

# Tilstandsrapport - NS 3600:2018

**Arnt B. Andersens vei 15**

**4824 Bjorbekk**

Gnr: 436 Bnr: 846



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode: 133546**

**Opprettet: 08.05.2026**

**Utskrift: 12.05.2026**



**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
- mangelen 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 - 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.

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 4 stk

#### Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### Vaskerom

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

Kledning

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

#### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

#### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

#### Bad

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

#### Vaskerom

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

#### Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger



Overflater - Himling  
Sanitærutstyr og innredning

**Kjøkken**

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)  
Varmtvannsbereder

**TG 2**  
14 stk

**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Terrengforhold

**Drenering**

Drenering og fuktsikring

**Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

**Yttertak**

Utstyr på tak

**Renner, nedløp og beslag**

Beslag

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

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

**Bad**

Overflater - Gulv  
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

**Vaskerom**

Overflater - Gulv

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

Etasjeskiller  
Gulv på grunn

**Ildsteder og skorsteiner**

Skorsteiner inne i huset

**Loft (innredet og uinnredet)**

Konstruksjonsoppbygging

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

**TG 3**  
2 stk**Vaskerom**

Ventilasjon

**15 000,-****Toalett (ikke våtrom)**

Ventilasjon

**15 000,-****Estimerte kostnader på TG3 30 000,-****TG IU**  
1 stk**Terrasser og plattinger på terreng**

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Enebolig av eldre dato beliggende på en solrik og sentral tomt. Boligen er i ettertid påbygd side syd og vest. Det er de senere år foretatt en vesentlig grad av oppgradering både utvendig og innvendig i de fleste av rommene.

Dreneringen trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller.

Innvendig må kjeller og øverloft utluftes bedre. Belegg på gulv til bad må tettes/sveises ved røroppstikk til klosett.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Ånund Vhile

Rekvirert dato: 05.05.2026

### Besiktigelse

Til stede: Ånund Vhile  
Takstingeniør Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 07.05.2026



## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Adresse: Arnt B. Andersens vei 15, 4824 Bjorbekk

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr	Bnr
436	846

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Ånund Vhile

## 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.		

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m <sup>2</sup> ):	15 144,3
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer

### Tomtebeskrivelse

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

Boligen ligger i et regulert område.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
Ukjent	2018	Oppgradering utvendig og innvendig.



## 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
1. etasje	80	42
2. etasje	47	
	<b>Sum:</b>	<b>42</b>
	<b>Sum BRA:</b>	<b>127</b>

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	<b>BRA-i:</b> Vindfang, vaskerom, bad, gang, kjøkken, stue, kott. <b>TBA:</b> Terrasse.
2. etasje	<b>BRA-i:</b> Stue, WC, 3 soverom.

### Kommentar til arealopplysninger

Kjeller er ikke tatt med i arealmålene pga. manglende takhøyde.



# Bygningsbeskrivelse

## Enebolig

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

#### 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, alder på rør ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Grunnmur

Grunnmur består av gråstein/betong, har vanlig elde mht. alder.

### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Drenering og fuktsikring

Ingen fuktsikring utført utvendig på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende fuktsikring av mur utvendig.

Konsekvens:

Vil fukte inn i kjeller.



## Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Konstruksjon

Konstruksjon består av bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledning.

TG 1

#### Kledning

Kledning er av type stående i fra 2018, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

Deler av kledning har liten avstand ned til terrengnivå side vest. Deler av kledning er med mangelfull utførelse på spikringen.

## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre og noe plast med isolerglass. Flere av vinduene er av nyere dato og har vanlig elde mht. alder.

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

## Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

### Vurdering / Avvik

TG IU

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

Ingen tilgang til bjekelag på terrasse.

## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord, har dim. betydelig mindre enn dagens krav. Gamle spor etter husbukk og borebiller. Isolasjon lagt ut, ingen luftespalte i skråtak.

Konstruksjonen er kun besikttet i fra lukeåpning pga. manglende gangbane.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:



Skadedyr kan redusere bæreevnen mht. snølast.

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 1

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

Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra 2009.

TG 2

#### Utstyr på tak

Stigetrinn er montert.

Snøfanger montert, mangler på side øst.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende snøfanger.

Konsekvens:

Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak og 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. Nedløp blir ledet rett på grunn. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 2

#### Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Beslag mangler i bunnen av dør.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende beslag.

Konsekvens:

Kan renne vann inn under dør.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

TG 2

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

Kun grovkjeller side øst med betong gulv og vegger i mur. Himling er tildekket med duk.

Fukt målt i gulv og bunnen av yttervegger. Fukt er relatert til utvendig drenering. Ingen tilgang til eventuelt kryprom side vest, ser ut til å være fylt opp med støpt såle. Mangelfull utlufting av kjeller.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Kan oppstå fuktig miljø i kjelleren.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad 1. etasje er med vanlig standard.

Vurdering / Avvik

TG 2

**Overflater - Gulv**

Gulvet er med belegg, har oppkant mot vegger. Gulvet er å regne for flatt, har litt underhøyde ca 5mm ved vegg side vest.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1

**Overflater - Vegger**

Veggene er med malte plater.

TG 1

**Overflater - Himling**

Himling er med malte palter.

TG 2

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

Belegg utgjør membran, går ned i sluk. Er mangelfullt tettet ved rørøppstikk til klosett.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Gulvet er ikke tett ved rørøppstikk.



TG 1

### Avløp og vannrør

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

TG 1

### Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg, liten luftespalte i dører.

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 beferingen.

Hulltaking er utført i fra gangen.

#### Bilder



Hulltaking.

## Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Vaskerom med enkel standard.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med beleg, har oppkant mot vegger. Gulvet er å regne for flatt.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med malte plater.



TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

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

Belegg utgjør membran og går ned i sluk.

TG 1

#### Avløp og vannrør

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

TG 3

#### Ventilasjon

Ingen ventilering av rommet. Skal i følge NS-3600 være mekanisk på våtrom.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens:

Liten luftutskiftning.

Estimert kostnad:

15 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Montere EL. vifte.

TG 1

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Enkel standard på innredning som består av avløp til vaskemaskin.

TG 0

#### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

## Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

### Beskrivelse

WC 2. etasje med vanlig standard.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med malte plater og noe fliser.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 3

#### Ventilasjon

Ingen utlufting av rommet.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens:



Liten luftutskiftning.

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

**15 000,-**

Montere EL. vifte.

**TG 1**

**Sanitærutstyr og innredning**

Vanlig standard på innredning.

## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

**Overflater - Gulv**

Gulvet er med laminatparkett.

**TG 1**

**Overflater - Vegger**

Veggene er med plater som malt.

**TG 1**

**Overflater - Himling**

Himling er med malte plater.

**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.

## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

**Etasjeskiller**

Høydeavvik i vindfang 1. etasje er 10mm.

Høydeavvik i stue 1. etasje er 15mm.

Høydeavvik i stue 2. etasje er 20mm.

Høydeavvik i soverom nord 2. etasje er 70mm.

Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje.

TG er ut i fra standard.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:

Alder.



Konsekvens:  
Kan redusere bæreevnen.

TG 2

### Gulv på grunn

Gulv på grunn er med betong såle.

Takhøyde i 1. etasje er ca 2,13m.

Takhøyde i 2. etasje er ca 1,97m.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Vurdering / Avvik

TG 1

### Innvendige trapper

Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving av enkel type.

Håndløpere mangler på vegger. Trinn har noe fall utover og i tillegg liten høyde i bunnen av løpet.

Årsak:  
Manglende montering.

Konsekvens:  
Risiko for fallskader ved bruk.

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Beskrivelse

Oppvarming er strøm

### Vurdering / Avvik

TG 2

### Skorsteiner inne i huset

Pipe er i teglstein, pipe er kun provisorisk blendet etter oven. Pipe må pga. alder sjekkes nærmere av feier før bruk.

## Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

### Vurdering / Avvik

TG 2

### Konstruksjonsoppbygging

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne.

Kaldt øverloft med mangelfull utlufting.

### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Konstruksjon.



Konsekvens:  
Kan kondensere på undertak.

## 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.

## Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

### Vurdering / Avvik

TG 0

#### Skredfare

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

TG 0

#### Flomfare

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

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i kjeller, 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)

Ingen ventilasjon av oppholdsrom.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Manglende montering av ventiler.

Konsekvens:



Liten luftutskifting.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

Sikringskap i fra 2018 montert i gang 1. etasje på vegg syd.  
Hovedsikring 50 ampere, 15 kurser.

Varmekabler i stue og halve kjøkken side vest.

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?	2018	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2018	
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**

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 (branddetektor) 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?	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.	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.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?	Nei	

## Signatur

## Signatur

Rykene - 12.05.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN