

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Villaveien 25 4816 Kolbjørnsvik

Gnr: 306 Bnr: 294



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: 398027
Opprettet: 14.04.2026
Utskrift: 18.04.2026



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. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.

Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.

Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".

Forventet levetid avhenger av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

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

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2**Vesentlige avvik**

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

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

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU**Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

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



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.

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
3 stk

Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
23 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad - 1. etasje

Overflater - Himling

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - U- etasjen

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Innvendige trapper

Innvendige trapper



Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

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

TG 2
18 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

**TG 3**
2 stk**Vaskerom - U-etasje**

Samlet vurdering:

200 000,-**Toalett (ikke våtrom) - U- etasje**

Ventilasjon

15 000,-

Estimerte kostnader på TG3 215 000,-**TG IU**
0 stk**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**

Enebolig i fra slutten av 60 tallet med tilhørende garasje beliggende på en sentral tomt. Det er over tid utført vanlig vedlikehold utvendig og innvendig er flere av rommene over tid oppgradert.

Det som først står for tur videre utvendig er dreneringen og taktekingen.

Innvendig er det vaskerommet i U- etasje. På bad bør det monteres kabinett.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Heidi Huus**Rekvirent dato:** 05.03.2026**Besiktigelse****Til stede:** Takstingeniør Erik Sørensen
Heidi Huus**Besiktigelsesdato:** 14.04.2026

Villaveien 25

4816 Kolbjørnsvik
Gnr.: 306 Bnr.: 294

Rapportansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 14.04.2026
Utskrift: 18.04.2026

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Villaveien 25, 4816 Kolbjørnsvik

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr	Bnr
306	294

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Heidi Huus

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

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

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

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggear	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1968	2016	Hagestue.



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
U- etasjen	76		
1. etasje	83	4	42
Sum:	159	4	42
Sum BRA:	163		

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	BRA-i: 2 ganger, WC, 2 soverom, vaskerom, 3 boder.
1. etasje	BRA-i: Vindfang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken. BRA-e: Sommerstue. TBA: Terrasser.

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	22
Sum BRA:	22

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Garasjeplass.



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 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

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

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur

Grunnmur ser ut til å bestå av betong, har vanlig elde mht. alder.

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 U- etasje.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.



Konsekvens:
Trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje side syd.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 2

Kledning

Kledning er av type liggende og stående av ulike typer og årganger, er lektet/sløyfet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut. Musebånd/lusinger mangler.

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 ytterdører er i tre med isolerglass og noen type koblet, flere i fra ca. 2015 og noen av eldre dato.

Flere ytterdører i mangler beslag i bunnen. Enkelte av vinduene og ytterdører trenger noe vedlikehold mht. maling. Store vinduer i stue har litt råte i bunnen av karmen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Alder og vedlikehold.

Konsekvens:
Vinduer vil forringes raskere uten vedlikehold og vann kan renne inn under dør.

**Terrasser og plattinger på terreng**

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik**TG 1****Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Terrasse side øst virker ok.

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse side vest.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 1****Takkonstruksjon**

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x8" i impregnert virke, har c/c avstand 0,8m, vanlig er 0,6m. Ingen kryssavstivning montert. Isolasjon lagt ut.

Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. div. utstyr som var lagret på loftet. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 2****Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

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

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Alder og slitasje.

Konsekvens:
Er nå pga. elde moden for utskiftning.

TG 2**Utstyr på tak**

Stigetrinn montert.

Snøfanger mangler.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Manglende snøfanger.

Konsekvens:
Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak.

**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 av nyere dato. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1**Beslag**

Beslag over tak virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Gulv i betong, påforet i de fleste rom.

Overflater - Vegger

Vegger er i mur, påforet i de fleste rom.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 2**Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

Synlige murvegger i 2 boder. Her er målt fukt i gulv og bunnen av yttervegger.

Hulltaking bort valgt pga. åpne vegger.

Her må en være obs på muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner til gulv og vegger i U- etasjen som er påforet innvendig ved innredning.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Fukt er relatert til utvendig drenering.

Konsekvens:

Vil fukte inn i U- etasjen ved vegger side syd.



Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert i 2016.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, har kun litt lokalt fall ved sluk.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Vann vil ikke renne til sluk.

TG 2

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser, har en del riss i fuger ved kar hvor det er vindu i våtsone.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Kan lekke inn vann i konstruksjon ved vindu.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig, må forvente membran montert på alt av våtsoner.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Membran vil ikke la seg tette til soilsluk.

Konsekvens:
Gulvet er ikke vanntett ved sluk.

TG 2

Avløp og vannrør

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

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Alder på rør.

Konsekvens:
Må på sikt byttes.

TG 2

Ventilasjon

Ventil i yttervegg og himling.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.



Konsekvens:

Fravær av mekanisk avtrekk og tilluft gir redusert luftutskifting og kan skape undertrykk i rommet.

Dette kan medføre dårlig inneklimate, oppfukning og økt risiko for kondens- og fuktskader over tid.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i vegger ved kar, er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er tett skal fukt kun stå mellom fliser og membran.

Hulltaking er utført i fra soverom nord-vest, ingen fukt målt her.

Samlet vurdering:

Her anbefales å ikke dusje rett på fliser, eventuelt montere kabinett.

Bilder



Hulltaking.

**Vaskerom U-etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Alder på rommet er ukjent.

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, hvor flere er knekt og en del har liten limdekning. Gulvet er å regne for flatt, har litt underhøyde ved vegg syd.

Overflater - Vegger

Veggene er med baderomsplater, har gamle fuktskader ved dusjen.

Overflater - Himling

Himling er med takess.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Eventuelt primer/membran er gått ut på dato og vil ikke tette seg ved soilsluk.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

EL. vifte og ventil i yttervegg.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet ved vegg syd, er relatert til utvendig drenering. Fukt er også målt i bunnen av veggene ved dusjen.

Hulltaking er bort valgt pga. rommet står for renovering.

Samlet vurdering:**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:

Alder og slitasje.

Konsekvens:

Rommet er ikke lengre vanntett og står nå for renovering.

Estimert kostnad:

200 000,-

TG 3



Toalett (ikke våtrom) U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med malt panel.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 3

Ventilasjon

Ingen ventilasjon av rommet, skal være mekanisk iht. NS-3600.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens:

Liten luftutskiftning.

Estimert kostnad:

15 000,-

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Vanlig standard på innredning.

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 takess.

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 ca. 1985.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Trapper er av type repo. 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

Peisovn i stue 1. etasje fra 2021.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i teglstein, må pga. alder sjekkes nærmere av feier, skal være 4 synlige sider.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Kan bli fyringsforbud.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft som har lufting kun i fra ventiler i gavler.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Utførelse, burde vært lufting også fra langsider.

Konsekvens:



Kan oppstå kondens på undertaket.

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 radonsperrer 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 helserisiko 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 2****Vannrør (stoppekran)**

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i fra soverom nord-vest U- etasjen i vegg syd, er ikke funksjonstestet.

Årsak / Konsekvens:**Årsak:**

Alder på kobberrør og stoppekran, her er over halve brukstid passert.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.

Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Avløpsrør er i plast.

Årsak / Konsekvens:**Årsak:**

Alder på rør fra byggeår.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. dette kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2**Varmtvannsbereder**

VVS bereder av eldre dato montert under trapp.

Årsak / Konsekvens:**Årsak:**

Alder iht. NS-3600.

Konsekvens:

Ingen umiddelbar konsekvens.

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

Ventiler i vegger til enkelte rom.

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

Varmepumpe i fra 2025.



Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Grunnmur:

Mur er i betong, har noen avskallinger i utvendig puss. Gulvet er i betong, har meget ru overflate.

Drenering:

Ingen fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående og noe liggende kledning, har en del råteskade i bunnen av veggene.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer uten kryssavstivning. Dim. mindre enn dagens krav.

Taktekking:

Taket er tekket med plastbelagte aluminiumsplater. Undertak består av plast som nå er defekt.

Bygningen trenger nå noe vedlikehold på deler av kledningen.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 1. etasje på vegg nord ende øst.
Hovedsikring 50 ampere, 11 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?	1968	
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)?	2026	Sikringssskap oppgradert.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2023	15.05.2023
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.

Brann tekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det brann tekniske 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	

Villaveien 25

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 306 Bnr.: 294

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 14.04.2026

Utskrift: 18.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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 - 18.04.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN