

# Tilstandsrapport - NS 3600:2018

## Strømsbuneset 42

4839 Arendal

Gnr: 502 Bnr: 115



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode: 633433**

**Opprettet: 20.04.2026**

**Utskrift: 21.04.2026**



### **Erik Sørensen AS**

**Foretaksnr.:** 979205996

**Adresse:** Lindtveit 35  
4821 Rykene

**E-post:** post@eriksorensen.no

**Telefon:** 90635160





## 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 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. 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



## Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

### Bygningssakkyndig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

**NITO**

### Godkjenningsmerker / logoer





## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.

Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning nord.

Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

### Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.



## Oppsummering av bygningens tilstand

### Enebolig

#### TG 0 5 stk

##### Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

##### Vaskerom - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

##### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

##### Bad - 2. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### TG 1 40 stk

##### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

##### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

##### Yttervegg

Konstruksjon

##### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

##### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

##### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

##### Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

##### Vaskerom - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)



Avløp og vannrør  
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

### **Kjøkken - 1. etasje**

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

### **Innvendige trapper**

Innvendige trapper

### **Ildsteder og skorsteiner**

Ildsteder  
Skorsteiner inne i huset

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

Vannrør (stoppekran)  
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)  
Varmtvannsbereder  
Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

### **Bad - 2. etasje**

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

**TG 2**  
9 stk

### **Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Terrengforhold

### **Drenering**

Drenering og fuktsikring

### **Yttervegg**

Kledning

### **Vinduer og ytterdører**

Vinduer og ytterdører

### **Yttertak**

Utstyr på tak

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

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

### **Etasjeskiller og gulv på grunn**

Etasjeskiller

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

**Bad - 2. etasje**

Overflater - Gulv

**TG 3**  
1 stk**Vaskerom - 1. etasje**

Ventilasjon

**15 000,-****Estimerte kostnader på TG3 15 000,-****TG IU**  
2 stk**Terrasser og plattinger på terreng**

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

**Loft (innredet og uinnredet)**

Konstruksjonsoppbygging

**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**

Enebolig med integrert garasje og tilhørende bu beliggende på en attraktiv tomt. Boligen ble totalrenovert og påbygd side nord og syd i 2018/19.

Utvendig nå er det vanlig elde og her er det enkelte vinduer som nå trenger utbedringer.

Innvendig bør samtlige etasjer utluftes bedre.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

**Rekvirent****Rekvirent:** Arne Erik Narvestad**Rekvirert dato:** 15.04.2026**Besiktigelse****Til stede:** Arne Erik Narvestad  
Takstingeniør Erik Sørensen**Besiktigelsesdato:** 21.04.2026



## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Adresse: Strømsbuneset 42, 4839 Arendal

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr	Bnr
502	115

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Arne Erik Narvestad  
Hege Narvestad

## 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.	10.04.2026	

## Tomteopplysninger

### Tomten

Type tomt: Eiet

### Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggear	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
ca. 1885	2015	Renovert.
	2018/19	Påbygg side vest.
	2018/19	Garasje



## 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	BRA-e	TBA
Kjeller		37	
1. etasje	113		66
2. etasje	17		
<b>Sum:</b>	<b>130</b>	<b>37</b>	<b>66</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>167</b>		

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	BRA-e: Garasje, kjellerrom.
1. etasje	BRA-i: Hall, bad, soverom, vaskerom, stuer, kjøkken. TBA: Terrasse.
2. etasje	BRA-i: Gang, bad, 2 soverom.

### Bu

#### Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	6
<b>Sum BRA:</b>	<b>6</b>

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Bodrom.



# Bygningsbeskrivelse

## Enebolig

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall/har lite fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Terrengforhold.

Konsekvens:

Vil lede vann mot mur hvor det kan oppstå ekstra fuktbelastning.

TG 1

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

Vann og avløp er i plast fra ca. 90 tallet. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

##### Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 1

##### Grunnmur

Grunnmur består av gråstein og tilbygg er såle på mark.

### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Drenering og fuktsikring

Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder og manglende fuktsikring av mur utvendig.

Konsekvens:

Må pga. alder og slitasje holdes under oppsikt.



## Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Konstruksjon

Konstruksjonen består av bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

#### Kledning

Kledning av eldre dato på den opprinnelig del side øst er ikke lektet ut. Musebånd og lusinger mangler på vegg øst ende syd. Kledning er i fra 2015-19 på øvrige vegger.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens:

Fri tilgang for mus.

## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling. Noe råte i bunnen av 2 vinduer på vegg vest 1. etasje i den opprinnelige delen.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens:

Råte vil på sikt eskalere uten vedlikehold.

## Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

### Vurdering / Avvik

TG IU

#### Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Kun tilgang til deler av bjelkelag på terrasser. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.



## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne. Isolasjon lagt ut. Er som forventet ut i fra alder.

Kun tilgang til deler av loft på tilbygg side nord.

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 1

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

Tekking er med teglstein, undertak er med plater. Tekkingen er i fra 2015-2019, har vanlig elde mht. alder. Ved valg av stein på tekking på mellom bygg kreves det 100% tett undertak pga. lite fall.

TG 2

#### Utstyr på tak

Stigetrinn mangler.

Snøfanger montert.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende stigetrinn.

Konsekvens:

Manglende stigetrinn gir redusert sikkerhet ved nødvendig adkomst for inspeksjon og vedlikehold av pipe.

TG 1

#### Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

#### Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.



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

NS 3600 - Pkt. 5

## Vurdering / Avvik

TG 2

**Overflater - Gulv**

Kun grovkjeller med gulv i betong.

**Overflater - Vegger**

Vegger i noe mur og noe tre.

**Overflater - Himling**

Himling er med bord.

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

Noe fukt i grunnen fra side nord. Kjeller har mangelfull utlufting.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:

Fukt er relatert til utvendig drenering.

Konsekvens:

Kan bli et fuktig miljø i kjelleren.

## Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

## Beskrivelse

Bad i fra 2018.

## Vurdering / Avvik

TG 1

**Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluk.

TG 1

**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser.

TG 1

**Overflater - Himling**

Himling er med malt gips.

TG 1

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

Membran synlig i sluk, må forvente montert på alt av våtsoner. Ferdigattest er dokumentasjon på uavhengig kontroll.

TG 1

**Avløp og vannrør**

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

**Ventilasjon**

EL. vifte i yttervegg.

TG 1

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, kar, dusjnise og vegghengt klosett.

**TG 0****Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. våtsone ved dusjen er ved yttervegger.

**Bad 2. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Bad i fra 2016.

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

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet er å regne for flatt, kun litt lokalt fall ved sluk i dusjen. Gulvet har litt underhøyde ved vegg vest.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Vann vil ikke renne til sluk.

**TG 1****Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser.

**TG 1****Overflater - Himling**

Himling er med malt gips.

**TG 1****Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Membran synlig i sluk, må forvente montert på alt av våtsoner. Ferdigattest er dokumentasjon på uavhengig kontroll.

**TG 1****Avløp og vannrør**

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

**TG 1****Ventilasjon**

EL. vifte i yttervegg.

**TG 1****Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett og dusjnisje.

**TG 0****Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er utført i fra soverom syd-vest.



## Bilder



Hulltaking.

## Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Vaskerom i fra 2018.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet har litt fall mot sluk.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

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

Membran synlig i sluk, må forvente montert på alt av våtsoner. Ferdigattest er dokumentasjon på uavhengig kontroll.

TG 1

#### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.



TG 3

**Ventilasjon**

Ingen ventilasjon av rommet, kun vindu side syd.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:

Manglende montering, skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Konsekvens:

Liten luftutskiftning.

**Estimert kostnad:    Kommentar til estimert kostnad:**

**15 000,-**

Montere mekanisk avtrekk.

TG 1

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin.

TG 0

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er utelatt pga. rør til kum står på yttervegg.

**Kjøkken 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 2

**Vurdering / Avvik**

TG 1

**Overflater - Gulv**

Gulvet er med parkett.

TG 1

**Overflater - Vegger**

Veggene er med plater som er malt. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

**Overflater - Himling**

Himling er med malt gips.

TG 1

**Avløp og vannrør**

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

**Avtrekk**

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

**Innredning**

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra 2015.



## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje på den opprinnelige delen.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder og spor etter borebiller.

Konsekvens:

Kan redusere bæreevnen.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Innvendige trapper

Trapper er av type sving. Liten høyde i bunnen av løpet. Håndløpere mangler på vegger.

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens:

Risiko for fallskader ved bruk.

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Ildsteder

Peis i stue nord.

TG 1

#### Skorsteiner inne i huset

Pipe syd er i teglstein, er ikke i bruk.

Pipe nord er i stål.



## Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

### Vurdering / Avvik

TG IU

#### Konstruksjonsoppbygging

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Kun kaldt øverloft uten tilgang, luke til inspeksjon må monteres på den opprinnelige delen.

## Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

### Vurdering / Avvik

#### Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

#### Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

#### Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

## Radon

NS 3600 - Pkt. 14

### Vurdering / Avvik

#### Radon

Bygget er ikke oppført med radonsperre basert på byggeår og vanlig utførelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.

#### Årsak:

Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

#### Konsekvens:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.

Høye radonverdier kan medføre helseisrisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.

**Geologiske forhold**

NS 3600 - Pkt. 22

**Vurdering / Avvik**

TG 0

**Skredfare**

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0

**Flomfare**

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

NS 3600 - Pkt. 12

**Vurdering / Avvik**

TG 1

**Vannrør (stoppekran)**

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i kjelleren, er ikke funksjonstestet.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

**Varmtvannsbereder**

VVS bereder à 200 liter montert i kjelleren.

TG 2

**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Mangelfull utlufting av boligen innvendig.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:

Manglende ventiler.

Konsekvens:

Liten utskifting av luft innvendig.

TG 1

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

Varmepumpe montert i fra ca. 2018.



## Frittstående byggverk Bu

NS 3600 - Pkt. 21

## Vurdering / Avvik

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

Grunnmur:  
Mur er ikke inispisert. Gulvet er i tre.

Yttervegger:  
Yttervegger er i tre med stående kledning, deler har i bunnen kontakt med grunnen.

Takkonstruksjon:  
Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x8".

Taktekking:  
Taket er tekket med teglstein. Undertak består av OSB- plater.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

Sikringskap montert ved topp av trapp til 2. etasje på vegg syd.  
Hovedsikring 50 ampere, 16 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

## 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?	2015-18	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2021	EL. billader.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2020	Ingen dokumentasjon fremlagt.



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

#### Vurdering / Avvik

##### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.



## Bilder



Sikringskap.

## Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

#### Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr 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.	Ja	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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 vindusrømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

## Signatur

### Signatur

Rykene - 21.04.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN