

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Tykkåsen 16

4870 Fevik

Gnr: 48 Bnr: 296



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode: 604705**

**Opprettet: 30.08.2025**

**Utskrift: 02.09.2025**



### 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 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.  
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

### Bygningsansvarlig

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.

Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

Garasje lot seg kun delvis inspisere pga. diverse utstyr som var lagret.

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 4 stk

##### Bad - Leilighet U- etasjen

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

##### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

##### Bad - Hovedleilighet 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### TG 1 44 stk

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

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

##### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur



## Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

## Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

## Yttertak

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

## Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

## Bad - Leilighet U- etasjen

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

## Toalett (ikke våtrom) - Hovedleilighet 2. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

## Kjøkken - Leilighet U- etasjen

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

## Innvendige trapper

Innvendige trapper

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

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



## Bad - Hovedleilighet 1. etasje

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

## Kjøkken - Hovedleilighet 1. etasje

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

### TG 2 9 stk

## Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

## Drenering

Drenering og fuktsikring

## Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

## Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

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

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

## Bad - Leilighet U- etasjen

Overflater - Gulv

## Innvendige overflater

## Radon

Radon

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

### TG 3 3 stk

## Vaskerom - Hovedleilighet 1. etasje

Samlet vurdering:

**125 000,-**

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

Konstruksjonsoppbygging

**185 000,-**

**Bad - Hovedleilighet U- etasjen**

Samlet vurdering:

**200 000,-****Estimerte kostnader på TG3****510 000,-****TG IU**  
2 stk**Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

**Loft (innredet og uinnredet)**

Konstruksjonsoppbygging

**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**

En romslig bolig med uteleiedele, integrert garasje og grillbu beliggende på en solrik og sentral tomt med utsikt.

Utvendig bærer boligen preg av jevnlig vedlikehold. Her er det løse fliser og fuger på deler av terrasser som først står for tur mht. videre vedlikehold.

Innvendig er det bad, badstue i U- etasjen og vaskerom 1. etasje som først står for tur.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

**Rekvirent****Rekvirent:** Trine Larsen  
Trond Larsen**Rekvirert dato:** 19.08.2025**Besiktigelse****Til stede:** Trond Larsen  
Takstingeniør Erik Sørensen**Besiktigelsesdato:** 29.08.2025





## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Adresse: Tykkåsen 16, 4870 Fevik

Kommunnr: 4202

Kommune: Grimstad

Gnr

48

Bnr

296

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Trond Larsen

Trine Larsen

## 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.

16.08.2025

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m<sup>2</sup>):

1 336,1

Type tomt:

Festet

Areal innhentet fra:

Norges Eiendommer.

### Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral med utsikt. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår

1991



## 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- etasjen | 154   |     |
| 1. etasje  | 127   | 53  |
| 2. etasje  | 66    | 11  |
| Sum:       | 347   | 64  |
| Sum BRA:   | 347   |     |

#### Romfordeling

| Etasje     | Romtype                                                                                                                                    |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| U- etasjen | <b>BRA-i:</b> Leilighet: Stue, kjøkken, gang, bad, 2 soverom. Hovedleilighet: Hall, soverom, gang, bad, badstue, mellomgang, bod, garasje. |
| 1. etasje  | <b>BRA-i:</b> Gang, stue, kjøkken, vaskerom, bad, soverom.<br><b>TBA:</b> Terrasse.                                                        |
| 2. etasje  | <b>BRA-i:</b> Stue, WC, soverom.<br><b>TBA:</b> Terrasse.                                                                                  |

### Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 347m<sup>2</sup>.

P- rom = 292m<sup>2</sup>.

S- rom = 55m<sup>2</sup>.



# 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.

##### Anbefalt tiltak:

Etablere fall ut i fra mur.

TG 1

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

Vann og avløp er i plast fra byggeår. 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 betongelementer med isoporkjerne.

### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder på dreneringen.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

##### Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.



## Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Konstruksjon

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

**TG 1**

#### Kledning

Kledning er av type stående og noe liggende, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Stående kledning i 1. etasje har liten avstand ned til dekke.

## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og 2 stk. i plast, har vanlig elde mht. alder.

## Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

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

Terrasse side syd og øst er med dekker i betong belagt med fliser, hvor flere har liten limdekning. Noen sprekker og avskallinger i fuger, mangler dryppnese i underkant og lite fall ut i fra vegg.

Ingen tilgang til bjelkelag på del øst i 1. etasje. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Eventuelt primer er gått ut på dato. Flere fliser kan løsne.

#### Anbefalt tiltak:

Utbedre løse fliser og fuger.



## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

## Vurdering / Avvik

TG IU

## Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne. Luke for inspeksjon må monteres.

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

## Vurdering / Avvik

TG 2

## Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med plater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder. Halve brukstiden på tekkingen er nå passert.

Ingen tilgang til tekkingen over garasjedelen, her må en forvente halve levetiden nå passert.

## Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Halve levetiden er nå passert.

## Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbar tiltak nødvendig.

TG 1

## Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

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**

Gulv i betong.

**Overflater - Vegger**

Vegger i betong, ingen innvendig påforinger.

**Overflater - Himling**

Himling med betong, noe panel og noe plater.

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

I bunn av tilbakefylte vegger side nord og vest er fuktnivå i bunnen av vegger innenfor akseptabel grense, som er relatert til utvendig drenering.

Inne i soverom syd-øst U- etasjen er det ved hjørne syd-øst målt fukt i bunnen av vegger over akseptabel grense.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak: Lite fall på heller utvendig.

Konsekvens: Vil lede vann i mur som har kapillær effekt.

**Anbefalt tiltak:**

Utbedre drenering utvendig ved hjørne syd-øst.

## Bad Leilighet U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

## Vurdering / Avvik

TG 2

**Overflater - Gulv**

Gulvet er med belegg, har oppkant mot veggene. Gulvet er å regne for flatt.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak: Konstruksjon/utførelse.

Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

**Anbefalt tiltak:**

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

TG 1

**Overflater - Vegger**

Veggene er i noe mur og noe plater.

TG 1

**Overflater - Himling**

Himling er med malt betong.

TG 1

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

Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

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, klosett og kabinett.

TG 0

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

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

Hulltaking er bort valgt pga. rør til dusjen kommer opp av gulvet og betongvegg bak.

**Bad Hovedleilighet U- etasjen**

NS 3600 - Pkt. 1

**Vurdering / Avvik****Overflater - Gulv**

Gulvet er med belegg, har 2 nivåer. Mangler oppkant og sluk på øverste nivå som i tillegg er flatt.

**Overflater - Vegger**

Veggene er med noe mur og noe plater.

**Overflater - Himling**

Himling er med takess.

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

Belegg på gulvet utgjør tettesjikt, mangler oppkant på øverste nivå.

**Avløp og vannrør**

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

**Ventilasjon**

Ventil og EL. vifte i yttervegg.

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

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

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Litt fukt målt i gulvet ved sluk, er normalt pga. kondens.

Hulltaking er bort valgt pga. rør til dusjen står på delevegg i rommet.

TG 3

**Samlet vurdering:****Årsak / Konsekvens:**

Årsak: Konstruksjon og alder.

Konsekvens: Ved eventuelt lekkasje ned på gulvet utenfor dusjen vil vann ikke nå sluk.

**Anbefalt tiltak:**

Renovere rommet pga. gulvet er ikke vanntett mot tilstøtende rom.

**Estimert kostnad:**

200 000,-

**Bad Hovedleilighet 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Bad renoveret i 2022.

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

Gulvet er med fliser, hvor enkelte har liten limdekning. Gulvet har fall mot sluk som lar seg kun delvis inspisere.

**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 membran montert på alt av våtsoner. Bilder fremvist.

**TG 1****Avløp og vannrør**

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

**TG 1****Ventilasjon**

EL. vifte montert i yttervegg.

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

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vasker, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under og kabinett.

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

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

Hulltaking er bort valgt mht. alder på rommet og innredning bak rør til kabinett.

**Vaskerom Hovedleilighet 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

**Vurdering / Avvik****Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, hvor flere er knekt. Gulvet har litt ujevn fall mot sluk.

**Overflater - Vegger**

Veggene er med plater.



**Overflater - Himling**

Himling er med malt gips.

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

Ingen synlig membran ved sluk og dører.

**Avløp og vannrør**

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

**Ventilasjon**

Ingen utlufting av rommet, skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

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

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

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

Hulltaking er utelatt pga. rør ligger åpne.

**TG 3****Samlet vurdering:**

Her trenger gulvet utbedringer pga. knekte fliser og ingen synlig membran. Utlufting må også utbedres.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Gulvet er ikke vanntett mot tilstøtende rom og liten luftutskiftning.

**Anbefalt tiltak:**

Utbedre gulvet og utlufting.

**Estimert kostnad:**

125 000,-

**Toalett (ikke våtrom) Hovedleilighet 2. etasje**

NS 3600 - Pkt. 3

**Beskrivelse**

Renovert i 2022.

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

Gulvet er med belegg.

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

Veggene er med baderomsplater.

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

Himling er med malte plater.

**TG 1****Ventilasjon**

EL. vifte i himling.

**TG 1****Sanitærutstyr og innredning**

Vanlig standard på innredning.

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

En del gulvfliser i hall U- etasjen, har liten limdekning.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

**Anbefalt tiltak:**

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

**Kjøkken Leilighet U- etasjen**

NS 3600 - Pkt. 2

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

Gulvet er med belegg.

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

Veggene er i mur som er malt og tapetsert.

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

Himling er med malt betong.

**TG 1****Avløp og vannrør**

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

**TG 1****Avtrekk**

Kjøkkenventilator skal byttes omgående.

**TG 1****Innredning**

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder.



## Kjøkken Hovedleilighet 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med laminatparkett.

**TG 1**

#### Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er tapetsert. 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

God standard på kjøkkeninnredning, er i fra 2020.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Innvendige trapper

Trapper er av type sving.

## 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.

## 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****TG 2****Radon**

Radonmåling er i følge eier utført ca. 2016 Verdier på leiligheten var 130, BC'er, grenseverdi 100.

Miniventilasjon, ettermontert.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak: Alder.

Konsekvens: Tiltak foretatt.

**Anbefalt tiltak:**

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

**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.

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

NS 3600 - Pkt. 8

**Vurdering / Avvik****Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser.

**Overflater - Vegger**

Veggene med panel.

**Overflater - Himling**

Himling med panel.

**TG 3****Konstruksjonsoppbygging**

Deler av rommet er ikke bygd som et rom i rommet.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak: Konstruksjon.



Konsekvens: Kan kondensere.

**Anbefalt tiltak:**

Renovere rommet evt. brukes til bod.

**Estimert kostnad:**

185 000,-

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

NS 3600 - Pkt. 12

**Vurdering / Avvik****TG 1****Vannrør (stoppekran)**

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i mellomgang 2. etasje, montert egen for leilighet, er ikke funksjonstestet.

**TG 1****Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Avløpsrør er i plast.

**TG 2****Varmtvannsbereder**

2 stk. VVS beredere montert.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak: TG er pga. alder til bereder av eldre dato iht. NS-3600.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

**Anbefalt tiltak:**

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

**TG 1****Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Ventiler i vinduer og 2 stk. minivent i U- etasjen.

**TG 1****Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)**

1 stk. varmepumpe fra 2025 + 2. stk. fra 2014.



## Frittstående byggverk Grillbu

NS 3600 - Pkt. 21

## Vurdering / Avvik

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

Byggeår ukjent.

Grunnmur:

Ingen tilgang til mur/fundamenter. Gulvet er i tre.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med plank, har en del råteskader.

Takkonstruksjon:

Taket er av type valmtak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med liten dim.

Taktekking:

Taket er tekket med shingel, har en del elde. Undertak består av bord.

Vindu/dør:

Punkterte glass.

Bygningen trenger nå en del oppgradering.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

**Beskrivelse**

Sikringsskap til leilighet i U- etasjen montert i kjøkken på vegg syd ende øst, 4 kurser.

Sikringsskap til hovedleilighet montert i mellomgang U- etasjen på vegg vest.  
Hovedsikring 63 ampere, 15 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?                                         | 1991 |           |
| 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? |      |           |



| NR | Sjekkpunkt                                                                                                                                                                                                                         | Svar       | Kommentar                     |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------|
| 4  | Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?                                                                                                                      | 2013       | Div. nye kurser.              |
| 5  | Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?                                                                                           | Ja<br>2020 | Ingen dokumentasjon fremlagt. |
| 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**

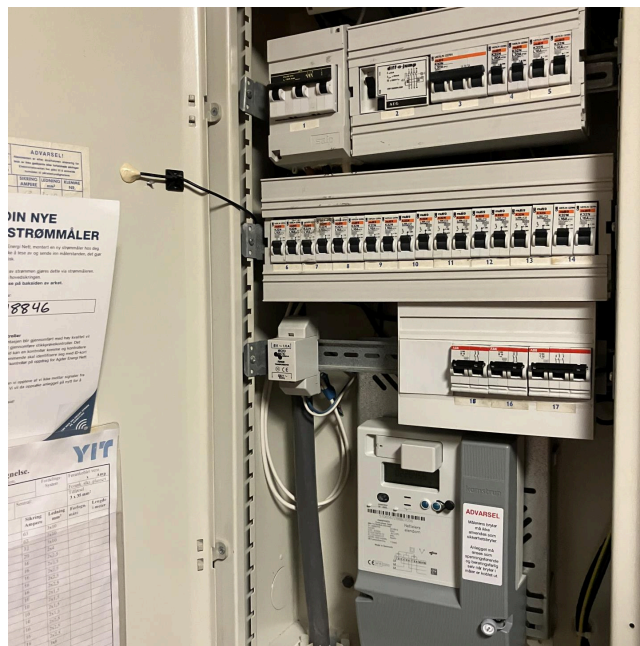
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering 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



Sikringsskap.



Sikringsskap.

## Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

## Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

| NR | Sjekkpunkt                                                                                                            | Svar | Kommentar |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|
| 1  | Er det røykvarsler (branddetektor) 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   |           |
| 5  | Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.                   |      |           |

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

| NR | Sjekkpunkt                                         | Svar | Kommentar |
|----|----------------------------------------------------|------|-----------|
| 6  | Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei? |      |           |





| NR | Sjekkpunkt                                                                                                                                                      | Svar | Kommentar |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|
| 7  | Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift. | Ja   |           |
| 8  | Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?                                                                                                          |      |           |

## Signatur

### Signatur

Rykene - 02.09.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN