

Tilstandsrapport - NS 3600

Jørgen Bangs gate 11 4876 Grimstad

Gnr: 200 Bnr: 752 Snr: 3



Bygningssakkyndig
Asle Risholt

Rapport kode: 760674
Opprettet: 03.11.2025
Utskrift: 11.11.2025



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@aslerisholt.no
Telefon: 99153710





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverktjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimer gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

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



Bygningssakkyndig - Asle Risholt

Bygningssakkyndig

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

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:

Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole



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.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Utvendig befaringsgjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Veggen der hovedytterdør i 2 etasje er montert, er definert som vestvendt i denne rapporten.

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

Leilighet

TG 0
4 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Bad - 2 etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
32 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur



Yttervegg

Konstruksjon

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad - 2 etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - 3 etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Loft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder



TG 2

7 stk

Yttervegg

Kledning

Balkonger, terrasser, veranda og lignende - 2 etasje

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Bad - 2 etasje

Overflater - Gulv

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3

1 stk

Toalett (ikke våtrom) - 3 etasje

Ventilasjon

20 000,-

Estimerte kostnader på TG3

20 000,-

TG IU

2 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Balkonger, terrasser, veranda og lignende - 2 etasje

Underliggende tekking og bjelkelag

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet beliggende på en sentral tomt.

Den generelle tilstanden utvendig virker ok og her går vedlikehold på sameiet.

Innvendig er det vanlig grad av bruksslitasje.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Endre Henningsen

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Endre Henningsen
Bygningssakkyndig Asle Risholt

Besiktigelsesdato: 03.11.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Jørgen Bangs gate 11, 4876 Grimstad

Kommunnr: 4202

Kommune: Grimstad

Gnr	Bnr	Snr
200	752	3

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Endre Henningsen

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.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
2012	2024	Nytt belegg og baderomsplater Bad 2 etasje
	ca. 2020	Etablert wc i 3 etasje
	2022 - 2025	Diverse el. oppgraderinger, se egenerklæring



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.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Kjeller		5	
2 etasje	64		19
3 etasje			
Sum:	64	5	19
Sum BRA:	69		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	BRA-e: Bod
2 etasje	BRA-i: Gang, Stue/kjøkken, Bad, 2 Soverom TBA: Terrasser
3 etasje	BRA-i: Stue, Toalettrom

Kommentar til arealopplysninger

Leilighet:

Bruksareal: 64m²

P-rom 64m²

Det medfølger én parkeringsplass til en bil i felles parkeringskjeller inkl. elbil lader.

Det er målt en gulvflate på ca. 24 m² i 3 etasjen.

På grunn av lav innvendig takhøyde oppfyller arealet ikke kravene til måleverdige arealer etter NS 3940:2023, og inngår derfor ikke i leilighetens bruksareal.



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt bygningen.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra byggeår og er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

Grunnmur

Grunnmur består av betong.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG IU

Drenering og fuktsikring

Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve leiligheten da den ligger i 2 etasje.

Dreneringsforholdene for bygget er ikke kontrollert, da dette ligger utenfor undersøkelsesområdet for denne rapporten.



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 2

Kledning

Kledningen er av type liggende og er lektet ut fra vindsperre. Det er registrert råteskade i nedre del av belistingsbord til vindu side nord. Enkelte utsatte bord og vassheller har behov for vedlikehold mht. maling. Det er generelt registrert normal elde og slitasje i henhold til alder.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Råteskaden skyldes fuktpåvirkning over tid, kombinert med manglende eller svekket beskyttelse mot nedbør.

Konsekvens:

Skaden kan medføre videre nedbrytning av treverket og redusert beskyttelse mot fuktinntrengning.

Bilder



Råte i bunnen av belistningsbord utvendig.



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og dørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler.

Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende 2 etasje

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Det er terrasse på sør- og vestside i 2. etasje.

Terrassegulvene består av trykkimpregneret terrassebord.

På den sørvendte terrassen er det i tillegg montert plastheller oppå terrassebordene.

Bjelkelag under terrassene er kledd inne med panel.

Rekkverkene er utført med stående spiler av tre, rekke har for lav høyde iht. dagens krav.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Rekkverkets høyde er lavere enn gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens:

Lavt rekkverk gir redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.

TG IU

Underliggende tekking og bjelkelag

Undertekkinge mellom terrassene og underliggende bjelkelag er ikke inspisert grunnet manglende fysisk tilgang.

Det er derfor ikke mulig å vurdere eventuell fuktsikring, bjelkelag, oppbygging eller tilstand på membran eller tettesjikt på terrassene.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen er oppført med prefabrikerte takstoler.

Lar seg kun delvis besiktige i fra kottet.

Lufting av konstruksjonen er ute under taksteinene.



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er av bord og dampåpen undertaksduk.

Tekking har vanlig elde mht. alder.

TG 1

Utstyr på tak

Snøfangere er montert.

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 og har vanlig elde mht. alder.

Bad 2 etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad er pusset opp i 2024 med nytt belegg, veggplater og innredning.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg med oppkant på vegger og ved dørterskel.

Gulvet her fall mot begge slukene.

Inn mot dusjvegg på utsiden av dusjsone er det et mindre område hvor vann ikke ledes til sluk.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Et mindre område inn mot dusjvegg på utsiden av dusjsone har motfall.

Konsekvens:

Risiko for vannansamling på gulvet.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med baderomsplater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettsjikt og går ned i sluk.



TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er utført i plast og som rør-i-rør-system. Avrenning fungerer ok.

TG 1

Ventilasjon

Ventil med mekanisk avtrekk montert i himling.

Ventil er montert bak skyvdørgarderobe det kan påvirke effekten av ventilen ved lukkede dører.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning består av servant med underskap, vegghengt klosett, avløp til vaskemaskin og dusjhjørne.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll er utført i tilliggende konstruksjoner og i selve rommet.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier verken i tilliggende konstruksjoner eller på badet.

Bilder



Hulltaking utført bak dusjsone i fra soverom. Ingen fukt målt.



Sluk i dusjsone.



Sluk ved bereder.



Ventil bak skyvedør på bad.

Toalett (ikke våtrom) 3 etasje

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Wc-rom etablert i 3 etasje ca. 2020

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg med oppkant på vegger og ved dørterskel.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med baderomsplater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 3

Ventilasjon

Ingen ventilasjon av selve rommet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens:

Mangelfull utlufting av rommet.

Anbefalt tiltak:

Må kobles til eksisterende ventilasjonsanlegg

Estimert kostnad:

20 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Forutsetter at eksisterende anlegg har nok kapasitet.



TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av servant og vegghengt dusjtoalett med aktivt karbonfilter for luktabsorbering.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige overflater har normal elde iht. alder.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken i fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er utført i plast og som rør-i-rør-system. Avrenning fungerer 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 med slette fronter.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapp er av type sving.
Håndløpere mangler på vegger.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:



Manglende montering.

Konsekvens:
Risiko for fallskader ved bruk.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

3 etasje er innredet og har en innvendig takhøyde på ca.188cm
Den innvendige takhøyden gjør at 3 etasje ikke er målbart areal eller godkjent som rom for varig opphold.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulv er med parkett

TG 1

Overflater - Vegger

Vegger er med malt plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 2

Konstruksjonsoppbygging

Deler av konstruksjonen er innredet som loft, det er tilgang kun via kottdører i knevegg på begge sider.

Det er plater på gulvet i kottene.

Isolasjonen er ikke tilstrekkelig festet i skrå tak og i knevegger.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Isolasjon ikke tilstrekkelig festet og kan løsne i fra fakkene.

Konsekvens:

Risiko for kondens på undertak.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

3 etasje er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

3 etasje er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom i 2 etasje.

Hele 3 etasjen har en innvendige takhøyde på ca.188cm og er ikke godkjent som rom for varig opphold.



Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Radonmåling er ikke utført.
Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Radonmåling er ikke utført og ikke målt

Konsekvens:

Ikke tilstrekkelig radonsikring av grunnen.

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)

VVS er med rør i rør system, vannskap er plassert i bad på vegg nord.
Stoppekran er montert i vannskap, er ikke funksjonstestet.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder fra byggeår, 200 liter, montert i badet.



TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Balansert ventilasjonsanlegg er montert i stue 3 etasje, krever jevnlig bytte av filter.

3 etasje er ikke tilkoblet ventilasjonsanlegget og har kun ventilasjon via trapperom.

Soverommene har ikke luftespalte i dørene, for å sikre nødvendig luftutveksling mellom rommene, må det være tilrettelagt for overstrømming, typisk gjennom luftespalte under dør eller ventil i dørblad.

Årsak / Konsekvens:**Årsak:**

Manglende luftespalte under dører til soverommene hindrer nødvendig luftutskifting .

Konsekvens:

Risiko for redusert luftkvalitet og manglende oppfyllelse av forskriftskrav til ventilasjon.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang på vegg syd.
Hovedsikring 40 ampere, 9 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 installert eller siste gang totalrehabilitert?	2012	
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?	Ja	Samsvarserklæring foreligger.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2025	Ny dimmer stue og soverom. Elbil lader i p-kjeller.
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	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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?	Ja	
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	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



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 brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
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	Er ikke kontrollert pga. krever inngrep i konstruksjonen.



Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Signatur

Signatur

Rykene - 11.11.2025

Sted - Dato

Asle Risholt

BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT