

Tilstandsrapport - NS 3600

Eigesvingen 18

4817 His

Gnr: 303 Bnr: 138



Bygningssakkyndig

Asle Risholt

Rapport kode: 708602

Opprettet: 27.10.2025

Utskrift: 28.10.2025



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverktjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimer gitt i TG 3.

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

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

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull 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 - Asle Risholt

Bygningssakkyndig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:

Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole



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 PropCloud.
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.
Veggen der hovedytterdør er montert, er definert som østvendt i denne rapporten.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig taksmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Taksmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0 5 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Bad - 2 etasje

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Vaskerom

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Radon

Radon

Bad - 1 etasje

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

TG 1 42 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 Carport/bod

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Bad - 2 etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer 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

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)



Bad - 1 etasje

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

TG 2
4 stk

Yttervegg

- Kledning

Terrasser og plattinger på terreng

- Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Renner, nedløp og beslag

- Beslag

Innvendige overflater

TG 3
0 stk

TG IU
3 stk

Terrasser og plattinger på terreng

- Underliggende bjelkelag og fundamenter

Takkonstruksjon

- Takkonstruksjon

Loft (innredet og uinnredet)

- Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig av nyere dato med tilhørende carport og bod, beliggende på en sentral tomt. Den generelle tilstanden virker god både utvendig og innvendig. Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik og mangler ved utvendig kledning, terrasser og pipebeslag. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Rita Lorentzen

Rekvireert dato:

Besiktigelse

Til stede: Bygningssakkyndig Asle Risholt
Rita Lorentzen

Besiktigelsesdato: 23.10.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Eigesvingen 18, 4817 His

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr Bnr

303 138

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Rita Lorentzen

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 (m²): 255

Type tomt: Eiet

Areal innhentet fra: PropCloud



Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en sentral tomt.
Tomt er opparbeidet med asfalt og terrasser.

Vann er offentlig.
Kloakk er offentlig.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
2019		



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
2 etasje	56		
1 etasje	79	6	60
Sum:	135	6	60
Sum BRA:	141		

Romfordeling

Etasje	Romtype
2 etasje	BRA-i: 2 Soverom, Soverom/stue, Bad, Bod, Gang
1 etasje	BRA-i: Soverom, Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom, Gang BRA-e: Utvendig bod TBA: Terrasser

Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:

Bruksareal: 141m²

P-rom: 132m²

S-rom: 9m²

Carport på 22m² er ikke medberegnet i arealberegningen.



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt bygningen.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

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

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av såle på mark.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring

Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv. Naturlig drenering i grunnen.



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 2

Kledning

Kledningen er av type liggende og er lektet ut fra vindsperre.

En del spiker står dypt i kledningen.

Det ble observert enkelte bord og vassheller med slitasje og avflassing i overflatebehandling.

Kledningen har normal elde i henhold til alder.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Dype spikerhoder skyldes monteringen.

Slitasje og avflassing på overflatebehandling skyldes eksponering for vær og manglende vedlikehold over tid.

Konsekvens:

Dype spikerhull kan føre til fuktinntrengning i treverket, med risiko for råte og redusert levetid.

Manglende vedlikehold av overflatebehandling reduserer kledningens beskyttelse, og kan medføre økt behov for utskiftning på sikt.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

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

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Deler av terrassen på sørvestsiden og plattingen på østsiden, bærer preg av å ikke være fagmessig utført.

Det er registrert svikt i terrassebord enkelte steder, som følge av for stor avstand mellom underliggende bjelker.

Konstruksjonen fremstår ujevn på enkelte områder.

Flere bord er skjøtet på en lite estetisk måte, og det er mangelfull innfesting av terrassebord.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Feilene skyldes for stor avstand mellom bjelker, ujevn utførelse og mangelfull festing av bord.



Konsekvens:

Konstruksjonen har redusert stabilitet og bæreevne.

TG IU

Underliggende bjelkelag og fundamenter

Underliggende bjelkelag og fundamenter til terrasser og platting er ikke kontrollert.

Det foreligger ingen fysisk tilgang til konstruksjonen, og visuell inspeksjon er derfor ikke vært mulig.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen er kledd inn, og det foreligger ingen tilgang for visuell kontroll.

Det er ikke montert inspeksjonsluke til øverloft i himling eller til kott i knevegg.

TG 1

Takkonstruksjon Carport/bod

Takkonstruksjonen består av taksperrer i tre, sperrene bæres på yttervegger for bod og limtredragere .

Konstruksjonen vurderes som funksjonell og stabil.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking på hovedbygget er med betongtakstein, undertak er av plater og duk. Carport og bod er tekket med takbelegg, undertak er av bord.

Tekking har vanlig elde mht. alder.

TG 1

Utstyr på tak

Snøfangere og stigetrinn er montert.

TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 2

Beslag

Pipebeslaget er mangelfullt tilpasset ned mot takstein. Dette kan gi redusert beskyttelse mot vann og snøinndriv.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Feil ved montering.

Konsekvens:

Det foreligger risiko for vanninntrengning og snøinndriv i overgang mellom pipebeslag og taktekking, noe som kan medføre fuktskader i undertak eller takkonstruksjonen.

Bad 2 etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, har tett oppkant ved dør og fall til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med baderomsplater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran er synlig i sluk og ved oppkant ved dør, må forvente montert på alt av våtsoner.

Ferdigattest ansees som dokumentasjon på uavhengig kontroll.

Sluk kun delvis inspisert, redusert tilkomst grunnet dusjkabinett.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er utført i plast og som rør-i-rør-system. Avrenning fungerer ok.

TG 1

Ventilasjon

Ventil med mekanisk avtrekk montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning med servant, klosett og dusjkabinett.



TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utført bak dusjvegg i stue/soverom.

Bilder



Sluk, bad 2 etasje



Hulltaking i stue/soverom ingen fukt målt.

Bad 1 etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, har tett oppkant ved dør og fall til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med baderomsplater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran er synlig i sluk under dusjkabinett og ved oppkant ved dør, må forvente montert på alt av våtsoner.

Ferdigattest ansees som dokumentasjon på uavhengig kontroll.

Sluk under dusjkabinett kun delvis inspisert, redusert tilkomst grunnet dusjkabinett.

Sluk under badekar ikke inspisert grunnet ingen tilgang.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er utført i plast og som rør-i-rør-system. Avrenning fungerer ok.



TG 1

Ventilasjon

Ventil med mekanisk avtrekk montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på badersinnredning med servant, klosett, badekar og dusjkabinett.

TG 0

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utført bak badekar da det anses som den mest utsatte plassen etter som det er dusjkabinett.

Bilder



Sluk under dusjkabinett



Hulltaking i vaskerom bak badekar ingen fukt målt.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har oppkant mot vegger og dørterskel. Det er fall mot sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

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 utført i plast og som rør-i-rør-system. Avrenning fungerer ok.

TG 1

Ventilasjon

Ventil med mekanisk avtrekk montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er utelatt pga. kum er på yttervegg.

Overflatesøk utført i selve rommet ingen fukt målt.

Bilder



Sluk vaskerom

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige overflater generelt har normal elde iht. alder.

Det er registrert en mindre fuktskade på parkett i stue, lokalt der vannskål til husdyr har stått.

Skaden er begrenset til et mindre område.

Eier opplyser at det finnes ekstra gulvbord i bod, dersom ny eier ønsker å bytte ut de skadede bordene.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

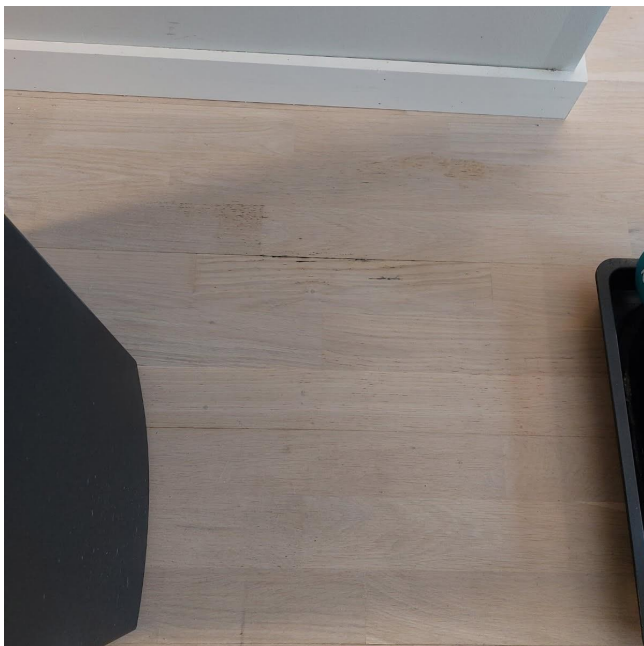
Eksponering for vann fra husdyrskål har medført lokal fuktskade i parkett.

Konsekvens:



Skaden er av kosmetisk karakter.

Bilder



Mindre fuktskade på parkett i stue, rett ved ovn.

Kjøkken

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.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er utført i plast og som rør-i-rør-system. Avrenning fungerer ok.

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

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



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Innvendig trapp av type sving mellom 1. og 2. etasje.
Trappen er produsert i tre og har metallspiler i rekkverk.

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.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 0

Radon

Radonduk skal i følge ferdigattest være montert.



Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

Skredfare

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

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)**

VVS er med rør i rør system, vannskap er plassert i vaskerom på vegg vest. Stoppekran er montert i vaskerom, er ikke funksjonstestet.

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1**Varmtvannsbereder**

VVS bereder å 2019 modell, 200 liter, montert i vaskerom.

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

Ventilasjonsanlegg montert i bod 2. etasje.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i vaskerom på vegg nord.
Hovedsikring 50 ampere, 15 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2019	
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?	Ja	Samsvarserklæring foreligger.



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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?	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?	Nei	

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?	Ja	
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 plassert i vaskerom 1 etasje vegg nord

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?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	



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 - 28.10.2025

Sted - Dato

Asle Risholt

BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT