

Tilstandsrapport - NS 3600

Strandaveien 139

7740 Steinsdalen

Gnr: 14 Bnr: 31



Bygningssakkyndig
Inge Rygg

Rapport kode: 846562
Opprettet: 02.04.2025
Utskrift: 14.04.2025

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.

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

• 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

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

Enebolig

TG 0
3 stk

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
39 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Konstruksjonsoppbygging
Statikk (ved innredet loft)
Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereder
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
12 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Terrengforhold

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttertak

Utstyr på tak

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige
observasjoner er mulig

Innvendig inspeksjon er mulig

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
1 stk**Toalett (ikke våtrom)**

Ventilasjon

16 000,-**Estimerte kostnader på TG3****16 000,-**

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

Septiktank / minirensseanlegg / pumpestasjon

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Radon

Radon

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

Eldre bolig som er tilbygget/oppusset/oppgradert og ferdigstilt i 2014. Uavhengig av dette gjøres det oppmerksom på om bemerkede forhold på pkt etasjeskillere og krypkjeller under Bygningsbeskrivelse.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Egil Bulling**Rekvirert dato:** 02.04.2025**Besiktigelse****Til stede:** Egil Bulling**Besiktigelsesdato:** 02.04.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger**Adresse:** Strandaveien 139, 7740 Steinsdalen**Kommunnr:** 5020**Kommune:** Osen**Gnr**
14**Bnr**
31**Eieropplysninger****Hjemmelshaver(e):** Olav Bulling's bo

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		Ikke levert
Grunnboksutskrift	11.04.2025	Innhentet

Kommentar til dokumentkontroll

Dette er et dødsbo og selgere har ikke bebodd bolig, de har således lite eller ingen kjennskap til tilstand og spesifikke opplysninger.

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Laser avstandsmåler	Arealmåler / innvendig bruk
Fuktmåler på overflate uten pigg	For innvendig bruk
Lasernivellering	For nivellering av gulv/etasjeskiller

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	2 203
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Statens Kartverk

Tomtebeskrivelse

Beliggenhet: Tomtens beliggende er ved Strandaveien i Osen i retning Sandviksberget.
Frittliggende tomt som ligger nær boligfelt på Strand.
Standard: Beplantet grøntanlegg, uteområder ellers er singelbelagt gårds plass.
Om tomten: Tomten har forholdsvis flatt terreng med lett adkomst til tomt fra offentlig vei. Tomt grenser til vei og utmark. Åpen fin utsikt i retning sjøen/fjorden.
Sør/vest hellende tomt med gode lysforhold.
Regulering: Status for reguleringsplan er ikke kontrollert.
Adkomstvei: Forholdsvis flat tomt med lett adkomst til gårds plass.
Tilknytning vann: Offentlig vann
Tilknytning avløp: Privat septik

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
Antas 1916	2014	Tilbygget/oppussing



Strandaveien 139

7740 Steinsdalen

Gnr.: 14 Bnr.: 31

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 02.04.2025

Utskrift: 14.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86
7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

Dobbel garasje/anneks

Byggeår

2010



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	55	51	4
1.etasje	92	92	
Sum:	147	143	4

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
2.etasje	Trapperom, gang, 3 soverom, gang, toalettom	Bod
1.etasje	Vindfang, entre, trapperom, bad/wc/vaskerom, soverom, stue, kjøkken	

Dobbelgarasje/anneks

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
2.etasje	45		45
1.etasje	64		64
Sum:	109		109

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
2.etasje		5 innrede rom, trapperom
1.etasje		Dobbel garasje, innredet rom, trapperom

Sum areal alle bygninger

Bygning	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Enebolig	147	143	4
Dobbelgarasje/anneks	109		109
Sum:	256	143	113

Kommentar 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.

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	55	
1.etasje	92	31
Sum:	147	31
Sum BRA:	147	

Romfordeling

Etasje	Romtype
2.etasje	BRA-i: Trapperom, gang, 3 soverom, gang, toalettom, bod
1.etasje	BRA-i: Vindfang, entre, trapperom, bad/wc/vaskerom, soverom, stue, kjøkken TBA: Veranda

Dobbel garasje/anneks

Arealskjema

Etasje	BRA-e
2.etasje	45
1.etasje	64
Sum:	109
Sum BRA:	109

Romfordeling

Etasje	Romtype
2.etasje	BRA-e: 5 innrede rom, trapperom
1.etasje	BRA-e: Dobbel garasje, innredet rom, trapperom

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 tegninger

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Det er gravet en grøft på øvre side av bolig, men undertegnede vet ikke om hvor stor vassføring det kan bli. Det er langt skrånende terreng ovenfor bolig mot grøfta. Ellers svak eller manglende helling fra grunnmuren. Det optimale er at det heller godt fra grunnmur og utover for å være sikker på å unngå tilsig av vann.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

For å få TG 1 må terrenget oppgraderes med riktig hellingsgrad.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Synlig avløpsrør av plast. Ikke registrert stakeluke.
Synlig vannrør av plast. Utvendig stoppekran ved bolig.
Offentlig vann
Privat septik fra ca 2013.

TG IU

Septiktank / minirenseanlegg / pumpestasjon

Kum septik på plen opplyst fra ca 2014 -ikke inspisert.

Oljetanker

Ikke opplyst om nedgravd oljetank -TG ikke satt

Bilder



Utvendig stoppekran ved bolig



Kum septik på plen



Bilde av grøft/bekk like ved bolig og garasje

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Ikke kjent og derfor heller ikke vurdert.

TG 1

Fundamenter

Tilbygg har fundamentert på betongplate anlagt på terreng. Hovedbygg ikke synlig fundament og heller ikke vurdert.

TG 2

Grunnmur

Gråsteinsmur og støpt betong. Registrert sprekker i puss utvendig.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Intet umiddelbar tiltak nødvendig

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



Betongmur



Gråsteinsmur

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Ingen synlig grunnmursplast og ingen opplysninger om drenering. Terreng heller inn til betongfundament på øvre side. Det er gravet en åpen grøft på øvre side for å ta unna overflatevann.

Kan se ut som eternittplate er lagt som fuktsikring mot betongplate. Ingen synlig fuktsikring. TG 2 er satt pga bemerkede forhold

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

Vurdere mere drenering på øvre side da det er fuktig i blindkjeller/krypkjeller.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Veggkonstruksjonen er isolert bindingsverk og dels plankevegg, oppsatt på byggemåte/byggeskikk fra byggeår.

TG 1

Kledning

Liggende kledning ferdigstilt i 2014 -bra vedlikehold

Bilder



Liggende kledning



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer og ytterdører fra 2012

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduer/ytterdører med isolerglass produsert i 2012 -normal standard/funksjon/vedlikehold

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 maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

Bilder



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue.

Vurdering / Avvik

TG 1

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Veranda fra nyere tid fundamenter på betongsøyler/vegg. Trebjelkelag med trespaltegulv. Dels med takoverbygg. Rekkverk av malt tre-rekkverk litt lavere enn dagens krav. Deler med ttakoverbygg

Bilder



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Saltakkonstruksjon/kaldloft av åser/sperrer/drager, bordtro/spontro med ukjent undertak. Det er skråhimling med lukket takkonstruksjon med begrenset kontrollerbarhet. Det foreligger ingen informasjon vedr. oppbygging av konstruksjonen med tanke på ventilering og dampsperre. Ingen tegn eller symptomer til skader ved besiktigelse. Synlige deler av eldre kaldloft og kaldloft over tilbygg -normal ventilert pr i dag.

Tilstandsgrad ikke vurdert pga begrenset kontrollmulighet

Bilder



Kaldloft til tilbygg



Kaldloft hovedbygg. Lav høyde, eldre taktro og begrenset kontrollerbarhet på eldre kaldloft

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Decra stålpanner ferdigstilt 2014

TG 2

Utstyr på tak

Integrert takstige, mangler snøfangere ihht dagens standard.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

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

TG 1

Skorsteiner over tak

Helbeslått stålbeslag

Bilder



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Takrenner, kroker og beslag er av plastbelagt stål ferdigstilt 2014.

TG 1

Beslag

Pipe med helbeslag av plastbelagtstål og ellers plastbelagt stålbeslag.

Bilder



Takrenne, nedløp



Nedløp satt kontrollert ned i grunna løp

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Beskrivelse

Eldre krypkjeller, dels med veldig lav høyde og ikke kontrollerbart trebjelkelag og svill.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

Det er observert skade eller symptom på skade som for eksempel svikt i bjelkelag, sprekker eller gliper mellom gulv og gulvlist i rom over. Ikke registrert ventilasjon eller lufting. Ingen påviselig lufting, ikke fall fra konstruksjonen. Flere åser har ikke berøring med understøttelse. Ikke kontrollmulighet ved lav høyder. Mangler fuktsperre på grunnen, som er vanlig i eldre krypkjellere. Registrert høy luftfuktighet. Krypkjeller fremstår som en risikokonstruksjon. Konstruksjoner som ikke var synlige ved befaringen er heller ikke vurdert. Det anbefales nærmere kontroll.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt gis TG 1.

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig

Ved inngang er det tidligere potetkjeller, høyde ca 140 cm. Det er indikertmålt forhøyet fuktverdier. Ingen synlig ventilasjon. Visuell fukt på betongdekke. Flere åser mangler berøring med understøttelse. Kryp kjeller mangler ventilasjon og fuktsperre på grunnen. Stubb gulv er pårønt og behov for utbedringer.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 1.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Kombinert bad/wc/vaskerom ferdigstilt 2014

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Belegg med oppbrett lagt på betongdekke. Lokalt fall i dusjsone, ellers begrenset fall -høydeforskjell sluk/dørterskel er ok. Indikert normale fuktutslag på gulv.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

Ikke behov for tiltak. Bemerkede forhold må eventuelt oppgraderes før pkt kan gis TG 1.

TG 2

Overflater - Vegger

Våtromsplater. Vannrør er lagt åpen med rørgjennomføring i dusjsone -kan være en risikokonstruksjon, men indikert normale fuktutslag på vegg ved befarng.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

Ikke behov for tiltak pr i dag. Bemerkede forhold må eventuelt oppgraderes før pkt kan gis TG 1.

TG 1

Overflater - Himling

Tak-ess' plater

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Vinylbelegg lagt under klem ring i sluk

TG 1

Avløp og vannrør

Plast avløp, vannrør av plast rør i rør

TG 1

Ventilasjon

Mekanisk vifte på vegg m/tilluft

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Hvit innredning m/vask, dusjhjørne med foldedører, skyllekar, klosett og opplegg for oppvaskmaskin

TG 2**Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone**

Registrert innebygd rør lagt i yttervegg -kan være risiko for frosne vannrør ved sterk kulde. Ingen dokumentasjon

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak, men før pkt kan gis TG 0-1 må pkt oppgraderes.

TG IU**Kontroll i tilleggende konstruksjoner**

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

Bilder

Gjennomgangsrør i dusjsone



Plastsluk i dusjsone



Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Toalettrom fra nyere tid

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Belegg

TG 1

Overflater - Vegger

Malt mdf

TG 1

Overflater - Himling

Malt panel

TG 3

Ventilasjon

Mangler ventilasjon og tilluft på wc.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 3

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt gis TG 1.

Estimert kostnad:

16 000,-

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Vask og klosett.

Levetider

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

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsisterner 15 – 30 år

Bilder**Innvendige overflater****Vurdering / Avvik****TG 1**

Hovedsaklig oppusset, dels eldre overflater i 2.etasje. Normal standard. Oppusset/oppgraderte overflater gis TG 1.

Gulv: Parkett/laminat/belegg

Vegger: Malt plater/panel

Himlinger: Hovedsakelig tak-ess plater

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

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

Laminat

TG 1**Overflater - Vegger**

Malt MDF

TG 1

Overflater - Himling

Tak-ess

TG 1

Avløp og vannrør

Plast avløp, vannrør av plast rør i rør

TG 1

Avtrekk

Ventilatoren er med type kullfilter som ikke er ventilert ut i det fri

TG 1

Innredning

Furu heltre kjøkkeninnredning fra ukjent år -normal standard

Bilder**Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Registrert vesentlige svanker/skjevheter/ustabilitet/knirk. Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik <10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm. Registrert trebjelkelag i blindkjeller/krypkjeller som ikke har understøttelser, således steder som ikke er besiktiget er heller ikke vurdert.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2. Påregnelig med utbedringer, avvik er merkbar konsekvens ved bruk.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 1. Kostnad vedr. tiltak er vanskelig å anslå pga det ikke var adkomst i krypkjelleren.

TG 1

Gulv på grunn

Tilbygg har betongplate anlagt på terreng. Litt målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Lokalt avvik <10 mm. Totalt avvik <15 mm. Avvik er ikke merkbar konsekvens ved bruk.

Levetider

Normal tid for utskifting av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 – 80 år.

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

Bilder



Det finnes trebjelkelag som ikke har understøttelse i krypkjeller

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Malt tretrapp med sving, normal å gå i -mangler gelender på ene side ihht dagens krav

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

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

Bilder



Tretrapp med sving mellom 1. og 2.etasje

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Vedovn på stue

TG 1

Skorsteiner inne i huset
Røykrør av stål

Bilder



Vedovn på stue



Røykeør på kaldloft/tilbygg

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
laminatgulv/belegg

TG 1

Overflater - Vegger
MDF-plater/panel

TG 1

Overflater - Himling
Tak-ess plater/panel

TG 1

Konstruksjonsoppbygging
Normal bruksslitasje

TG 1

Statikk (ved innredet loft)
Ingen synlige svekkelser med unntak eldre fuktflekker på undertak i kottrom.
Dokumentasjon av statiske inngrep mangler.

TG 1**Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Ventil på vinduer

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik**Rømningsvei**

OK

Dagslysflate

Ok

Takhøyde

Ok

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik**TG IU****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.

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 1****Vannrør (stoppekran)**

Synlige vannrør av plast, stoppekran på bad ved v.v.bereder og utvendig stoppekran

TG 1**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Synlige avløpsrør av plast

TG 1**Varmtvannsbereder**

Varmtvannsbereder opplyst fra 2013

TG 1**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Naturlig ventilasjon på vinduer.

TG IU**Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)**

Varmepumpe luft til luft, Panasonic fra 2018. Varmepumpe er ikke funksjonstestet eller faglig vurdert.

Bilder

Bilde av v.v.bereder og stoppekran mellom v.v.bereder og vaskemaskin



Fordelerskap vann rør i rør på bad

uponor

UPONOR TAPPEVANN- OG RADIATORRØRSYSTEM PEX			
KALDTVANNSKURSER		VARMTVANNSKURSER	
Kurs Nr.	Neste på toppen	Kurs Nr.	Neste på toppen
1	Serv 1. etg	1	Serv 1. etg
2	DUSJ	2	DUSJ
3	WC 1. etg	3	Kjøkken
4	Serv 2. etg	4	Serv 2. etg
5	Kjøkken	5	Vaskerom
6	Vaskerom	6	Tilf.
7	Vaskerom	7	
8	Tilf.	8	
9		9	
10		10	
11		11	
12		12	
13		13	

Kursfortegnelse/fordelerskap på vann rør i rør på bad



varmepumpe

Frittstående byggverk Dobbel garasje/anneks

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Frittstående dobbel garasje fra ca 2010. Betongdekke anlagt på terreng. Veggkonstruksjon av isolert bindingsverk, utvendig fasade av malt liggende kledning -mangler maling bak vedstabel. Saltakkonstruksjon med isolert skråhimling, utvendig tekt med Decra stålpanner. Etasjeskiller av tre. Loft med spongulv. Garasjerom på 38 m² tak/vegg kledd med gips og innredet rom på 25 m² i 1. etasje. Loft på 45 m² målbart/målverdig arealer og total gulvarealer på 63m². Opplyst isolert og innvendig kledd med sponplater. Trapp/trapperom mangler rekkverk. 2 stk leddporter i metall m/åpner. Opplyst at det er forberedt for vann/avløp i garasjebygget. Garasjebygget er ikke tilstandsvurdert.

Bilder



Loft innvendig



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Deler er oppgradert, dels eldre el-anlegg. Nytt el-skap i gang og i garasje.

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?	2014	Ingen opplysninger
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Ikke opplyst, heller ingen mistanke om
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Ikke levert dokumentasjon (samsvarserklæring), men rapport EL-kontroll fra Tensio datert: 28. aug-2009
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2014	Vedrørende tilbygging/oppgradering
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja	Dato for siste kontroll av anlegget: 28. aug-2009
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	Ingen opplysninger om
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	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	Pga dels eldre el-anlegg anbefales på generelt grunnlag å ta en utvidet el-kontroll.

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Hovedsaklig oppgradert el-anlegg, men pga dels eldre el-anlegg anbefales på generelt grunnlag å ta en utvidet el-kontroll.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

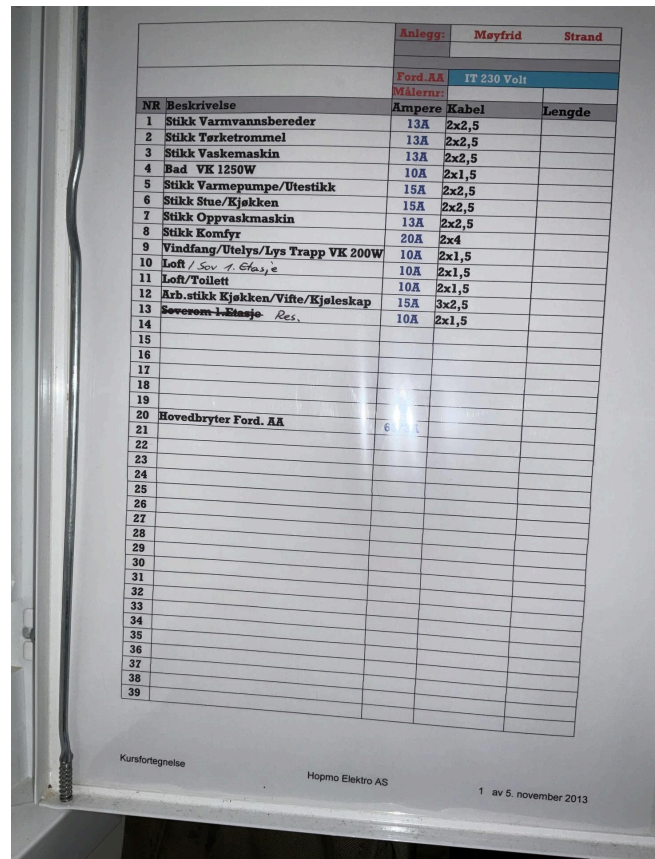
Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes/godkjennes før pkt kan gis TG 1.

Bilder



Elskap i garasjen med hovedsikringer og måler



Sikringskap i bolig kursfortegnelse



Sikringskapp i bolig med automatsikringer

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	6 stk
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	1 stk
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.	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 (branndetektor) 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 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
Enebolig	3 234 000,-	1 500 000,-	16 000,-	1 718 000,-
Dobbel garasje/anneks	1 900 000,-	0,-	0,-	1 900 000,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	400 000,-			400 000,-
Sum	5 534 000,-	1 500 000,-	16 000,-	4 018 000,-

Signatur

Signatur

Steinkjer - 14.04.2025

Sted - Dato



INGE RYGG