

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Gamle Figga 21

7712 Steinkjer

Gnr: 96 Bnr: 4



**Bygningssakkyndig**  
Inge Rygg

**Rapport kode:** 421799  
**Opprettet:** 24.03.2025  
**Utskrift:** 02.04.2025

**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 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. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk 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 avhenger 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
- manglende 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

## Bygnings sakkyndig - Inge Rygg

### Bygningsansvarlig

Takstingeniør/bygnings sakkyndig 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.

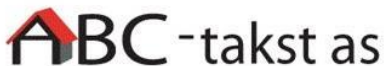
Uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer.

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

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 dampsperran 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**  
51 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Forstøtningsmurer

#### Terrasser og plattinger på terreng

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

#### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

## **Bad - 1.etasje**

Overflater - Gulv  
Overflater - Vegger  
Overflater - Himling  
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)  
Avløp og vannrør  
Ventilasjon

## **Innvendige overflater**

### **Kjøkken - 1.etasje**

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

### **Loft (innredet og uinnredet)**

Overflater - Gulv  
Overflater - Vegger  
Overflater - Himling

### **Geologiske forhold**

Skredfare  
Flomfare

### **Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Vannbåren varme  
Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

### **Elektrisk anlegg**

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

### **Bad - U.etasje**

Overflater - Gulv  
Overflater - Vegger  
Overflater - Himling  
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)  
Avløp og vannrør  
Ventilasjon

### **Vaskerom - U.etasje**

Overflater - Vegger  
Overflater - Himling  
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)  
Avløp og vannrør  
Ventilasjon  
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

## Kjøkken - U.etasje

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

## Bad - 2.etasje

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon

## TG 1 19 stk

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

### Grunnmur og fundamenter

- Grunnmur

### Drenering

- Drenering og fuktsikring

### 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

### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

- Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

### Etasjeskiller og gulv på grunn

- Gulv på grunn

### Loft (innredet og uinnredet)

- Konstruksjonsoppbygging
- Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)



**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

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

**Vaskerom - U.etasje**

- Overflater - Gulv

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

- Terrengforhold

**Yttertak**

- Utstyr på tak

**Bad - 1.etasje**

- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

- Etasjeskiller

**Innvendige trapper**

- Innvendige trapper

**Radon**

- Radon

**Bad - U.etasje**

- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**Bad - 2.etasje**

- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**TG 3**  
1 stk**Branntekniske forhold**

- Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

**3 000,-****Estimerte kostnader på TG3****3 000,-****TG IU**  
9 stk**Grunnmur og fundamenter**

- Fundamenter

**Takkonstruksjon**

- Takkonstruksjon

**Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**

- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

**Bad - 1.etasje**

- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

**Ildsteder og skorsteiner**

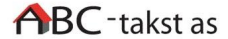
- Skorsteiner inne i huset

# Gamle Figga 21

7712 Steinkjer  
Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:  
Inge Rygg  
Opprettet: 24.03.2025  
Utskrift: 02.04.2025

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



## Frittstående byggverk

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

### Bad - U.etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

### Vaskerom - U.etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

### Bad - 2.etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

**Rekvirent:** Mindaugas Belevicius - 1/2 andel **Rekvirert dato:** 18.03.2025

### Besiktigelse

**Til stede:** Mindaugas Belevicius - 1/2 andel  
Inge Rygg - Takstmann **Besiktigelsesdato:** 24.03.2025

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
5006	96	4

**Adresse:** Gamle Figga 21, 7712 Steinkjer

**Kommune:** Steinkjer

### Eieropplysninger

**Hjemmelshaver(e):** Mindaugas Belevicius - 1/2 andel  
Gitana Beleviciene - 1/2 andel

## 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
Grunnboksutskrift	24.03.2025	Innhentet
Eier	24.03.2025	Eier var tilstede og ga opplysninger
Egenerklæring	30.03.2025	Innhentet

### Kommentar til dokumentkontroll

Ellers er det ikke foretatt noen form for fullstendig dokumentkontroll

## 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 <sup>2</sup> ):	1 005
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Statens Kartverk

### Tomtebeskrivelse

Eiendom beliggende i Figga like ved Steinkjer kommunesenter. Tomt litt hellende og dels flat terreng med grei adkomst. Vest hellende tomt med gode lysforhold med sen kveldsol. Singelbelagt gårdsplass, rester av eldre påbegynt ringmur/garasje, ellers opparbeidet grøntanlegg og forstøtningsmur. Kort gangavstand til barneskoler/ barnehage/idrettsplass/ridesenter/jernbanestasjon og Steinkjer kommunesenter. Grenser til naboer, Gamle Figga og E6. Eiendommen ligger i attraktivt område nær Steinkjer.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
2006 -iflg eier	2025	Ferdigstilt oppgraderinger av bolig 2025

### Kommentar til bygning

#### HOVEDKONKLUSJON

Enebolig fra 2006 som i periode 2024/2025 er ombygget/oppgradert/oppusset/vedlikeholdt -bra standard/vedlikehold

## 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 <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
U.etasje	77	77	
1.etasje	84	82	2
2.etasje	50	48	2
<b>Sum:</b>	<b>211</b>	<b>207</b>	<b>4</b>

#### Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
U.etasje	Vindfang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom, vaskerom/tekn., bad/wc	
1.etasje	Gang/entre, trapperom, soverom, bad/wc/ vaskerom, kjøkken, stue, soverom	Bod/tekn.
2.etasje	Trapperom, loftstue, bad, 2 soverom	Kott

## 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
u.etasje	77	28
1.etasje	84	29
2.etasje	50	
	<b>Sum:</b>	<b>57</b>
	<b>Sum BRA:</b>	<b>211</b>

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
u.etasje	<b>BRA-i:</b> Vindfang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom, vaskerom/tekn., bad/wc <b>TBA:</b> Platting
1.etasje	<b>BRA-i:</b> Gang/entre, trapperom, soverom, bad/wc/vaskerom, kjøkken, stue, soverom, Bod/tekn. <b>TBA:</b> Veranda, trapp/terrasse
2.etasje	<b>BRA-i:</b> Trapperom, loftstue, bad, 2 soverom, kott

# Bygningsbeskrivelse

## Enebolig

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

TG 0

##### Forstøtningsmur

Forstøtningsmur av store betongsteiner fra 2004.

TG 2

##### Terrengforhold

Terreng er litt hellende. Hellingsgrad fra grunnmur og utover er vurdert som feil. Det optimale er at det heller godt fra grunnmur og utover for å være sikker på å unngå tilsig av vann. være sikker på å unngå tilsig av vann. sikker på å unngå tilsig av vann.

##### Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

##### Anbefalt tiltak:

For å få TG 0 må terrenget oppgraderes med riktig hellingsgrad.

TG 1

##### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Plast avløpsrør og plast stikkledning/vann til kommunalt tilknytning.

##### Oljetanker

Ikke opplyst om nedgravd oljetank -TG ikke satt

#### Bilder



Feil hellingsgrad mot grunnmur



Bilde av forstøtningsmur

## Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

### Vurdering / Avvik

#### Byggegrunn

Ikke kjent, dog heller ikke vurdert

TG IU

#### Fundamenter

Mest trolig med betongfundament/bankett -men ikke synlig og heller ikke vurdert.

TG 1

#### Grunnmur

Betong grunnmur, utvendig malt/pusset og innvendig utforet/innredet.

### 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



## Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Drenering og fuktsikring

Drenering opplyst fra 2006. Synlig fuktsikring/grunnmursplast fra 2006. Taknedløp satt kontrollert ned i grunnavløp. Kjeller/u.etasje var ikke innredet før etter 2024. Selger ønsket ikke å borre for kontroll i veggkonstruksjonen mot terreng i u.etasje pga at all konstruksjoner er ny, samt opplyste om at det ikke var observert fukt på grunnmur under terreng før innredning startet. TG er satt ut i fra alder på drenering.

### 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



Synlig fuktsikring rundt bolig

## Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Konstruksjon

Veggkonstruksjonen er isolert bindingsverk fra 2006, oppsatt på byggemåte/byggeskikk fra byggeår.

**TG 1**

#### Kledning

Malt liggende kledning. Normal/bra vedlikehold.

## Bilder



Malt liggende kledning



## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer i u.etasje produsert fra 2011. Resterende vinduer er produsert fra 2006. Ytterdører fra 2024 med unntak verandadør fra 2006. -Normal 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 kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

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

Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

### Bilder



## Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrasse fundamentert på betongpillarer/trevegg og trebjelkelag fra 2006.

Trespaltegulv og rekkverk er nytt og ferdigstilt i 2025.

## Bilder



## Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

### Vurdering / Avvik

TG 0

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

Platting av imp.trevirke på 28 m<sup>2</sup> i u.etg anlagt på terreng fra 2024. Ny trapp/terrasse ved hovedinngang på 4m<sup>2</sup>

TG 0

## Bilder



Treplattning ved inngang u.etasje



Ny trapp/terrasse ved hovedinngang

## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG IU

#### Takkonstruksjon

Saltakkonstruksjon av sperrer/drager. Innvendig dels skråhimling med lukket takkonstruksjon med begrenset kontrollerbarhet. Det foreligger ingen informasjon vedr. oppbygging av konstruksjonen med tanke på ventilering og dampsperre. Ingen adkomst/kontroll til kaldloft over hanebjelke og kaldrom bak knevegg. Ingen tegn eller symptomer til skader i himling ved besiktigelse. Tilstandsgrad ikke vurdert pga begrenset kontrollmulighet

#### Levetider

Normal levetid for gesims og takbeslag. 15 til 35 år.  
Normal levetid for vindski / vannbord i tre 15 til 25 år.  
Normal levetid for taksikringsutstyr / takstige 20 til 40 år

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Betongtakstein opprinnelig.  
Synlig taktekke er kun besiktiget fra bakkeplan.

TG 2

#### Utstyr på tak

Integrert takstige.  
Snøfangere foran inngang, men ellers mangler snøfangere -risiko for snøras og det forelå krav om snøfangere ved byggetidspunktet

#### Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

## Anbefalt tiltak:

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

**TG 1**

### Skorsteiner over tak

Pipe er med helbeslått stål.

#### Levetider

Normal levetid for betongtakstein er 30 til 60 år.

#### Bilder



## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Renner og nedløp

Takrenner, kroker og beslag er av plastbelagt stål fra 2006

**TG 1**

#### Beslag

Beslag av stål fra 2006

#### Levetider

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

## Bilder



## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

### Beskrivelse

Hele underetasje er ny oppbygd fra grunnmur, underetasje stod tom og var ikke innredet før den tid. Alle innvendige konstruksjoner/overflater i u.etasje er ferdigstilt i 2025.

### Vurdering / Avvik

TG 0

#### Overflater - Gulv

Laminatgulv -ferdigstilt i 2025

TG 0

#### Overflater - Vegger

Malt gips -ferdigstilt i 2025

TG 0

#### Overflater - Himling

Malt gips med integrert LED Strip -ferdigstilt i 2025

TG IU

#### Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i fra elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år. Videre er det en begrensning at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Selger ville ikke borre hull i vegger for inspeksjon, årsak er at hele underetasje er oppbygd fra grunnmur i 2024 -altså underetasje var ikke innredet før den tid. Opplyst at betong grunnmur ikke hadde noe tegn til fuktproblemer før oppgradering av u.etasje. (Generelt fra faglig hold vurderes utforede grunnmursvegger under terreng som risikokonstruksjon). Pr i dag ingen tegn til fuktproblemer i u.etasje. TG IU er satt pga ingen kontrollmulighet

TG 1

#### Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Mekanisk ventilering i u.etasje

## Bad 1.etasje

NS 3600 - Pkt. 1

## Beskrivelse

Nytt bad oppgradert ferdigstilt i 2024. Kombinert bad/wc/vaskerom. Flisarbeid opplyst utført av fagfolk/firma ANB-Byggservice as

Bad har FDV-dokumentasjon på våtrom fra ANB-Byggservice as -datert 22.06.2024.

## Vurdering / Avvik

TG 0

**Overflater - Gulv**

Fliser med nedsenk i dusjhjørne. Fall er ok.

TG 0

**Overflater - Vegger**

Fliser

TG 0

**Overflater - Himling**

Malt gips med integrert LED Strip

TG 0

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

Registrert membran/mansjett lagt under klemming i sluk

TG 0

**Avløp og vannrør**

Plast avløp. Vannrør av plast rør i rør

TG 0

**Ventilasjon**

Mekanisk i tak, og til luft i terskel

TG 2

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Dusjvegger av vendbar glassdører, underskap benkeplate m/kum og vegghengt klosett som mangler dremsrør fra sistene

**Årsak / Konsekvens:**

Bemerkede forhold gis TG 2.

**Anbefalt tiltak:**

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 0

TG IU

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Ikke boret i vegg da selger ikke ønsker det pga at hele badet er nytt og ennå ikke tatt i bruk.

## Levetider

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

Normal levetid for utstyr i klosettsistene 15 – 30 år

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Normal levetid for rustfritt stål 25 – 70 år.

Normal levetid for PP 25 -75 år.

Normal levetid for plast, flerlagsmultirør 25 – 75 år.

## Bilder



## Bad 2.etasje

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Nytt bad oppgradert ferdigstilt i 2024. Kombinert bad/wc/vaskerom. Flisarbeid opplyst utført av fagfolk/firma ANB-Byggservice as  
Bad har FDV-dokumentasjon på våtrom fra ANB-Byggservice as -datert 22.06.2024.

### Vurdering / Avvik

TG 0

#### Overflater - Gulv

Fliser med nedsenk i dusjhjørne. Fall ok.

TG 0

#### Overflater - Vegger

Fliser

TG 0

#### Overflater - Himling

Malt gips med integrert LED Strip

TG 0

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Registrert membran/mansjett lagt under klemming i sluk

TG 0

#### Avløp og vannrør

Plast avløp. Vannrør av plast rør i rør

TG 0

## Ventilasjon

Mekanisk i tak og tilluft i terskel

TG 2

## Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Glatt innredning m/vask, ledbar dusjvegg, vegghengt klosett som mangler dreinsrør fra sistene

### Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

### Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 0

TG IU

## Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Ikke boret i vegg da selger ikke ønsker det pga at hele konstruksjonen er ny og ennå ikke tatt i bruk.

### Levetider

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

Normal levetid for utstyr i klosettsistene 15 – 30 år

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

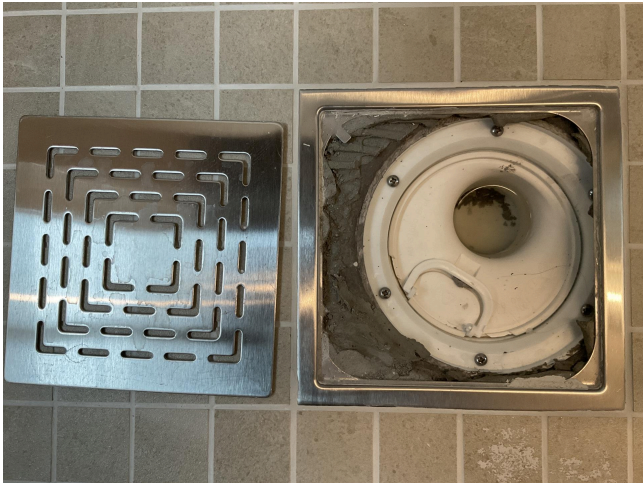
Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Normal levetid for rustfritt stål 25 – 70 år.

Normal levetid for PP 25 -75 år.

Normal levetid for plast, flerlagsmultirør 25 – 75 år.

### Bilder





## Bad U.etasje

NS 3600 - Pkt. 1

## Beskrivelse

Nytt bad ferdigstilt i 2024. Flisarbeid opplyst utført av fagfolk/firma.  
Bad har FDV-dokumentasjon på våtrom fra ANB-Byggservice as -datert 22.06.2024.

## Vurdering / Avvik

TG 0

## Overflater - Gulv

Fliser. Fall ok.

TG 0

## Overflater - Vegger

Fliser

TG 0

## Overflater - Himling

Malt gips med integrert LED Strip

TG 0

## Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Registrert membran/mansjett lagt under klemming i sluk

TG 0

## Avløp og vannrør

Plast avløp. Plast rør i rør vann.

TG 0

## Ventilasjon

Mekanisk i tak og tilluft under dørterskel

TG 2

## Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Hvit blank innredning m/vask, dusjhjørne, vegghengt klosett som mangler drenerør fra sistene

## Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

## Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt kan gis TG 0

TG IU

## Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Ikke boret i vegg da selger ikke ønsker det pga at hele konstruksjonen er ny og ennå ikke tatt i bruk.

## Levetider

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

Normal levetid for utstyr i klosettsistene 15 – 30 år

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

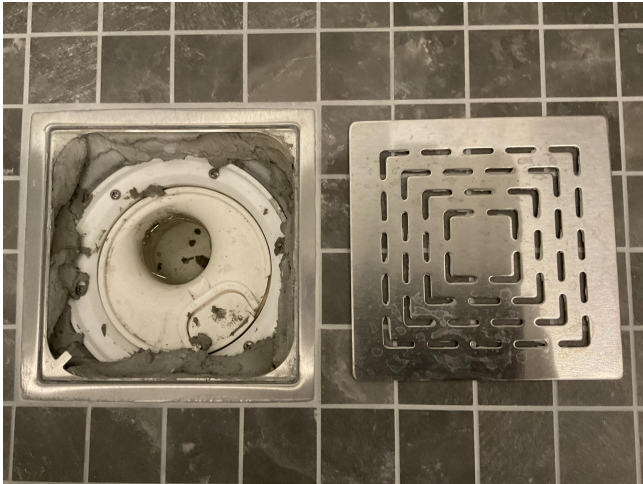
Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Normal levetid for rustfritt stål 25 – 70 år.

Normal levetid for PP 25 -75 år.

Normal levetid for plast, flerlagsmultirør 25 – 75 år.

## Bilder



## Vaskerom U.etasje

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Vaskerom/tekniskrom fra 2024, utført av ANB-Byggservice as

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Overflater - Gulv

Fliser på gulv. Fall noe mindre enn krav på 2,5 cm, men høydeforskjell sluk/terskelhøyde er ok.  
Vaskerommet har ikke FDV-dokumentasjon på våtrom. Bemerkede forhold gis TG 1.

**TG 0**

#### Overflater - Vegger

Fliser på vegg

**TG 0**

#### Overflater - Himling

Malt gips m/spotlys

**TG 0**

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Registrert membran lagt under klemming i sluk

**TG 0**

#### Avløp og vannrør

Plast avløpsrør. Vannrør av plast rør i rør

TG 0

## Ventilasjon

Mekanisk i tak

TG 0

## Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning benkeplate m/stålkum

TG IU

## Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Ikke boret i vegg da selger ikke ønsker det pga at hele konstruksjonen er ny og ennå ikke tatt i bruk.

### Levetider

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

Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Normal levetid for rustfritt stål 25 – 70 år.

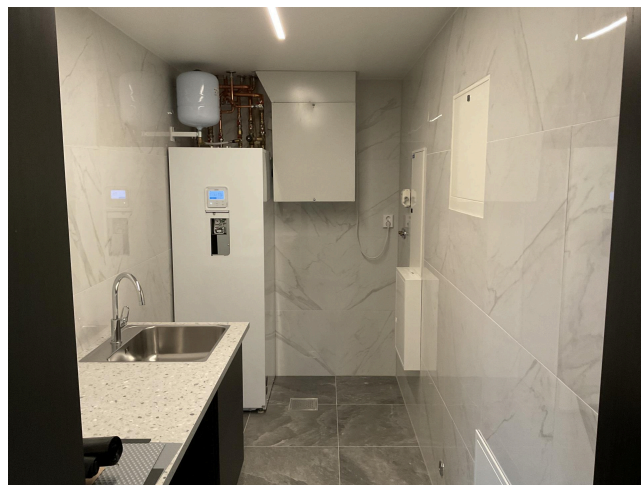
Normal levetid for PP 25 -75 år.

Normal levetid for plast, flerlagsmultirør 25 – 75 år.

### Bilder



Bilde av sluk



Vaskerom/tekn.rom i u.etg

## Innvendige overflater

### Beskrivelse

Nye overflater -fin/bra standard i alle etasjer ferdigstilt i 2025

### Vurdering / Avvik

TG 0

Gulv med laminatgulv

Vegger av malt gips

Himling/tak av malt gips med integrert LED Strip.

## Kjøkken 1.etasje

NS 3600 - Pkt. 2

### Beskrivelse

Kjøkken med ny innredning ferdigstilt i 2025

### Vurdering / Avvik

- |      |  |
|------|--|
| TG 0 | <b>Overflater - Gulv</b><br>Laminatgulv  |
| TG 0 | <b>Overflater - Vegger</b><br>Malt gipsplater  |
| TG 0 | <b>Overflater - Himling</b><br>Malt gipsplater med integrert LED Strip   |
| TG 0 | <b>Avløp og vannrør</b><br>Plast avløpsrør. Vannrør av plast rør i rør   |
| TG 0 | <b>Avtrekk</b><br>Ventilator/hette   |
| TG 0 | <b>Innredning</b><br>Ny innredning med glatte mørkegrå fronter. Integrert induksjons topp/komfyr/<br>oppvaskmaskin |

### Levetider

Normal levetid for kjøkkenmaterie 10- 25 år.

Normal levetid for gummislanger til vaske- og oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for oppvaskmaskin 10 – 15 år.

### Bilder



Bilde av kjøkken i 1.etasje

## Kjøkken U.etasje

NS 3600 - Pkt. 2

### Beskrivelse

Kjøkken med ny innredning ferdigstilt i 2025

### Vurdering / Avvik

- |      |  |
|------|--|
| TG 0 | <b>Overflater - Gulv</b><br>Laminatgulv  |
| TG 0 | <b>Overflater - Vegger</b><br>Malt gipsplater  |
| TG 0 | <b>Overflater - Himling</b><br>Malt gipsplater med integrert LED Strip   |
| TG 0 | <b>Avløp og vannrør</b><br>Plast avløpsrør. Vannrør av plast rør i rør   |
| TG 0 | <b>Avtrekk</b><br>Ventilator   |
| TG 0 | <b>Innredning</b><br>Ny innredning med glatte mørkegrå fronter. Integrert induksjons topp/komfyr/<br>oppvaskmaskin |

### Levetider

Normal levetid for kjøkkenmaterie 10- 25 år.

Normal levetid for gummislanger til vaske- og oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for oppvaskmaskin 10 – 15 år.

### Bilder



## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

## Beskrivelse

Etasjeskillere består av trebjelkelag fra etableringsår. Betongdekke på terreng.

## Vurdering / Avvik

TG 2

## Etasjeskiller

Etasjeskillere består av trebjelkelag fra etableringsår. Registrert nedbøyninger/skjevheter. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm. Avvik er ikke merkbar konsekvens ved bruk.

## Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

## Anbefalt tiltak:

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

TG 1

## Gulv på grunn

Betongdekke 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.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

## Vurdering / Avvik

TG 2

## Innvendige trapper

Lakkert/beiset tretrapp med sving fra u.etasje til 2.etasje fra 2024. Normal å gå i. Gelender mangler på ene side ihht dagens krav

## Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

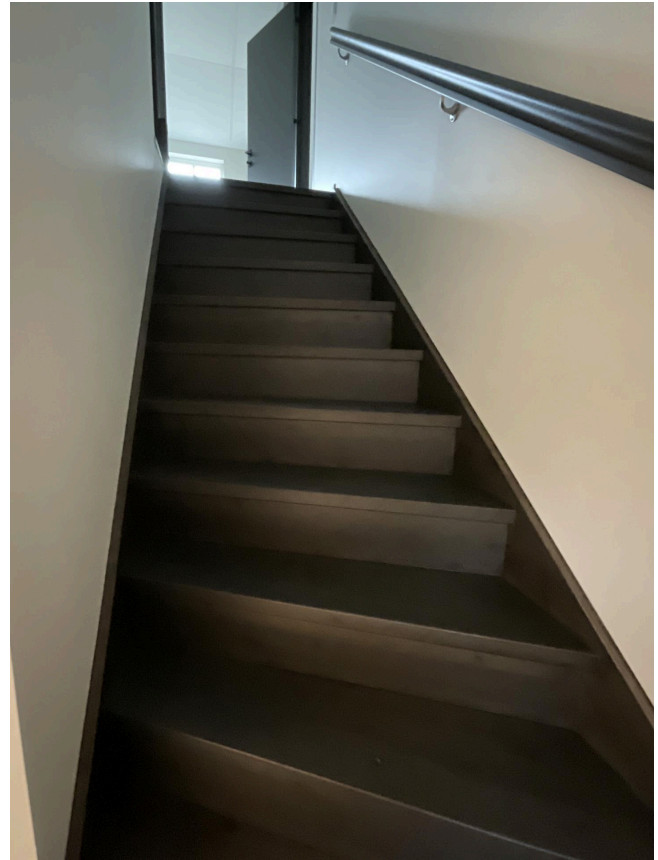
## Anbefalt tiltak:

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

## Bilder



Tretrapp med sving



Gelender kun på ene side

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Beskrivelse

Elementpipe

### Vurdering / Avvik

#### Ildsteder

Ingen ildsteder registrert

#### Skorsteiner inne i huset

Elementpipe, 2 synlige sider i 1. og 2. etasje som var pusset/malt. Ikke registrert feieluke i u.etasje. Pipe er ikke i bruk pr i dag. Det er ikke opplyst om eventuell bemerkninger/fyringsforbud.

TG IU

### Levetider

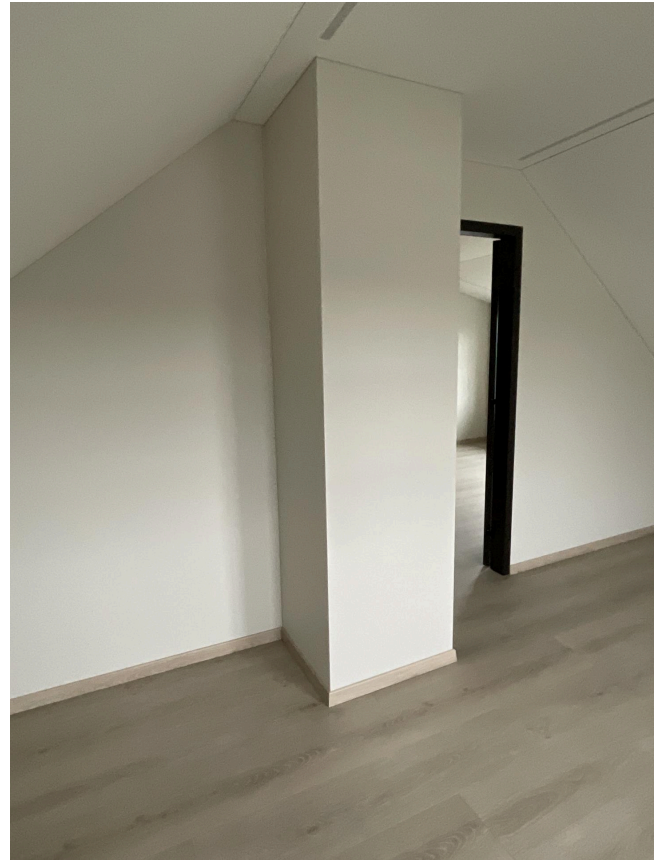
Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

## Bilder



2 synlige sider i 1.etg soverom



Pipe 2.etg soverom

## Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

### Vurdering / Avvik

TG 0

**Overflater - Gulv**  
Laminatgulv

TG 0

**Overflater - Vegger**  
Malt gips

TG 0

**Overflater - Himling**  
Himling/tak av malt gips med integrert LED Strip.

TG 1

### Konstruksjonsoppbygging

Takkonstruksjon av dels kledd skråhimling med begrenset kontrollmuligheter og som krever god ventilasjon og tett fuktsperre som ikke er kontrollert. Kaldloft over hanebjelke og blindrom bak knevegger har ingen inspeksjonsmulighet. Ikke registrert noe synlig tegn etter fukt i himling under ved befaring.



TG 1

## Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold) Mekanisk ventilasjon

### Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

#### Vurdering / Avvik

##### Rømningsvei

ok

##### Dagslysflate

ok

##### Takhøyde

ok

### Radon

NS 3600 - Pkt. 14

#### Beskrivelse

Radonmåling er ikke foretatt.

#### 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 pkt kan gis TG 0

## Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

### Vurdering / Avvik

TG 0

#### Skredfare

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

TG 0

#### Flomfare

Boligen ligger ikke i flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan.

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Vannrør (stoppekran)

Plast rør i rør

TG 1

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

Plast

TG 0

#### Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv -luft til vann.

TG 0

#### Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

Varmepumpe type luft til vann.

TG 1

#### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mekanisk

## Bilder



Styring for vannbåren varme i u.etg



Vannbåren varme plassert på vaskerom/tekn.rom i u.etg



Mangler drenasje fra innebygd sistene



Fordelerskap rør i rør på bad 1.etg



Bilde fra inspeksjonsluke i bad u.etg. Stoppekrane, vannmåler, vannvarsler/lekkasjestopper

## Frittstående byggverk

NS 3600 - Pkt. 21

### Vurdering / Avvik

TG IU

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

Det er påbegynt en ringmur til garasje plassert på gårdsplass for mange år siden. Ringmuren av Leca-stein er ikke nærmere vurdert om den er brukbar å bygge på. TG er ikke gitt.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

### Beskrivelse

Opplyst hele el-anlegget er nytt som er ferdigstilt i 2024. El-skap av automatsikringer med måler i 1.etasje. U.etasje har bi el-skap med automatsikringer uten måler. Rehab/nyinstallasjon i bolig utført av Enor AS -ferdigstilt med samsvarserklæring den 17.12.2024

### 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?	2024	Opplyst ved befarng
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Opplyst ved befarng
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Rehab/nyinstallasjon i bolig utført av Enor AS - ferdigstilt den 17.12.2024

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2025	Rehab/nyinstallasjon i bolig utført av Enor AS - ferdigstilt med samsvarserklæring den 17.12.2024
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?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

#### Observerte mangler

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

#### Vurdering / Avvik



#### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Pr i dag ingen nødvendig tiltak.

# Gamle Figga 21

7712 Steinkjer

Gnr.: 96 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 24.03.2025

Utskrift: 02.04.2025

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

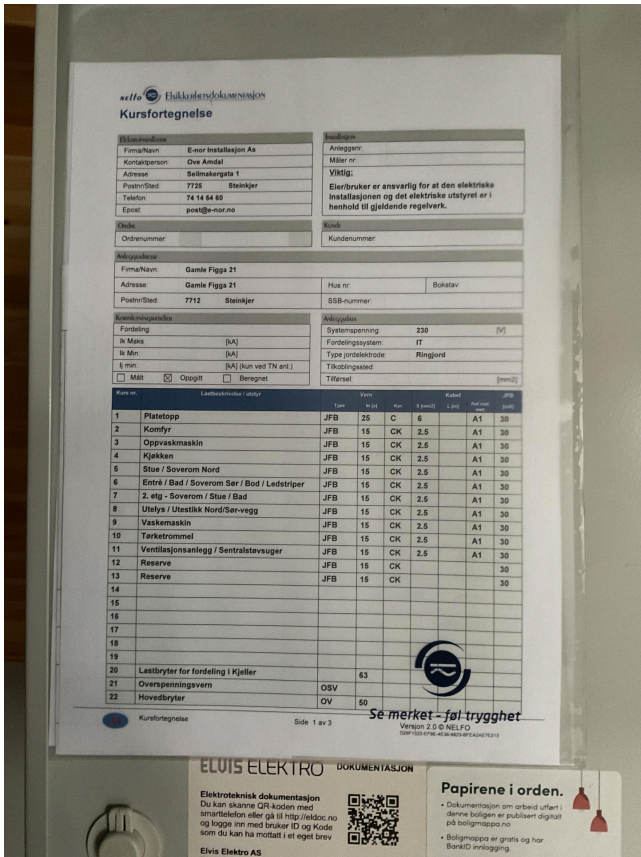
Adresse: Åsvegen 86  
7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

## Bilder



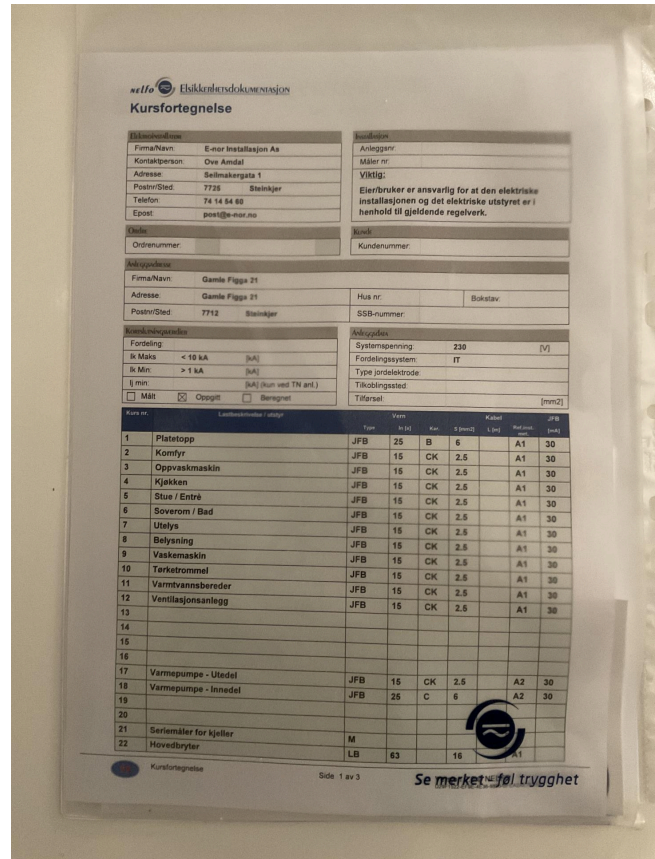
1.etg -kursfortegnelse



EI-skap med 1.etg med måler og automatsikringer



El-skap i u.etg med bi-måler og automatsikringer



u.etg -kursfortegnelse

## 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?	Nei	Mangler røykvarsler i begge leiligheter -ikke utført pga selger er i tvil hvilken type varsler kjøper vil ha.
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Nei	Rømningsvei vinduer fra 2. etasje har ikke montert brannstige
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	Iflg selger er det utført er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?		
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.		
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

## Vurdering / Avvik

TG 3

## Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Mangler røykvarslere i begge leiligheter -opplyst ikke utført pga selger er i tvil hvilken type varsler kjøper vil ha.

## Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 3

## Anbefalt tiltak:

Utbedre manglene før pkt kan gis TG 0.

## Estimert kostnad:

3 000,-

## 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	5 325 000,-	400 000,-	3 000,-	4 922 000,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	800 000,-			800 000,-
<b>Sum</b>	<b>6 125 000,-</b>	<b>400 000,-</b>	<b>3 000,-</b>	<b>5 722 000,-</b>



## Lovlighet

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.  
Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningsakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningsakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

### Enebolig

Det foreligger ikke godkjente plantegninger i oversendt materiale fra kommunalt arkiv. Lovligheten av dagens planløsning er derfor ikke videre vurdert, men ABC-takst as har utarbeidet plantegninger over alle etasjer.

Radonmålinger er ikke foretatt.

Mangler røykvarslere i begge leiligheter -ikke utført pga selger er i tvil hvilken type varslere kjøper vil ha.

Boenhet i u.etasje er oppbygd datert 21.01.2025 og utført ihht tekniske krav fra 2005 -tillatelse datert 03.05.2005.

## Signatur

### Signatur

Steinkjer - 02.04.2025

Sted - Dato



INGE RYGG