

# Tilstandsrapport - NS 3600

**Losveien 23**  
**4816 Kolbjørnsvik**

Gnr: 308 Bnr: 121



**Bygningssakkyndig**  
Erik Sørensen

**Rapport kode: 137604**  
**Opprettet: 07.05.2025**  
**Utskrift: 13.05.2025**



## **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 er inspisert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

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**  
6 stk

#### Bad - U- etasjen

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### Vaskerom

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

#### Bad - Syd-vest

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### Bad - Øst

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

**TG 1**  
51 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)



**Grunnmur og fundamenter**

Grunnmur

**Drenering**

Drenering og fuktsikring

**Yttervegg**

Konstruksjon

**Vinduer og ytterdører**

Vinduer og ytterdører

**Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

**Yttertak**

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

**Renner, nedløp og beslag**

Renner og nedløp

Beslag

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

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

**Bad - U- etasjen**

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**Vaskerom**

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**Toalett (ikke våtrom)**

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

**Kjøkken**

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

Etasjeskiller



**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Vannrør (stoppekran)  
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)  
Varmtvannsbereder  
Vannbåren varme  
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

**Bad - Syd-vest**

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

**Bad - Øst**

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

**TG 2**  
8 stk

**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Terrengforhold

**Yttervegg**

Kledning

**Bad - U- etasjen**

Overflater - Gulv

**Vaskerom**

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

**Innvendige trapper**

Innvendige trapper

**Loft (innredet og uinnredet)**

Konstruksjonsoppbygging

**Radon**

Radon



**TG 3**  
0 stk

**TG IU**  
1 stk

**Terrasser og plattinger på terreng**

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**

Enebolig med tilhørende garasje beliggende på en attraktiv tomt. Boligen ble i 2016 totalrenovert både utvendig og innvendig i samtlige rom.

Videre utvendig mht. vedlikehold er det råteskader i kledning som først står for tur.

Innvendig må øverloft utluftes bedre. Må også være obs på kommentarer til gulv på våtrommene.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

**Rekvirent:** Linda Karin Risvik Gotaas  
Jørn Gotaas

**Rekvirert dato:** 28.04.2025

### Besiktigelse

**Til stede:** Linda Karin Risvik Gotaas  
Takstingeniør Erik Sørensen  
Jørn Gotaas

**Besiktigelsesdato:** 08.05.2025



## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Adresse: Losveien 23, 4816 Kolbjørnsvik

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr

Bnr

308

121

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Jørn Gotaas

Linda Karin Risvik Gotaas

## 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.

28.04.2025

## Tomteopplysninger

### Tomten

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

789,5

Type tomt:

Festet

Areal innhentet fra:

Norges Eiendommer.

### Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår

Årstall for  
andre tiltak

Kommentar til andre tiltak

1973

2016

Total renoveret.



## 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 | 31    |     |
| 1. etasje  | 173   | 110 |
| Sum:       | 204   | 110 |
| Sum BRA:   | 204   |     |

#### Romfordeling

| Etasje     | Romtype                                                                                  |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| U- etasjen | BRA-i: Gang, stue, kott, soverom, bad.                                                   |
| 1. etasje  | BRA-i: Gang, WC, vaskerom, stue, kjøkken, 2 soverom, 2 bad, garderobe.<br>TBA: Terrasse. |

### Garasje

#### Arealskjema

| Etasje    | BRA-e |
|-----------|-------|
| 1. etasje | 32    |
| Sum BRA:  | 32    |

#### Romfordeling

| Etasje    | Romtype              |
|-----------|----------------------|
| 1. etasje | BRA-e: Garasjeplass. |

### Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:

Bruksareal = 204m<sup>2</sup>.

P- rom = 202m<sup>2</sup>.

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



## Bygningsbeskrivelse

### Enebolig

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

##### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen, lite fall ut i fra mur side syd vest.

##### Anbefalt tiltak:

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

TG 1

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

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

#### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Byggegrunn

Byggegrunn er med fyllmasse og fjell.

##### Grunnmur

Grunnmur består av betong og Leca, kun krypkjeller under del syd-vest og et kjellerrom. Øvrige deler er i følge eier fylt opp med løs Leca og støpt såle.

#### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger ved hjørne syd-vest, mangler topplst. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.

**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 stående, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

På vegg vest er det liten avstand ned til terrengnivå og her er det noe råte i bunnen av enkelte kledningsbord.

**Anbefalt tiltak:**

Kledning med råteskader må på sikt byttes.

**Vinduer og ytterdører**

NS 3600 - Pkt. 16

**Vurdering / Avvik****TG 1****Vinduer og ytterdører**

Vinduene og ytterdører er i plast med isolerglass, foldedør i hardwood og Hørman ytterdør, har vanlig elde mht. alder.

**Terrasser og plattinger på terreng**

NS 3600 - Pkt. 19

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

Liten tilgang til bjelkelag på terrasse side syd.

**Takkonstruksjon**

NS 3600 - Pkt. 17

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

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med kryssavstivning. Isolasjon lagt ut. 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 2016 og har vanlig elde mht. alder.

**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****Overflater - Gulv**

Gulv i betong påforet i samtlige rom.

**Overflater - Vegger**

Vegger i mur, påforet i samtlige rom.

**Overflater - Himling**

Himling er med gips.

**TG 1****Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

Hulltaking foretatt i kott under trapp, hvor mur er påforet med panel og gips. Fukt målt i mur er innenfor akseptabel grense.

**Bilder**

Hulltaking.



## Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Innredet i 2016.

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør og gulvet er å regne for flatt. Ingen sluk montert. Aquastop montert.

#### Anbefalt tiltak:

Her bør monteres sluk iht. NS-3600.

**TG 1**

#### Overflater - Vegger

Veggene er med malt gips.

**TG 1**

#### Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

**TG 1**

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

Membran montert, bilder fremvist.

**TG 1**

#### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast, avrenning ok. Pumpe montert ved klosett.

**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 utelatt pga. rør til kabinett står på yttervegg.

## Bad Syd-vest

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Innredet 2016.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet har litt fall mot sluk.

**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 montert, bilder fremvist.

**TG 1****Avløp og vannrør**

Avløp og vannrør er i plast, avrenning ok.

**TG 1****Ventilasjon**

Ventil i himling med balansert ventilasjon.

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

God standard på baderomsinnredning som består av 2 vasker, vegghengt klosett og kar.

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

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

Hulltaking er bort valgt av eier.

**Bad Øst**

NS 3600 - Pkt. 1

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

Gulvet er med belegg, har terskel ved dusjen som har nivå over tett dørstokk.

Her skal omgående iht. eier lages spalteåpning i terskel ved dusjen.

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

Veggene er med malt gips og belegg i dusjonen.

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

Himling er med malt gips.

**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, avrenning ok.

**TG 1****Ventilasjon**

Ventil i himlingen med balansert ventilasjon.

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

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

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

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

Hulltaking er bort valgt pga. innredning bak rør til dusjen.



## Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Innredet i 2016.

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør og gulvet er flatt.

**TG 1**

#### Overflater - Vegger

Veggene er med malt gips.

**TG 1**

#### Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

**TG 2**

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

Membran må forventes montert på hele gulvet.

#### Anbefalt tiltak:

For å kunne oppnå TG 1 må full dokumentasjon fremlegges på membran med feks. bilder og kontrollerklæring.

**TG 1**

#### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast, avrenning ok.

**TG 1**

#### Ventilasjon

Ventil i himlingen med balansert ventilasjon.

**TG 1**

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

**TG 0**

#### Kontroll i tilleggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt av eier.

## Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

### Beskrivelse

Innredet 2016.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser.

**TG 1**

#### Overflater - Vegger

Veggene er med gips og fliser.

**TG 1**

#### Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

**TG 1****Ventilasjon**

Ventil montert i himling med balansert ventilasjon.

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

Vanlig standard på innredning.

**Kjøkken**

NS 3600 - Pkt. 2

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

Gulvet er med parkett.

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

Veggene er med malt gips.

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

Himling er med malt gips.

**TG 1****Avløp og vannrør**

Avløp og vannrør er i plast, avrenning ok.

**TG 1****Avtrekk**

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

**TG 1****Innredning**

God standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med slette fronter.

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

**Vurdering / Avvik****TG 1****Etasjeskiller**

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre på del syd-vest.

**Innvendige trapper**

NS 3600 - Pkt. 10

**Vurdering / Avvik****TG 2****Innvendige trapper**

Trapp mellom U- og 1. etasje er med rett løp. Håndløpere mangler på vegger.

**Anbefalt tiltak:**

Håndløpere bør monteres.

**Ildsteder og skorsteiner**

NS 3600 - Pkt. 9

**Beskrivelse**

Oppvarming er strøm.

**Loft (innredet og uinnredet)**

NS 3600 - Pkt. 7

**Vurdering / Avvik****TG 2****Konstruksjonsoppbygging**

Kun kald øverloft som har mangelfull utlufting.

**Anbefalt tiltak:**

Utlufting av øverloft bør utbedres.

**Rom for varig opphold**

NS 3600 - Pkt. 13

**Vurdering / Avvik****Rømningsvei**

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom, men små vinduer i U- etasjen.

**Dagslysflate**

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom, men små vinduer i U- etasjen.

**Takhøyde**

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

**Radon**

NS 3600 - Pkt. 14

**Vurdering / Avvik****TG 2****Radon**

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

**Anbefalt tiltak:**

Radonmåling anbefales utført.

**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. Stoppekran i vaskerom, er ikke funksjonstestet. Fordeler skap montert i bad U- etasjen, vaskerom, soverom syd-øst. Fordeler skap er mangelfullt merket.

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

Avløpsrør er i plast.

**TG 1****Varmtvannsbereder**

VVS bereder montert i vaskerom.

**TG 1****Vannbåren varme**

Vannbåren varme i gulv, er fra borehull.

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

Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.



## 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 Leca. Gulvet er i betong.

## Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående og noe liggende kledning.

## Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler.

## Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av sutaksplater.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

Sikringsskap montert i vaskerom på vegg syd ende vest.  
Hovedsikring 63 ampere, 24 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?                                                           | 2016       |                               |
| 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)?                            |            |                               |
| 5  | Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser? | Ja<br>2018 | Ingen dokumentasjon fremlagt. |



| 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  |           |
| 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.

## 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?                          | Nei  | 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   |           |

## Losveien 23

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 308 Bnr.: 121

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 07.05.2025

Utskrift: 13.05.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



| NR | Sjekkpunkt                                                | Svar | Kommentar |
|----|-----------------------------------------------------------|------|-----------|
| 8  | Finnes dokumentasjon på<br>brannsikkerhet for bygningen ? |      |           |

## Signatur

### Signatur

Rykene - 13.05.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN