

Tilstandsrapport - NS 3600

Lauvstøveien 37

4876 Grimstad

Gnr: 200 Bnr: 881



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 121786

Opprettet: 27.09.2025

Utskrift: 29.09.2025



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 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 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 - 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.

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.

Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

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

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 - U- etasjen

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Bad - 2. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
43 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur



Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad - U- etasjen

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken - U- etasjen

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)



Bad - 2. etasje

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - 1. etasje

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

TG 2 13 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

- Terrengforhold

Drenering

- Drenering og fuktsikring

Yttervegg

- Konstruksjon
- Kledning

Vinduer og ytterdører

- Vinduer og ytterdører

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Krypkjeller

- Innvendig inspeksjon er mulig

Bad - U- etasjen

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

Etasjeskiller og gulv på grunn

- Etasjeskiller

Innvendige trapper

- Innvendige trapper

Radon

- Radon

Bad - 2. etasje

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

**TG 3**
1 stk**Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje**

Ventilasjon

15 000,-**Estimerte kostnader på TG3****15 000,-****TG IU**
1 stk**Loft (innredet og uinnredet)**

Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med en sentral beliggenhet. Her er den senere tid foretatt en vesentlig grad av oppgradering innvendig i 1. og 2. etasje.

Utvendig er det nå vanlig elde og her er det dreneringen som først står for tur.

Innvendig må en være obs på kommentarer til gulv på badet i U- etasjen og kommentarer til krypkjeller.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Castor Shipping AS**Rekvirert dato:** 18.09.2025**Besiktigelse****Til stede:** Takstingeniør Erik Sørensen
L. E.**Besiktigelsesdato:** 25.09.2025



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Lauvstøveien 37, 4876 Grimstad

Kommunnr: 4202

Kommune: Grimstad

Gnr

Bnr

200

881

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Castor Shipping AS

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.

22.09.2025

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt:

Eiet

Areal innhentet fra:

Tomt er ikke oppmålt i følge Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggear

Årstall for
andre tiltak

Kommentar til andre tiltak

Ukjent.

2023

Renovert.



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	24	
1. etasje	58	25
2. etasje	48	
Sum:	130	25
Sum BRA:	130	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	BRA-i: Gang, kjøkken/stue, soverom, bad.
1. etasje	BRA-i: Gang, WC, kjøkken, stue. TBA: Terrasse.
2. etasje	BRA-i: Gang, stue, bad, 2 soverom.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 130m².

P- rom = 130m².



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. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Kan lede vann mot mur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast, alder rør utvendig er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av gråstein. Deler av mur står an rett på fjell.

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. Mur er kun tjæret. Å utbedre dreneringen lar seg vanskelig gjøre pga. at deler av mur står an rett på fjell.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende fuktsikring av mur.

Konsekvens: Vil fukte inn i U- etasjen og krypkjelleren.

**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 2****Konstruksjon**

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

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjonsfeil.

Konsekvens: Kan lekke inn vann bak vasshelle.

TG 2**Kledning**

Kledning er av type liggende, er sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Musebånd/lusinger mangler.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende musebånd.

Konsekvens: Manglende musebånd/lusinger gir 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, noen type koblet og 2 stk. med 1 lag glass. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder. Beslag mangler i bunnen av ytterdører.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering av beslag.

Konsekvens: Vann kan renne inn under dører.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

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

På terrasse side øst er flere understøtter uten stolpesko. Bærebjelker er kun enkle.

**Takkonstruksjon**

NS 3600 - Pkt. 17

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

Taket er av type halvvalm. Konstruksjonen består av sperrer og åser med takbord. Gamle spor etter tidligere brann, deler er forsterket. Isolasjon lagt ut på horisontal flate. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Er som forventet ut i fra alder.

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 ca. begynnelsen av 90 tallet og har vanlig elde mht. alder.

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 og plast, har vanlig elde mht. alder. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1**Beslag**

Beslag er i plastbelagt stål, virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Gulv i betong, påforet i de fleste rom.

Overflater - Vegger

Vegger i mur, påforet i enkelte rom.

Overflater - Himling

Himling er med panel.



TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Her må en være obs på muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner til gulv og vegger i U- etasjen som er påført innvendig ved innredning. Synlige murvegger i flere av rommene. Fukt er kun målt i gulv og bunnen av murvegger ved hjørne syd-vest ved ytterdør.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende fuktsikring av mur utvendig.

Konsekvens: Vil fukte inn i gulv ute ved yttervegger og bunn av murvegger.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig

Krypkjeller side syd er med noe fukt i grunnen og i tillegg mangelfull utlufning. Har liten høyde på krypkjeller.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Mangelfull drenering utvendig.

Konsekvens: Kan oppstå et fuktig miljø.

Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert i 2024.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet er flatt, kun lokalt fall ved sluk.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Utførelse.

Konsekvens: Vann utenfor dusjen vil ikke renne til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med noe panel, noe fliser og noe mur.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig i sluk, må forvente montert på alt av våtsoner.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende dokumentasjon.



Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

TG 1**Avløp og vannrør**

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

TG 1**Ventilasjon**

EL. vifte montert i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på badersinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under og dusjhjørne.

TG 0**Kontroll i tilleggende konstruksjoner**

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

Hulltaking er bort valgt pga. mur bak vegger til dusjen.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert i 2025.

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

Gulvet er med fliser, 2 sluker montert. Gulvet har fall mot sluk.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malt panel.

TG 2**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Membran synlig i sluk, må forvente montert på alt av våtsoner.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

TG 1**Avløp og vannrør**

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

TG 1**Ventilasjon**

EL. vifte montert i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på badersinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin.

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

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

Hulltaking er bort valgt mht. alder på rommet.

Toalett (ikke våtrom) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Renovert i 2023.

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

Gulvet er med fliser, sluk montert.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malt gips.

TG 3**Ventilasjon**

Ingen ventilasjon av rommet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering iht. NS-3600.

Konsekvens: Liten luftutskiftning.

Anbefalt tiltak:

Montere EL. vifte.

Estimert kostnad:

15 000,-

TG 1**Sanitærutstyr og innredning**

Vanlig standard på innredning.

Innvendige overflater**Vurdering / Avvik****TG 1**

Innvendig er yttervegger i 1. etasje etterisolert sammen med gavlvegg øst i 2. etasje.

**Kjøkken U- etasjen**

NS 3600 - Pkt. 2

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

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med malt panel og noe mur. 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.

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.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

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

Gulvet er med parkett.

TG 1**Overflater - Vegger**

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

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malt panel.

TG 1**Avløp og vannrør**

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

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 speil fronter.



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje og enkelte bjelker har noe tørråte.

Høydeavvik i kjøkken U- etasjen er 18mm.

Høydeavvik i gang 1. etasje er 6mm.
Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 8mm.

Høydeavvik i gang 2. etasje er 15mm.

Bjelkelag lagt nytt i del øst til 1. etasje.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Kan redusere bæreevnen.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapp er av type sving til 2. etasje. Liten høyde i toppen av løpet. Håndløpere mangler på vegg.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Vedovn og peis i 1. etasje.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i teglstein. Liten avstand i fra sotluke til brannbart materiale i U. etasjen.

Pipe er i følge eier inspisert av feievesenet i 2023, ingen dokumentasjon fremlagt.

**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.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik**Rømningsvei**

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom. Små vinduer i U- etasjen.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom. Små vinduer i U- etasjen.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom. Takhøyde i U- etasjen er ca. 2 meter.

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: Manglende radonduk.

Konsekvens: Ingen radonsikring av grunn.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik**TG 0****Skredfare**

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

TG 0**Flomfare**

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



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i krypkjeller, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system i hele 1. etasje. Fordeler skap montert i WC 1. etasje.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

2 stk. VVS bereder montert i U- etasjen, en inne i krypkjeller av mindre type.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i vegger til enkelte rom og i toppen av enkelte vinduer.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang U- etasjen på vegg vest, 6 kurser.

Sikringsskap til hovedleilighet montert ved bunn av trapp på vegg vest ende syd.

Hovedsikring 63+40 ampere, 8 kurser.

Sikringsskap montert i gang på vegg syd ende øst, 4 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?	2023	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2023	Ingen dokumentasjon fremlagt.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	VVS bereder i krypkjeller er med stikkontakt.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	Skal montere i U- etasjen.

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

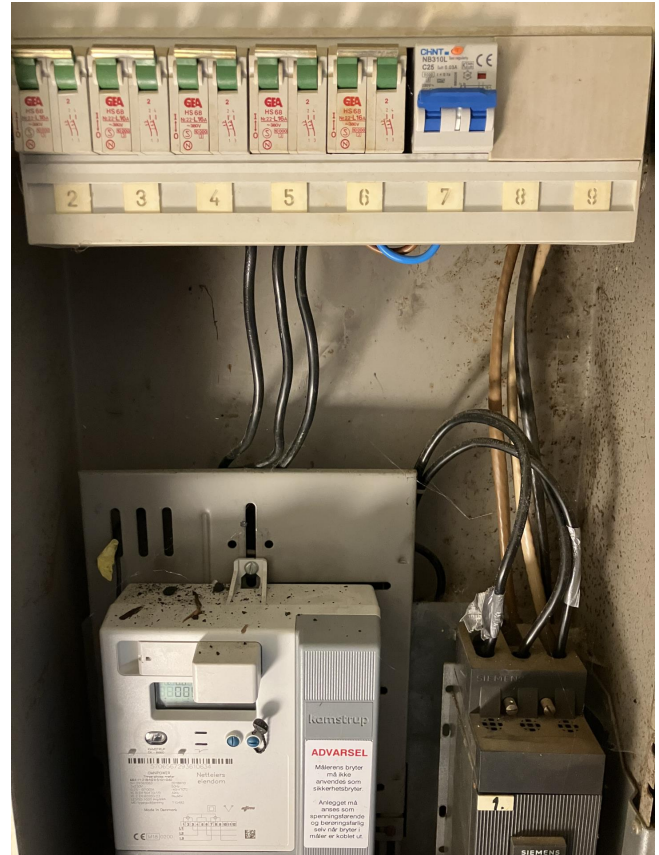
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering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



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		Små vinduer.
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?		
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 - 29.09.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN