

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Gjervoldsøyveien 194

4817 His

Gnr: 301 Bnr: 97



Bygningssakkyndig
Asle Risholt

Rapport kode: 207933
Opprettet: 06.04.2026
Utskrift: 14.04.2026



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 håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- 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 - 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 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.

Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

Brygge er ikke inspisert.

Veggen der hovedytterdør i 1 etasje er montert, er definert som nordvendt.

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

Fritidsbolig

TG 0
2 stk

Geologiske forhold

- Skredfare
- Flomfare

TG 1
17 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Yttervegg

- Konstruksjon

Terrasser og plattinger på terreng

- Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Yttertak

- Utstyr på tak
- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

- Renner og nedløp
- Beslag

Toalett (ikke våtrom)

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
14 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

- Terrengforhold

Grunnmur og fundamenter

- Fundamenter



Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er mulig

Toalett (ikke våtrom)

Ventilasjon

Innvendige overflater

Kjøkken

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

TG 3 2 stk

Bad

Samlet vurdering av bad

80 000,-

Kjøkken

Avtrekk

20 000,-

Estimerte kostnader på TG3 100 000,-

TG IU 3 stk

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging



Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Fritidsbolig beliggende på en utsiktstomt.

Bygningen har vært gjenstand for enkelte oppgraderinger igjennom tiden, blant annet tilbygg, ny kledning og takteking år 2003.

Det er registrert flere bygningsmessige avvik og mangler, blant annet setningsskader, yttertak og bad. Bygningen har et generelt noe vedlikeholdsbehov, og det må påregnes enkelte oppgraderinger.

Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Arnfinn Hushovd
Christian Hushovd
Frode Venemyr

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Ellen Fredli
Jan Trygve Hushovd

Besiktigelsesdato: 26.03.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Gjervoldsøyveien 194, 4817 His

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr **Bnr**

301 97

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Arnfinn Hushovd
Frode Venemyr
Christian Hushovd



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.		

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1945	2003	Tilbygg og ny kledning og taktekking på tak.
	2025	Offentlig vann og avløp gravd frem til hytte, ikke tilkoblet.

Anneks

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
ca.1970	2009	Oppgradert



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.

Fritidsbolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1 etasje	61	37
	Sum BRA:	61

Romfordeling

Etasje	Romtype
1 etasje	BRA-i: Stue, Kjøkken, Bad, Toalett, 3 soverom, Gang TBA: Terrasse

Anneks

Arealskjema

Etasje	BRA-e	
1 etasje	15	
	Sum BRA:	15

Romfordeling

Etasje	Romtype
1 etasje	BRA-e: 2 soverom

Kommentar til arealopplysninger

Arealet på brygge er ca. 25m²



Bygningsbeskrivelse

Fritidsbolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terreng er relativt flatt rundt boligen består av fjell og fyllmasse. Enkelte områder har lite fall ut fra grunnmur, her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur.

Deler av sør og vestsiden er ikke inspisert grunnet etablert terrasse.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Terrengforhold.

Konsekvens:

Kan lede vann mot mur/krypkjeller.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Offentlig vann og avløp er i plast i fra 2025.

Er ikke tilkoblet hytte med ligger klart ved hyttevegg.

Dagens løsning er komposttoalett og sommervann med vanntank på tomten, hvor regnvann samles fra takrenner.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

Fundamenter

Boligen er fundamentert på ringmur av natursteinsmur, stripefundamenter i betong og enkelte betongsøyler.

Fundamenter og murer er generelt etablert direkte på fjell.

I byggets nordøstlige hjørne er det en betongsøyle som er fundamentert på fyllmasse.

Dette fundamentet har seget over tid, noe som har medført setningsskader i boligen.

Den målbare setningen i dette hjørnet er målt til ca. 50 mm innvendig på gulvet og gjelder gulvet veggene og taket i dette hjørne av bygget.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Setningen vurderes å ha sammenheng med at betongsøylen i nordøstlige hjørne er fundamentert på fyllmasser i stedet for direkte på fjell. Dette gir redusert bæreevne og økt risiko for komprimering og deformasjon over tid sammenlignet med øvrige fundamenter.



Konsekvens:

Setningen har medført skjevheter og setnings-skader i bygningskonstruksjonen og kan føre til videre utvikling av deformasjoner og funksjonssvikt i tilknyttede bygningsdeler dersom forholdet ikke utbedres.

Det foreligger risiko for ytterligere skader på konstruksjon og bygningsdeler, og for redusert teknisk levetid og verdi.

Bilder



Byggets nordøstlige hjørne

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Ingen utvendig fuktsikring er synlig på grunnmur.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Ikke montert fuktsikring.

Konsekvens:

Forholdene kan medføre risiko for fuktilførsel til krypkjeller, og det kan ikke utelukkes at tiltak kan bli nødvendige.



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen består av bindingsverk i tre. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

Kledning

Kledningen er av typen liggende og fremstår med normal slitasje i forhold til kledningens alder.

Årlig vask og periodisk behandling med maling eller beis anbefales for å bevare kledningen.

Det er ikke etablert lufting bak kledningen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende lufting bak kledning skyldes at kledningen er montert direkte mot underliggende veggkonstruksjon uten etablert luftespalte.

Konsekvens:

Manglende luftespalte bak kledning gir redusert uttørkingsmulighet for konstruksjonen og øker risikoen for opphopning av fukt.

Over tid kan dette føre til fuktskader, råte i kledning og underliggende trekonstruksjoner og økt risiko for mugg- og soppdannelse.

Forholdet kan medføre redusert levetid på kledningen og økt behov for vedlikehold eller utbedring.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduer og dører er i tre med isolerglass, vinduene har varierende alder. Enkelte er av nyere dato.

Vinduer og dører har generelt normal elde og slitasje iht. alder.

Flere vinduer har behov for vedlikehold mht. maling. det gjelder også utvendig belistning.

Ytterdør har noe fuktskade i bunnen av dørbladet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder, værpåvirkning og manglende vedlikehold mht. maling.

Konsekvens:

Manglende vedlikehold av maling og overflater kan føre til ytterligere nedbrytning av treverket, redusert levetid og økt risiko for fuktinntrenging.

Fuktskader i ytterdørens dørblad kan medføre svekket konstruksjon, redusert funksjon og behov for reparasjon eller utskifting dersom utviklingen fortsetter.



Bilder



Fuktskade i bunnen av ytterdør.



Behov for vedlikehold

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasse med tredekke og rekke med liggende bord.
Har normal elde og slitasje iht. alder.

Bjelkelag og fundamenter er ikke inspisert, grunnet manglende tilgang.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Saltak med plassbygget konstruksjon.
Konstruksjonen er kledd inne og ikke tilgjengelig.
Luke for inspeksjon til øverloft må monteres.

Innvendig himling i stue har ujevnheter og skjevheter, ukjent årsak.
Utvendig er det ikke observert synlige skjevheter bortsett fra ved nordøst hjørne på bygget som er omtalt under grunnmur og fundamenter.



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er utført med papp i fra 2003, og undertak består av bord eller plater. Mer enn halvparten av forventet brukstid for tekkingen er passert. Det er observert tekking som har løsnet og ligger over vannbordet mot øst. Vannbordene flasser og er delvis råtne, de er modne for utskifting.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens:

Løsnet taktekking kan medføre økt risiko for vanninntrengning i takkonstruksjonen, med påfølgende fare for fuktskader i undertak og tilstøtende bygningsdeler. Skadde og råtne vannbord har redusert funksjon og levetid og kan ikke lenger sikre tilstrekkelig beskyttelse av takfot og konstruksjon mot fukt. Dersom forholdene ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere nedbrytning og behov for mer omfattende reparasjoner.

Taktekking har redusert gjenværende levetid og må påregnes utskiftet på sikt.

TG 1

Utstyr på tak

Det er ikke installert snøfangere eller stigetrinn.

Dette anses som ikke påkrevd, da taktekkingen er utført med asfalt takbelegg og taket har relativt liten takvinkel, adkomsten til pipa er vurdert som sikker.

TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe er halvbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plast, har vanlig elde mht. alder.

Nedløp blir ledet til terreng. Fallforhold er ikke kontrollert.

TG 1

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.



Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG IU

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

Krypkjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon i den eldste delen av boligen. Grunnmur er utført i natursteinsmur, og luke som opprinnelig ble etablert er delvis blokkert av bjelkelag for tilbygg.

Det er ikke mulig å åpne luken.

Det er ikke registrert ventiler i grunnmuren.

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig

Krypkjeller under tilbygg er tilgjengelig for inspeksjon og har generelt liten takhøyde.

Gulvet består av fjell og noe fyllmasser.

Krypkjelleren er godt ventilert, da veggene er åpne mot nord og øst.

Under bjelkelaget er det montert stubloftsplater som er understøttet av bord.

To av disse bordene har løsnet i den ene enden, noe som medfører utettheter opp mot bjelkelag og isolasjon.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Ikke tilstrekkelig innfestning.

Konsekvens:

Manglende tetthet i stubloft kan føre til redusert isolasjonsevne og økte luftlekkasjer fra krypkjeller. Forholdet gir samtidig direkte adkomst for mus og andre skadedyr inn i konstruksjonen, noe som kan medføre skader på isolasjon og bygningsmaterialer og økt risiko for hygieniske og fuktrelaterte problemer dersom tiltak ikke iverksettes.

Bilder



Luke som ikke er mulig å åpne.



Bord har løsnet.



Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra ca. 2000

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg uten oppkant på vegger og ved dørterskel.

Overflater - Vegger

Veggene er med panel.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det er ingen sluk i rommet og belegg som utgjør tettesjikt er uten oppkant på vegger og ved dørterskel.

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

Ventilasjon

Ingen utlufting av rommet, skal iht. NS3600 være mekanisk på våtrom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask og dusjkabinett.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Undersøkelsen er utført uten hulltaking.

Det er ikke avdekket forhold som tilsier behov for destruktive inngrep, og de tilgjengelige observasjonene vurderes å gi et tilstrekkelig grunnlag for å bedømme konstruksjonens fukttekniske tilstand.

TG 3

Samlet vurdering av bad

Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk i henhold til dagens krav til våtrom.

Rommet er ikke bygget som et fullverdig våtrom og har ikke sluk med fall i gulvet, og gulvbelegget har ikke oppkant.

Det er ingen utlufting av rommet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende ventilasjon, gulv uten sluk og fall og manglende tettesjikt på gulv og i våtsoner på vegg.

Konsekvens:

Fravær av både sluk og vanntett sjikt innebærer en betydelig risiko for vann- og fuktinntrengning og skader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Sluk, fall på gulv og tettesjikt på gulv og i våtsoner på vegg må utføres i henhold til gjeldende krav for å sikre at konstruksjonen er tilstrekkelig beskyttet mot fukt og tåler normal belastning og bruk i våtrom.

Før tiltak må setningsskader utbedres.



Dette er ikke medberegnet i estimatet.

Estimert kostnad:
80 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Estimatet omfatter montering av sluk, flytsparkling av gulv for å etablere korrekt fall og montering av belegg på gulv og våtsoner på vegg.

Bilder



Bad

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med panel.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 2

Ventilasjon

Ventilasjon er via komposttoalett, ingen luftespalte i dør.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Nødvendig tilluft ikke er etablert, som foreksempel luftespalte under dør.

Konsekvens:

Fravær av tilluft gir redusert luftutskifting og undertrykk i rommet. Dette kan medføre dårlig inneklime, oppfukning og økt risiko for kondensog



fuktskader over tid.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder et komposttoalett.

Bilder



Toalettrom

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige gulvene består av tregulv, laminat og belegg. Veggene og himlinger består av panel.

Overflatene fremstår generelt med normal slitasje iht. byggets alder. Innvendige overflater er hovedsakelig i fra byggeår, og riss, ujevnheter knirk i gulver, misfarginger og slitasjemerker vurderes som normalt iht. alder.

Himlingen i stuen har over tid seget ned og fremstår som ujevn.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Ukjent grunnet ingen tilgang til øverloft er etablert.

Sannsynligvis for liten dimensjon på himlingsbjelkene i stue.

Konsekvens:

Videre deformasjon av himlingen kan ikke utelukkes, og avviket medfører redusert estetisk kvalitet og usikkerhet knyttet til konstruksjonens



bæreevne. Forholdet kan også indikere skjulte konstruktive svakheter som bør undersøkes nærmere.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken i fra byggeår

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med laminat.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med panel.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

TG 3

Avtrekk

Kjøkkenventilator er ikke montert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens:

Matos på kjøkkenet.

Anbefalt tiltak:

Montere kjøkkenventilator iht. NS-3600.

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

20 000,-

Montering av kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TG 2

Innredning

Kjøkkeninnredning er med slette fronter og benkeplate i laminat.

Kantlist på benkeplate ved ovn har noe skade.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Slitasje og mekaniske påkjenning

Konsekvens:

Delvis løsnet kantlist medfører økt risiko for fuktinntrengning i benkeplatenes kjerne.

Over tid kan dette føre til svelling, ytterligere materialnedbrytning og redusert funksjon og levetid for benkeplaten.



Bilder



Kjøkken

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Etasjeskille består av trebjelkelag.

Det er kontrollert for skjevheter i to rom i 1 etasje ved hjelp av laser.

Totalt avvik er målt med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Lokalt avvik er målt innenfor 2 meter i hvert rom.

Målingen er utført punktvis.

Rommene som er kontrollert er stue og gang.

I stue er det målt totalt avvik på 25mm og lokalt avvik på 20mm innenfor 2 meter.

I gang er det målt totalt avvik på 11mm og lokalt avvik på 6mm innenfor 2 meter.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Observerte skjevheter i stue vurderes å være relatert til langsiktig nedbøyning og ujevnheter i eksisterende trebjelkelag.

Dette er vanlig i eldre tre bjelkelag.

Konsekvens:

Skjevhetene kan bidra til redusert brukskomfort og opplevd funksjonalitet i rommene.

Ved fremtidige oppgraderinger eller overflatearbeider kan avvikene medføre behov for kompenserende utjevningstiltak for å oppnå tilfredsstillende planhet.



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Skorstein er av teglstein.

Det er observert riss/sprekker i puss/pipe i flere rom.

Pipe må kontrolleres av feier før bruk.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Få bekreftet pipens tilstand pga. dette er et eget fagområde.

Bilder



Sprekker/riss



Sprekker/riss

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG IU

Konstruksjonsoppbygging

Takkonstruksjonen er delvis kledd inne.

Øvrige deler av konstruksjonen er ikke tilgjengelige for inspeksjon på grunn av manglende adkomst til øverloft.



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom i 1 etasjen. Underetasjen i sin helhet har vinduer av mindre størrelse, ikke egnet for rømming.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom i 1 etasje. Underetasjen i sin helhet har vinduer av mindre størrelse.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon

Det er ikke gjennomført radonmåling i boligen. Dette innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstillende gjeldende krav til radonsikring. Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

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 kobber. Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Alder.



TG 2

Konsekvens:

Ingen umiddelbar konsekvens, ved renovering av baderom bør vannrør byttes.

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

Avløpsrør er i plast.

Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Ingen umiddelbar konsekvens, ved renovering av baderom bør rør byttes.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder à 2023 modell, 113 liter, montert under hytte.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Hytte har naturlig ventilasjon med ventiler i utvalgte vinduer og veggventiler.

Frittstående byggverk Anneks

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår 2009.

Fundamenter:

Fundamenter i betong og leca.

Gulv med trebjelkelag.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning, har vanlig elde mht. alder.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak.

Konstruksjonen består av sperrer.

Taktekking:

Taket er tekket med takplater.

Innvendig innredet med to soverom vegger og himling er med panel og gulv er med belegg.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Trenger noe vedlikehold mht. maling.



Bilder



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringskap montert i kjøkken.
Hovedsikring 63 ampere, 5 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?	ca.1955	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.
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	
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.



Bilder



EI-skap

Signatur

Signatur

Rykene - 14.04.2026

Sted - Dato

Asle Risholt

BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT