

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

KAROLINAVEGEN 16

7725 Steinkjer

Gnr: 197 Bnr: 1281 Snr: 1



Takstingeniør
Inge Rygg

Rapport kode: 221983
Opprettet: 21.01.2026
Utskrift: 25.01.2026

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 kostnadsestimater 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 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

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Takstingeniør - Inge Rygg

Takstingeniør

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 3600:2018 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 full 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 innbygge 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

Seksjonert leilighet

TG 0
3 stk

Bad

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
20 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Yttervegg

Konstruksjon

Yttertak

Skorsteiner over tak

Bad

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Vegger

Himling

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2

14 stk

Yttervegg

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)

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Vegghengt klosett

Innvendige overflater

Gulv

Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

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

Varmtvannsbereder

TG 3
1 stk**Yttertak**

Utstyr på tak

30 000,-**Estimerte kostnader på TG3****30 000,-****TG IU**
3 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuktsikring

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Magnus Aadde Bye**Rekvirent dato:** 19.01.2026**Besiktigelse****Til stede:** Inge Rygg -Takstmann**Besiktigelsesdato:** 21.01.2026

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: KAROLINAVEGEN 16, 7725 Steinkjer

Kommunnr: 5006

Kommune: Steinkjer

Gnr	Bnr	Snr
197	1281	1

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Magnus Aadde Bye

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	06.01.2026	Innhentet

Kommentar til dokumentkontroll

Ellers er det ikke utført noen form for dokumentkontroll

Utstyrskontroll

Type utstyr

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

Bygninger på eiendommen

Seksjonert leilighet

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1987	2019	Etablert nytt kjøkken
	2008	Oppusset bad



Andel i felles utebod

Byggear

1987



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.

Seksjonert leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1. etasje	60	57	3

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje	Gang, soverom, bad/wc, stue, kjøkken	Bod

Andel i felles utebod

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
	6		6

Romfordeling - BRA

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

Sum areal alle bygninger

Bygning	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Seksjonert leilighet	60	57	3
Andel i felles utebod	6		6
Sum:	66	57	9

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.

Seksjonert leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1.etasje	60	12
Sum BRA:		60

Romfordeling

Etasje	Romtype
1.etasje	BRA-i: Gang, soverom, bad/wc, stue, kjøkken, bod TBA: Veranda/terrasse

Andel i felles utebod

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1.etasje	6
Sum BRA:	6

Romfordeling

Etasje	Romtype
1.etasje	BRA-e: Utebod

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.

Bygningsbeskrivelse

Seksjonert leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrengforhold

Fallforhold på terreng er ikke kontrollerbart pga mye snø på bakken.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Stikkledning på vann av kobber med stoppekran i bod. Stikkledning på avløp av soilrør med stakeluke i bod.

Bilder



Stikkledninger på bod.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Ikke kjent og derfor heller ikke vurdert.

TG 1

Fundamenter

Betongdekke m/bankett anlagt på terreng

Bilder



Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG IU

Drenering og fuktsikring

Ingen synlig grunnmursplast og ingen opplysninger om drenering. Dog heller ingen kjeller, derfor heller ikke nærmere vurdert.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Veggkonstruksjonen er isolert bindingsverk fra 1987, forutsatt oppsatt på byggemåte/byggeskikk fra byggeår. Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll.

TG 2

Kledning

Utvendig fasade består av opprinnelig malt liggende kledning. Det ble tatt tilfeldige stikkprøver på kledning, registrert steder med noe varierende værslittasje/fuktpåkjenninger og litt råte på værside som gis TG 3.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

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

Bilder

Finnes steder med værslittasje og litt råte på værside

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 2****Vinduer og ytterdører**

Vinduer/terrassedør med isolerglass produsert i 1987 og med innfelt sprosser. Opprinnelig felles ytterdør. Stedvis registrert varierende fuktpåkjent vinduer/ytterdør, vesentligst værsider. På funksjonstest er vinduer/dører vurdert som dels med div. tregheter. Det er ikke registrert eller opplyst om punkterte glass på vindu/dører ved besiktigelsen, punktering av eldre isolerglass er påregnelig som følge av vanlig slitasje/vedlikehold.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

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

Bilder**Balkonger, terrasser, veranda og lignende**

NS 3600 - Pkt. 18

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

Veranda ved stue, fundamentert på jernbanesviller anlagt på terreng. Dels med takoverbygg/veranda ovenfor. Trespaltegulv på trebjelker. Rekkverk av malt tre. Registrert div fuktpåpkjenninger/manglende vedlikehold. Stedvis snødekte overflater.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må utbedres før pkt Veranda kan gis TG1.

Bilder



Terrasse fundamentert på sviller anlagt på terreng

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Saltakkonstruksjon, antas med åpen himling. Loftsetasje er ikke inspisert pga annen leilighet. Det vites ikke om takkonstruksjonen har tilstrekkelig ventilering og eventuelt hvilken type undertak.

Bilder**Yttertak**

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 2****Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Betongtakstein opprinnelig -takoverflater var snødekt ved besiktigelse og således svært begrenset kontrollert. Takoverflater er besiktiget fra bakkeplan. Bygningsdel har passert over halvpart av normal forventet levetid

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

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

TG 3**Utstyr på tak**

Integrert takstige til pipe.
Mangler snøfangere -risiko for snøras og det forelå krav om snøfangere ved byggetidspunktet

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 3

Anbefalt tiltak:

Det må etableres manglende snøfangere på tak før det kan gis TG1

Estimert kostnad:

30 000,-

TG 1

Skorsteiner over tak

Murt elementpipe med fotbeslag og pipehatt.

Levetider

Normal levetid for betongtakstein er 30 til 50 år.

Bilder



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Takrenner, kroker og beslag er av plastbelagt stål.

Bygningsdel har passert over halvpart av normal forventet levetid

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

For å få TG 1 må bemerkede forhold pkt Takrenner/nedløp utbedres med nytt.

TG 2

Beslag

Pipe med fotbeslag av stål og ellers stålbeslag.

Bygningsdel har passert over halvpart av normal forventet levetid

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

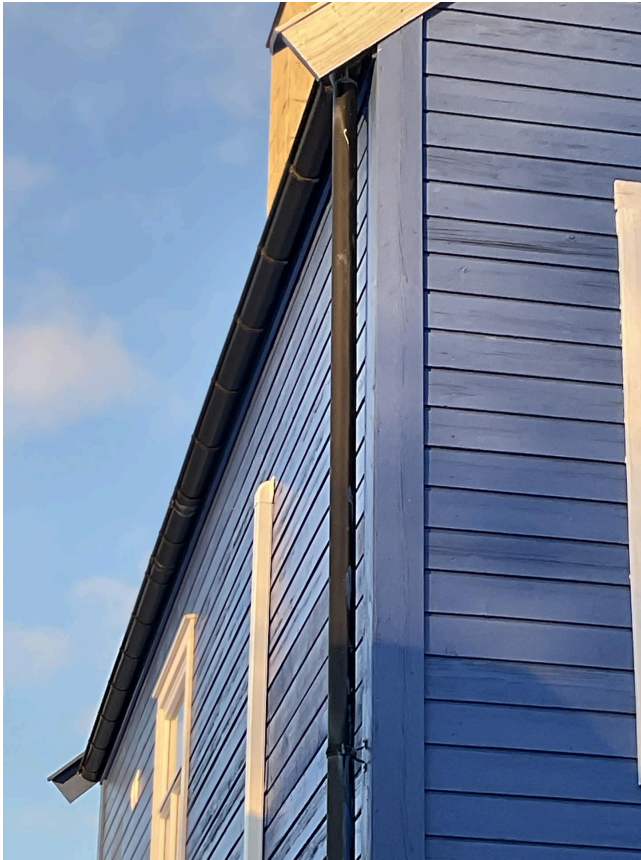
Anbefalt tiltak:

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

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 – 30 år.

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

Bilder

Taknedløp satt ned i grunnavløp, men ikke funksjonstestet

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Opplyst oppusset bad i fra 2008.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Gulv av fliser. Gulv har begrenset fall, tilnærmet flatt. Dørterskelhøyde ifht sluk er ok.

Badet har ikke dokumentert vanntett våtromsutførelse iht dagens krav.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Det må etableres nytt gulv med dokumentert vanntett våtromsutførelse med fall før det kan gis TG 0 -1

TG 1**Overflater - Vegger**

Fliser

TG 1

Overflater - Himling

Malt plater

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Registrert opprinnelig plastsluk under dusjkabinett. Membran kan ikke konstateres pga type sluk med kappe. Ingen FDV dokumentasjon -mangler dokumentert vanntett våtromsutførelse ihht dagens krav. Det anbefales videre bruk av dusjkabinett.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før det eventuelt kan gis TG 0 - 1

TG 1

Avløp og vannrør

Plast avløpsrør og vannrør av plast rør i rør

TG 1

Ventilasjon

Mekanisk vifte på vegg, tilluft i dørterskel

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusjkabinett, innredning m/vask, opplegg for vaskemaskin gis TG 1.
Vegghengt klosett

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det ble tatt hulltaking i vegg fra kjøkkenside og satt pigger i svill, det er ikke indikert noen spesielle fuktutslag ved området hull
Ikke mulig med kontrollboring i veggkonstruksjonen under dusjbatteri pga dusjbatteriet står mot yttervegg.

TG 2

Vegghengt klosett

Vegghengt klosett mangler lagt drepsavløp ut fra sistene som gis TG 2.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt fall gis TG 1.

Levetider

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

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

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsistene 15 – 30 år

Normal levetid for dusjkabinett 10 – 25 år.

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Normal levetid for PP 25 -75 år.

Bilder

Opprinnelig plastsluk, og som det ikke er mulig å observere membran under klemring pga type sluk med kappe.



Det ble tatt hulltaking i vegg fra kjøkkenside med pigger i svill, det er ikke indikert noen spesielle fuktutslag ved området hull

Innvendige overflater**Vurdering / Avvik****TG 2****Gulv**

Hovedsaklig med laminatgulv. Stedvis utsvulet laminatgulv

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

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

TG 1**Vegger**

Hovedsaklig malt plater

TG 1**Himling**

Hovedsaklig malt plater

Bilder**Kjøkken**

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning opplyst fra 2019

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

Laminatgulv

TG 1**Overflater - Vegger**

Malt plater

TG 1**Overflater - Himling**

Malt plater

TG 1**Avløp og vannrør**

Plast avløp og vannrør av plast rør i rør

TG 1**Avtrekk**

Ventilator

TG 1**Innredning**

Nyere innredning med grå glatte fronter fra 2019 med integrert induksjon-platetopp/komfyr/micro/kjøl/frys/oppvaskmaskin. Mangler utforming/tilpassing mot vegg.

Bilder**Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Betongdekke på grunn.

Vurdering / Avvik**TG 2****Gulv på grunn**

Nivåforskjell mellom rommene observert. mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm. Avvik er ikke veldig merkbar konsekvens ved bruk.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Ikke behov for tiltak. Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt gis TG 0 -1.

Levetider

Normal tid for utskifting av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Elementpipe som blir brukt av 2 stk leiligheter. Pipe er sameiet med leilighet i etasje over.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Vedovn på stue.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Elementpipe opprinnelig, utvendig med fotbeslag. Pipe i 2.og 3.etg er ikke besiktiget. Feieluke på stue bak vedovn ikke optimal plassering. Opplyst dårlig trekk i pipe..

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

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

Bilder



Vedovn på stue



Bilde av feieluke bak vedovn.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Ok

Dagslysflate

Ok

Takhøyde

ca 236 cm

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

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/>

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)

Vannrør er oppgradert til plast rør i rør uten fordelerskap som er plassert på bod med sluk.

Stikkledning av kobber, stoppekran på bod.

TG 2

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

Hovedrøret i bygning av soillrør, stakeluke i bod

Bygningsdel har passert over halvpart av normal forventet levetid

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Soil avløpsrør må oppgraderes før pkt avløp kan gis TG 0 - 1

TG 2

Varmtvannsbereder

Ca 200 liter fra ukjent år, antas oversteget halvpart av forventet levetid

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

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

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Naturlig ventilasjon. Mekanisk vifte på vegg m/tilluft på bad. Ventilator over platetopp/komfyr på kjøkken.

Levetider

Normal levetid for harde kobber rør for gjenger 25 – 100 år.

Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.

Normal levetid for kuleventil 20 – 50 år.

Normal levetid for reduksjonsventil 20 – 40.

Normal levetid for varmtvannsbereder rustfritt stål 15 – 30 år.

Normal levetid for sikkerhetsventil 15 – 30 år.

Bilder

Bilde av soil avløpsrør og kobber vannrør m/ stoppekran

Frittstående byggverk Utebod

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Enkel trebygning fundamentert på betongdekke på grunn. Bindingsverk av tre, utvendig fasader avv malt liggende kledning. Saltakkkonstruksjon, tresperrer, utvendig tekt med betongtakstein. Takrenner/ nedløp av stål. Ikke nærmere vurdert. Ikke gitt TG.

Bilder



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 innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2019	Fornyelse av stikkontakter ifb med montering av nytt kjøkken, nye lys kjøkken, bad og soverom. Utført av Elman AS.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Nei	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2019	Fornyelse av stikkontakter ifb med montering av nytt kjøkken, nye lys kjøkken, bad og soverom. Utført av Elman AS.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja	Siste rapport fra: 20.09.2006
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.)	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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.	Ja	Ved byggetidspunktet var det krav om det. Selve konstruksjonen mot annen boenhet er ikke kontrollert.

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) 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	

Bilder



Pulverapparat fra 2025 plassert i bod



Registrert 3 stk brannvarslere

Signatur

Signatur

Steinkjer - 25.01.2026

Sted - Dato

Inge Rygg

TAKSTINGENIØR INGE RYGG