

TG 2

Merkbare ustabilitet i gulv. Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Lofstige i luke

Vurdering / Avvik

Innvendige trapper

TG 1

Fastmontert takstige i himling/stue.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Vedovn og isolert stål røykrør

Brannvesenet Midt IKS har ikke gjennomført feiing og tilsyn av denne eiendommen, som pr. i dag ikke faller inn under kriteriene våre for feiing og tilsyn.

Vurdering / Avvik

Ildsteder

TG 3

Eldre vedovn -registrert oppsprukket innvendig. Tilsier overvåkning og mulige tiltak.

Anbefalt tiltak:

Etablere ny vedovn. Bemerkede forhold gis TG 3. Må oppgraderes før pkt gis TG 0 -1.

Estimert kostnad:

10 000,-

Skorsteiner inne i huset

TG 3

Røykrør av stål -utført ufagmessig. Registrert ufagmessig utførelse/uferdigheter ved røykrør ved himling.

Anbefalt tiltak:

Røykrør må oppgraderes før den blir lovlig. Bemerkede forhold gis TG 3. Må oppgraderes før pkt gis TG 0 -1.

Estimert kostnad:

20 000,-

Bilder



Bilde av eldre vedovn og isolert røykrør

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

TG 1

Gulvspon -begrenset kontrollerbart pga mye ting/utstyr

Overflater - Vegger

TG 2

Mangler overflater -kun med plastfilm

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold gis TG 2

Overflater - Himling

TG 2

Mangler overflater -kun med tapet plastfilm

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold gis TG 2

Konstruksjonsoppbygning

TG 2

Trekonstruksjonen/oppbygging er ikke kjent. Noe av konstruksjonen er varmloft. Deler med kaldloft mangler adkomst og således heller ikke vurdert.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold gis TG 2

Bilder



Bilde fra loft



Bilde fra loft

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Radonmåling er ikke foretatt.

Vurdering / Avvik

Radon

Totalvurdering:
Måling ikke foretatt. Ikke relevant da bygning ikke ligger på grunn.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Stedet er ikke registrert som skredfare og flomfare

Vurdering / Avvik

Skredfare

TG 0

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

Flomfare

TG 0

Bygning ligger ikke i flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan.

Andre rom (eksklusive spesialrom)

NS 3600 - Pkt. 4

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

TG 2

Laminatgulv på stue buer og bevegelig

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold gis TG 2. Må oppgraderes før pkt gis TG 0 -1.

Overflater - Vegger

TG 2

malt plater, mdf. Flere uferdigheter

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold gis TG 2. Må oppgraderes før pkt gis TG 0 -1.

Overflater - Himling

TG 1

Tak-ess plater

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG 2Kjøkken har ventilatorvifte over komfyr.
Div manglende ventilasjon bortsett fra åpningsbart vindu.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold gis TG 2. Må oppgraderes før pkt gis TG 0 -1.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Vannrør av plast. Avløpsrør av plast.

Vurdering / Avvik

Vannrør (stoppekran)

TG 2

Synlige vannrør av plast uten rør i rør. Vann var avstengt ved befaringen således begrenset kontroll.

Anbefalt tiltak:

Vannrør må eventuelt oppgraderes til rør i rør for å få TG 0-1. Bemerkede forhold gis TG.

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

TG 2

Synlige avløpsrør er av plastrør. Registrert div ufagmessige utførelser.

Anbefalt tiltak:

Avløpsrør/deler må eventuelt oppgraderes for å få TG 0-1. Bemerkede forhold gis TG 2.

Gassinstallasjoner /anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank)

TG IU

Det er installert gasskomfyr og gass kjøleskap på kjøkken. Gasskomfyr og gass kjøleskap er ikke funksjonstestet eller faglig vurdert.

TG IU

Det er installert solcelle-anlegg på fritidsbolig. Solcelle-anlegg er ikke funksjonstestet eller faglig vurdert.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

Nr	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Nei	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Nei	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

Nr	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (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 brann sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 3

Det er registrert mangler og avvik i de branntekniske forholdene som krever tiltak eller videre undersøkelser

Anbefalt tiltak:

Etablere brannslukkingsutstyr og røykvarslere iht dagens forskriftskrav.

Estimert kostnad:

20 000,-

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Bygning 1	1 774 500,-	357 000,-	415 000,-	1 002 500,-

Kommentarer til teknisk beregning

Det er gjort mye verdireduksjon pga ufagmessig utførelser/uferdigheter

Lovlighet

Fritidsbolig

Det er ikke registrert brannslukkingsutstyr, røykvarsler i fritidsboligen.
Det foreligger ikke godkjente plantegninger i oversendt materiale fra kommunalt arkiv. Lovligheten av dagens planløsning er derfor ikke videre vurdert.
Det er ikke undersøkt om lovlighet vedrørende veranda med tanke på utførelse/størrelse.

Signatur

Steinkjer - 15.09.2022

Sted - Dato



INGE RYGG