

Tilstandsrapport - NS 3600

Formofossvegen 696

7870 Grong

Gnr: 24 Bnr: 22



Bygningssakkyndig

Inge Rygg

Rapport kode: 238907

Opprettet: 11.04.2024

Utskrift: 22.04.2024

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 håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for 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 utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. 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

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 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 konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

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:

- 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**

- 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**

- 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

Bygningssakkyndig - Inge Rygg

Bygningsansvarlig

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

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

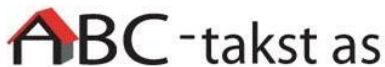
Uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer.

Undertegnede takstingeniør utfører:

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



Godkjenningsmerker / logoer



AKTIV BYGG CONTROL

NITO

MEDLEM AV NITO
TAKSTINGENIØR



BYGGMESTER

Premisser og forutsetninger

Premisser

Presiseringer

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og 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 levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetiden i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
2 stk

Geologiske forhold

Skredfare
Flomfare

TG 1
31 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Forstøtningsmurer
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Himling

Bad - 2.etasje

Overflater - Vegger
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

1.etasje

Kjøkken

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) - Badstue

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

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

Bad - Kjeller

Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
30 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Bad - 2.etasje

Overflater - Gulv

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Toalett (ikke våtrom)

Ventilasjon

Innvendige overflater

2.etasje og kjeller

Etasjeskiller og gulv på grunn

- Etasjeskiller
- Gulv på grunn
- Innvendige trapper
- Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

- Skorsteiner inne i huset

Radon

- Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Varmtvannsbereder

Elektrisk anlegg

- Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Bad - Kjeller

- Overflater - Gulv

TG 3
5 stk

Vinduer og ytterdører

- Vinduer og ytterdører 250 000,-

Branntekniske forhold

- Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget 5 000,-

Bad - Kjeller

- Overflater - Vegger 300 000,-
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) 0,-
- Ventilasjon 15 000,-

Estimerte kostnader på TG3 570 000,-

TG IU
5 stk

Grunnmur og fundamenter

- Fundamenter

Yttervegg

- Konstruksjon

Bad - 2.etasje

- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) - Badstue

- Tekniske anlegg

Bad - Kjeller

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Kristian Michelsen

Rekvirert dato: 09.04.2024

Besiktigelse

Til stede: Inge Rygg -Takstmann

Besiktigelsesdato: 11.04.2024

Kommentarer

ABC-takst as har fått i oppdrag å utføre en tilstandsrapport NS 3600 på div bygningsdeler/konstruksjoner av Formofossvegen 696.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
5045	24	22

Adresse: Formofossvegen 696, 7870 Grong

Kommune: Grong

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Kristian Michelsen

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	332
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Statens Kartverk

Tomtebeskrivelse

Tomt beliggende på Formofoss like ved tidligere Formofoss stasjon. 1,8 km fra Bjørgan skisenter og ca 9 km fra Grong-sentrum. Tomten er på hellende/bratt terreng består av opparbeidet plen med div beplantning/forstøtningsmurer. Det er gravd ut for plassering av garasje som ennå ikke er påbegynt. Normale solforhold og utsikt i retning landlige fjellområder.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

1946



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	63	61	2
1.etasje	71	70	1
Kjeller	59	28	31
Sum:	193	159	34

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
2.etasje	Trapperom, gang, 4 soverom, wc, bad	Loft-trapp/kott
1.etasje	Vindfang, stue, kjøkken, 2 trapperom	Bod
Kjeller	Trapperom, kjellerstue, bad/wc/vaskerom, badstue	2 kott, gang, 2 boder

Kommentarer til arealopplysninger

Romhøyde i kjeller ca 203 cm - 210 cm, men noen rom er allikevel tatt med i P-rom.

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 - 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 (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
2.etg	63			5
1.etg	71			32
Kjeller	59			
Sum:	193	0	0	37
Sum BRA:	193			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etg	Trapp, gang, 4 soverom, wc, bad, loft-trapp/kott			Balkong
1.etg	Vindfang, stue, kjøkken, 2 trapperom, bod			Veranda, platting
Kjeller	Trapperom, kjellerstue, bad/wc/vaskerom, badstue, 2 kott, gang, 2 boder			

Kommentar til arealopplysninger

Romhøyde i kjeller ca 203 cm - 210 cm. Utvendig kjellernedgang er ikke tatt med i boligarealet.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 1**Forstøtningsmurer**

Forstøtningsmurer av betong, dels med innsmurt rund elvestein.

TG 2**Terrengforhold**

Muligheter for større vannansamlinger. Da det er bratt terreng på bakside som heller inntil forstøtningsmur og grunnmur.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

For å få TG 0 - TG 1 må terrenget oppgraderes

TG 1**Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)**

Plast stikkledninger. Offentlig vann med vannmåler. Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Oljetanker

Ikke opplyst om nedgravd oljetank

Bilder



Forstøtningsmur på bakside



Forstøtningsmur med elvestein

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Ikke kjent og derfor heller ikke vurdert.

TG IU

Fundamenter

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

TG 2

Grunnmur

Plasstøpt betong/murt/sparemur m/pusset tresnittplater på innside, utvendig malt/pusset, registrert sprekker/setninger i kott/bad kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Ikke registrert nødvendige tiltak, men det er grunn til å overvåke tilstanden.

Bilder



Malt/pusset grunnmur



Synlige sprekker/setninger i bod ved bad i kjeller.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Drenering fra 1988 - 2009. Synlig fuktsikring på grunnmur

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Det er oppgradert drenering mot sør/øst/vest med grunnmursplast rundt hele bolig fra 2009, og mot bakside nord i 1988 iflg tidligere takst. Indikert fuktutslag med hammerslagspisser på nedre svill/utforet vegg under terreng i kjellerstue. Delvis utforede kledde vegger under terreng i kjeller. Se pkt kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hva som er årsaken til fukt i utforede kjellervegger.

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



Øvre bakside med fuktsikring og mye pukk.



Fuktsikring over hele

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Stående kledning

Vurdering / Avvik

TG IU

Konstruksjon

Antas bindingsverk.

TG 2

Kledning

Malt stående kledning fra ca 1988, iflg tidligere takst. Det ble tatt tilfeldige stikkprøver på kledning, registrert steder med noe varierende synlige fuktpåkjenninger/flassete maling.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Påregnelig med div utbedringer

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 reparasjon av bindingsverk av stålprofiler er 40 - 80 år.

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

Bilder



Stående kledning



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass. Produsert 85/87.

Vurdering / Avvik

TG 3

Vinduer og ytterdører

Mange punkterte/skader på glass. Treg funksjon. Variert fuktpåkjent/råte. Både ytterdører/vinduer

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2 - 3

Anbefalt tiltak:

Påregnelig med oppgraderinger

Estimert kostnad:

250 000,-

Levetider

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

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

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

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

Bilder



Finnes fuktpåkjente/råteskadet vinduer/dører



Tregt/skadet handtak på verandadør + råteskader/
punktert glass

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik**TG 2****Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**

Veranda fundamenter på tre anlagt på terreng. Trebjelkelag med trespaltegulv. Rekkverk av malt stål -rekkverk noe lavere enn dagens krav. Fundament med tre mot terreng er ikke anbefalt.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt balkonger kan gis TG1.

TG 2**Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom**

Balkong i 2. etasje på ca 8 m² over borom/stue. Bulkete blikkbeslått med tettestoff kan være en risiko. Rekkverk av malt stål -rekkverkshøyde er noe under dagens krav. Kontrollert avrenning med takrenne/nedløp -registrert rust på renner. Dekke kan være en risiko særlig med tanke på at det er borom under - anbefales nærmere kontroll.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Det må etableres nytt tettesjikt på balkong før pkt kan gis TG 0 - 1

Bilder

Bulkete blikkbeslått dekke fra ukjent år, som er påsmurt med noe tettestoff. Dekke kan være en risiko særlig med tanke på at borom under.



Registrert rust på malt sinkrenner avrenning til balkong

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Veranda ved stue. Fundamentert på tre mot terreng, trespaltegulv på trebjelkelag. Rekkverk av malt stål -rekkverkshøyde er noe mindre enn dagens krav. Noe fuktpåkjent virke.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

Påregnelig med oppgradering.

TG 2

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Treplatting anlagt på tilfarere på terreng. Stedvis noe fuktpåkjent virke.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Fuktpåkjent virke må oppgraderes før pkt kan gis TG 0 - 1

Levetider

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

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Normal tid før reparasjon av membraner på terrasser og balkonger er 2 - 8 år.

Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

Bilder



Veranda og treplattning anlagt på terreng.



Veranda med tretrapp

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon med kaldloft. Takkonstruksjon av tresperrer med understøttet bæring.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Saltakkonstruksjon med kaldloft. Takkonstruksjon av tresperrer med understøttet bæring. Undertak er av bordtro m/asfaltapp. Adkomst via bratt tretrapp i kottrom. Det er lagts dels spongulv og dels trebord ved lav høyde, etterisolert i 2014 iflg tidligere takst og som kan medføre kondensproblemer hvis det ikke finnes fuktspærre i konstruksjonen. Registrert eldre fuktpåkjenninger i område rundt pipe, antas fra tidligere før det ble fornyet taktekke og helbeslått pipehatt. Ikke indikert forhøyede fuktverdier nå. Registrert litt heng i tak. Noe fuktpåkjent vindskie. Pr i dag normalt ventilert kaldloft.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Pr i dag ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men før pkt kan gis TG 1 må bemerkede forhold utbedres/oppgraderes.

Bilder



Takkonstruksjon av tresperrer med understøttelse. Det er lagts dels spongulv og dels trebord ved lav høyde.



Registrert eldre fuktpåkjenninger i område rundt pipe. Ikke indikert forhøyede fuktverdier nå



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Profilerte metallplater fra 1988

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Taktekke av profilerte stålplater fra 1988, iflg tidligere takst. Synlig taktekke er kun besikket fra bakkeplan. Noe fuktpåkjenninger på vindskier.

Årsak / Konsekvens:

TG 2 er satt pga bemerket bygningsdel har passert over halvpart av normal forventet levetid.

Anbefalt tiltak:

For å få TG 0 - 1 må bygningsdel oppgraderes

TG 2

Utstyr på tak

Integrert takstige fra 1988. Mangler snøfangere som anbefales etablert.

Årsak / Konsekvens:

TG 2 er satt pga bemerket bygningsdel har passert over halvpart av normal forventet levetid.

Anbefalt tiltak:

For å få TG 0 - 1 må bygningsdel oppgraderes

TG 2

Skorsteiner over tak

Helbeslått pipehatt og luftehatt fra ca 1988

Årsak / Konsekvens:

TG 2 er satt pga bemerket bygningsdel har passert over halvpart av normal forventet levetid.

Anbefalt tiltak:

For å få TG 0 - 1 må bygningsdel oppgraderes

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 taksteinimiterte plastbelagte stålplater er 10 til 45 år.

Normal levetid for aluminiumsplater er 25 til 45 år.

Bilder



Helbeslått pipehatt og luftehatt



Profilerte metallplater. Taktekke har ikke snøfangere. Heng i takflate.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takrenner/nedløp av stål.

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Takrenner/nedløp av stål fra 1988. Nedløp satt ned i grunnavløp, men ikke funksjonstestet.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

For å få TG 1 må pkt Takrenner oppgraderes, pga alder.

TG 2

Beslag

Beslag for tak av foliert stål fra 1988

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

For å få TG 1 må pkt Beslag oppgraderes, pga alder.

Levetider

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

Bilder



Takrenner/nedløp av stål



Nedløp satt ned i grunnavløp, men ikke funksjonstestet.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Delvis utforede kledde vegger under terreng i kjeller.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Belegg, fliser, betong -reg sprekker/skade på betongdekke.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 1.

TG 2

Overflater - Vegger

Malt panel og betongvegger -

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 1.

TG 1

Overflater - Himling

Malt panel

TG 2**Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

Delvis utforede kledde vegger under terreng i kjeller.

Det er utforet vegg i kjellerstue. Og det ble sattammerslagspisser m/ fuktindikator i bunnsvill og indikert fuktverdier opp til på 20,6 % vekt. Dette betraktes som fare for utvikling av sopp og råte.

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 %)

Hulltaking var ikke mulig for inspeksjon, men registrert plast i konstruksjonen. Veggkonstruksjonen består av asfaltapp mot grunnmur, utforing/isolasjon plast/fuktsperre og panel på innside. I dag anbefales det å ikke å bruke plast i utforede veggkonstruksjon under terrenget, pga at hvis eventuell fukt tilkommer i konstruksjonen blir den låst inne. Indikert fukt kan være pga svekket drenering. Forholdet kan også være sammenfallende med kapillæroppslag fra grunnen. Fra faglig hold betegnes generelt utforede vegger under terreng samt tilfarergulv som risikokonstruksjon.

Kjellere generelt med fuktproblemer anbefales ikke å innredes.

Årsak / Konsekvens:

Konstruksjon med skaderisiko.

Anbefalt tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det anbefales ytterligere undersøkelser. Utforede vegger må kontrolleres/ oppgraderes for å få TG 1.

TG 2**Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Noe manglende ventilasjon

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Anbefales etablert mer ventilasjon i kjellerrom.

Bilder



Kjellerstue



Kjellerstue under trapp

Bad 2.etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad fra først på 2009, iflg tidligere takst. Fliser på gulv og vegger. Malt panel i tak.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Fliser på avretting med varmekabler -registrert bom på et par gulvfliser. Indikert noe fuktutslag i dusjsone som også kan ha sammenheng med hyppig bruk av dusj -generelt:(flisfuger er ikke tette). Ingen tegn til fukt i tak etasje under. Badet har ikke dokumentert vanntett våtromsutførelse iht dagens krav. Lokalt fall i dusjsone, ellers noen soner med begrenset fall. Høyde mellom sluk/dørterskel er ok.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak, men før pkt kan gis TG 0-1 må badet oppgraderes, bygningsdel har passert over halvpart av normal forventet levetid

TG 1

Overflater - Vegger

Fliser

TG 1

Overflater - Himling

Malt panel

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Registrert mansjett lagt under klemmring i sluk.

TG 1

Avløp og vannrør

Plast avløp og plast rør i rør vannrør

TG 1

Ventilasjon

Ventil over tak, mangler tilluft i dørterskel

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Hvit blank innredning med vask. Dusjhjørne med vendbare buede glass dusjdører

TG 2

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Dusjbatteri er mot yttervegg og kan således ha en risiko for frostskaader.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

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

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Ikke mulig med hulltaking pga dusjbatteri er mot yttervegg

Levetider

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Normal levetid for plast, flerlagsmultirør 25 – 75 år.

Normal levetid for badeamatur 15 – 25 år.

Bilder



Varmekabler i gulv er termostatstyrt



Bad Kjeller

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom fra ca 1998, iflg tidligere takst. Fliser på gulv. Vegger av fliser og sokkelfliser/malt panel

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Fliser på påstøp -registrert sprekker, skader og bom på fliser. Registrert mye fall til sluk. Mangler membran lagt under klemring i sluk. Indikert div utslag på fuktindikator.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Ikke dokumentert vanntett våtromsutførelse iht dagens krav. Ikke registrert membran under klemring/sluk. Ikke nødvendig med strakstiltak, men før pkt kan gis TG 1 må badet oppgraderes iht dagens krav.

TG 3

Overflater - Vegger

Fliser/panel -malt panel i dusjsone er ikke veldig vannbestandig materiale. Registrert riss/sprekker på fuger/fliser. Fuktpåkjent/råte på panel nedre del i dusjsone gis TG 3.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 3

Anbefalt tiltak:

Bad må oppgraderes før det kan gis TG 0 - 1.

Estimert kostnad:

300 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Hele badet må oppgraderes hvis badet skal oppgraderes etter tek/normen. Eventuell renovering/oppgradering må vurderes av den hver enkelte.

TG 1

Overflater - Himling

Malt panel

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran mangler i sluk, registrert eldre plastsluk kun med påstøp uten slukforlenger.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 3

Anbefalt tiltak:

Påregnelig oppgraderinger.

Det er allerede estimert kostnad for full oppgradering av bad.

Estimert kostnad:

0,-

Kommentar til estimert kostnad:

Hele bad er kostnadsestimert tidligere

TG 1

Avløp og vannrør

Plast og kobber.

TG 3

Ventilasjon

Rommet mangler ventilasjon

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 3

Estimert kostnad:

15 000,-

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Klosett, vask m/underskap, badekar

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det var ikke mulig pga dobbelvegg samt traff på betong, men ingen tegn til skade så langt borret kom.

Levetider

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.

Bilder



Bilde av bad



Fuktpåkjent/råte på malt/panel.
Svertesopp på fliser.



Plastsluk mangler membran lagt under klemmring.
Malt panel/sokkelfliser er lagt i dusjsone/dusjnisje.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Wc i 2.etasje fra 2009.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser på gulv

TG 1

Overflater - Vegger

Malt panel

TG 1

Overflater - Himling

Malt panel

TG 2

Ventilasjon

Ventil i tak, mangler tilluft i dørterskel

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Etablere tilluft i dørterskel

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Klosett

Bilder



Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv av parkett 1-stav, belegg, tregulv, teppegulv

Vegger av malt panel, plater, tapet

Himlinger av malt panel/plater/lerret

Vurdering / Avvik

TG 2

2.etasje og kjeller

Finnes div overflater i 2.etg og kjeller med bruksslitasje og oppsprukket skjøter m.m. som gis TG 2.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 1.

TG 1

1.etasje

Dels oppgradert/s overflater i nyere tid og dels noe eldre overflater.

Bilder



Store sprekker mellom gulvbord i 2. etasje



Parkettplanker 1 stav som har sprekker i skjøter.



En stavs parkett på stue og kjøkken



Soverom med teppegulv

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Lys profilert Ikea kjøkken fra 2009, iflg tidligere takst. Benkeplater av eiketre og noe integrerte hvitevarer.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Parkett 1-stav -noe oppsprukket skjøter

TG 1

Overflater - Vegger

Malt panel/fliser

TG 1

Overflater - Himling

Malt panel

TG 1

Avløp og vannrør

Plast og plast rør i rør

TG 1

Avtrekk

Kombinert ventilator/microovn med avkast til ventilasjonskanal i pipe

TG 1

Innredning

Lys profilerte fronter, Ikea kjøkken fra 2009. Benkeplater av eiketre. Normal standard/funksjon. Integrert platetopp, komfyr, kombinert microovn/ventilator. Oppvaskmaskin, kjølfrysescap.

Bilder



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere består av trebjelkelag fra etableringsår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Etasjeskillere av tre. Registrert vesentlige skjevheter/ustabilitet/knirk i gulv på gang 2.etasje. Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 15 mm. Totalt avvik 10 til 25 mm.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Ikke behov for tiltak, men for å få TG 1 må gulv/etasjeskiller utbedres i 2.etasje.

TG 2**Gulv på grunn**

Betongdekke på terreng. Noe tilfarergulv. Stedvis skade/sprekker på dekke, 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:

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

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Trapper av tre

Vurdering / Avvik**TG 2****Innvendige trapper**

Repostrapp til 2.etg.- har noe knirk, rekkverk noe lavere en dagens krav. Kjellertrapp av tre med åpen trinn, lav romhøyde.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må utbedres før det kan gis TG 1.

Bilder



Kjellertrapp av tre. Åpen trinn samt lav takhøyde



Lofttrapp av tre.



Trapp til 2.etg. av tre. Rekkverk er noe lavere enn dagens krav.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Malt/murt peis med innsats. Teglsteinspip

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Malt teglstein peis med dør/innsats.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Opprinnelig teglsteinpipe. 1.etg har pipe 3 synlige sider. Kjeller og 2.etg har 2 synlige sider, innekleddede teglsteinpiper uten inspeksjonsmulighet strider mot dagens brannforskrifter. Feieluke på loft og i bad/kjeller -på kaldloft mye bekkstot under luke og flekkvis bekkstot og flere små sprekker på kaldloftet. Mangler ubrennbart materiale under feieluken på kaldloft.

Det er ikke opplyst om det er fyringsforbud på pipe. Opplyst i egenerklæring at pipe trenger innsats, men ingen fyringsforbud pr i dag.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

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

Bilder



Malt murt teglpeis med innsats.



Feieluke på bad i kjeller



Feieluke på kaldloft med rust, med mye bekkstot under luke og flekkvis bekkstot. Mangler ubrennbart materiale under feieluken.



Utvendig pipe med helbeslått stål fra 1988

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Ok

Daglysflate

Rom for varig opphold i kjeller har mindre daglysflate enn ihht dagens krav.

Takhøyde

Romhøyde i kjeller ca 203 cm - 210 cm

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Radonmåling er ikke fortatt.

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

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

Anbefalte tiltak:

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

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

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

Selger opplyser at status for denne eiendommen er:

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

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 det kan gis TG 0

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Stedet er ikke registrert som skredfare og flomfare

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.

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) Badstue

NS 3600 - Pkt. 8

Beskrivelse

Badstue antas fra ca 1998

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Fliser

TG 1

Overflater - Vegger
panel

TG 1

Overflater - Himling
Panel

TG 1

Konstruksjonsoppbygging
Rom i rommet på bad i kjeller. Ventilasjon kun til badet.

TG IU

Tekniske anlegg
Tylo badstuovn

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Plast rør i rør uten fordelerskap og litt kobber fra nyere tid. Stoppekran av kuleventil i kjellerbod.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Plastrør avløp, stakeluke på kott ved bad

TG 2

Varmtvannsbereder
Ca 200 liter, antatt fra ca 1990, plassert på bod i kjeller

Årsak / Konsekvens:
Bemerkede forhold gis TG 2.

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

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Naturlig ventilasjon og ventilator på kjøkken over komfyr

Bilder



Vannmåler og stoppekran i kjellerbod



Plast avløpsrør i kjellerbod og stakeluke



Plast rør i rør uten fordelskap i kjellerbod
Varmtannsbereder ca 200 liter

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

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?		Ingen opplysninger om
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ingen opplysninger om
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Nei	Ingen opplysninger om
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		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.)		
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Nei	

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	Pga enkelte eldre installasjoner.

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Registrert dels eldre installasjon.

Bilder



El-skap oppgradert med automatsikringer og måler i 2. etg.
Hovedsikringer er på kaldloft



Det finnes enkelte eldre installasjoner



Hovedsikringer 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?	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.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

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

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

Anbefalt tiltak:

Etablere nye brannvarslere og nytt brannslukningsapparat

Estimert kostnad:

5 000,-

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Enebolig	3 900 000,-	1 450 000,-	570 000,-	1 880 000,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	200 000,-			200 000,-
Sum	4 100 000,-	1 450 000,-	570 000,-	2 080 000,-

Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, bransceller 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 bransceller etter kravene i byggtetnisk 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 er ikke fremlagt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.
Brannslukningsutstyr har ikke årstall, røykvarsler mangler.
Det foreligger ikke godkjente plantegninger i oversendt materiale fra kommunalt arkiv. Lovligheten av dagens planløsning er derfor ikke videre vurdert.

Markedsanalyse

Områdebeskrivelse

Beliggende på Formofoss like ved tidligere Formofoss stasjon.

Signatur

Signatur

Steinkjer - 23.04.2024

Sted - Dato



INGE RYGG