

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Heiveien 3

4839 Arendal

Gnr: 432 Bnr: 407



Bygningssakkyndig
Asle Risholt

Rapport kode: 808946
Opprettet: 27.04.2026
Utskrift: 11.05.2026



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 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 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.

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.

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

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 27 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Yttervegg

Konstruksjon

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Yttertak

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Bad - U- etasjen

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk



Innvendige trapper

Innvendige trapper

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - 2. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

TG 2
18 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er mulig

Bad - U- etasjen

Overflater - Gulv

Innvendige overflater

Kjøkken

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Bad - 2. etasje

Overflater - Gulv



Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 3
 3 stk
Bad - U- etasjen

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

150 000,-**Vaskerom - U- etasjen**

Samlet vurdering:

300 000,-**Toalett (ikke våtrom)**

Ventilasjon

15 000,-

Estimerte kostnader på TG3 465 000,-
TG IU
 2 stk
Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig beliggende på en solrik og sentral tomt.

Det er gjort flere oppgraderinger de senere årene, blant annet tilbygg kjøkken/vindfang, bad og tilbygg i stue.

Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik og mangler ved blant annet drenering og våtrom.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent
Rekvirent: Tor Edvard Thorgrimsen

Rekvirert dato: 09.04.2026
Besiktigelse
Til stede: Bygningssakkyndig Asle Risholt
 Tor Edvard Thorgrimsen

Besiktigelsesdato: 24.04.2026

Heiveien 3

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 407

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.04.2026

Utskrift: 11.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Heiveien 3, 4839 Arendal

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr	Bnr
432	407

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Tor Edvard Thorgrimsen

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.	05.05.2026	

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1878	2023	Malt boligen utvendig 2 strøk
	2016	Nytt offentlig vann og avløp på tomt inkl. pumpe til avløp
	2012	Tilbygg stue og bad underetasje og 2. etasje.
	2010	Tilbygg vindfang og kjøkken.
	1999	Nye vinduer
	1997	Ny taktekking
	1970	Etablering av takoppløft i 2 etasje

Kommentar til bygning

Årstall for tiltak er ca.

Garasje

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
ca. 2000		

Anneks

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
Ca 1998	2016	Tilkoblet vann og avløp



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
Underetasjen	34	
1. etasje	57	7
2. etasje	40	
	Sum:	7
	Sum BRA:	131

Romfordeling

Etasje	Romtype
Underetasjen	BRA-i: Bad, vaskerom, mellomgang, 2 ganger, 3 boders.
1. etasje	BRA-i: Kjøkken, stue, vindfang, toalett. TBA: Terrasse.
2. etasje	BRA-i: 2 soverom, bad, gang, bod.

Anneks

Arealskjema

Etasje	BRA-i
1. etasje	23
2. etasje	2
	Sum:
	Sum BRA:
	25
	25

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-i: Stue/kjøkken, gang.
2. etasje	BRA-i: Loft

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	18
	Sum BRA:
	18

Heiveien 3

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 407

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.04.2026

Utskrift: 11.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Garasje.

Kommentar til arealopplysninger

Annekset:

Kun deler av 2. etasje har målbart areal iht. NS-3490 grunnet liten innvendig takhøyde.

Det totale gulvarealet i 2. etasje er 21m².



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Tomt skråner mot side sør av boligen.
Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Terrengforhold.

Konsekvens:
Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjonen under terreng.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra 2016 og er offentlig tilkoblet.
Avløp er med privat pumpe i fra 2016, er ikke inspisert.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur

Grunnmur består av betong og Leca, har pusset overflater.
Noen sprekker i utvendig puss, virker stabile.
Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra utvendig betongtrapp side vest.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Alder og trapp går i mot grunnmur uten fuktsikring i mellom trapp og grunnmur.

Konsekvens:
Økt fuktpåkjenning på muren ved trapp.
Sprekker og løs puss kan fukte inn i mur og videreutvikles dersom vedlikehold uteblir.



Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert på tilbakefylt vegg side øst i 2016, ingen synlig grunnmursplate på resterende sider.

Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr underetasje.

Halve brukstiden på den opprinnelige drenering er nå passert.

Fukt påvist i underetasjen, tyder på at utvendig drenering og fuktsikring ikke fungere tilstrekkelig.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Ikke tilstrekkelig utvendig drenering/fuktsikring.

Konsekvens:

Vedvarende fuktbelastning øker risikoen for utvikling av fuktskader og råte i tilstøtende bygningsdeler.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen består av bindingsverk og laftet plank.

Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

Kledning

Boligen har liggende kledning.

Deler av kledningen er fra 1970, hovedsakelig på gavlveggene.

Resterende kledning er av nyere dato og er sløyfet ut i fra vindspærre.

Kledning i fra 1970 ikke er lektet ut fra vindtett, det gir økt risiko for råte i bakenforliggende konstruksjoner.

Deler av kledning har lite avstand til terreng/platting på side nord, vest og på terrasse i 1 etasje.

Kledning har vanlig elde mht. alder.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse/terrengnivå og deler av kledning er ikke lektet ut.

Konsekvens:

Liten avstand mellom kledning og terreng/terrasse gir risiko for økt fuktpåvirkning på nedre del av kledningen og medføre økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid.



Manglende luftespalte bak kledning gir redusert uttørking for konstruksjonen og øker risikoen for fuktskader i kledning og underliggende trekonstruksjoner.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduene og dørene er i tre med koblet glass, hovedsakelig i fra 1999. Et vindu i underetasjen er med isolerglass. Enkelte ytterdører går trått og trenger noe justering.

Vinduer montert i grunnmur mangler beslag under vinduer og noe sprekker i puss ved enkelte vinduer.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende beslag under vinduer, sprekker i puss og slitasje på hengsler og karm.

Konsekvens:

Manglende beslag gir økt fuktpåkjenning på vegg og sprekker i puss kan videreutvikle seg og løsne.

Dører som går trått gir økt mekanisk belastning på hengsler og dør, noe som kan resultere i redusert forventet levetid.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 1

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrasse i 1. etasje med terrassebord og rekkverk i tre.

Det er rom under terrassen.

Underliggende tekking er ikke innsisert på grunn av manglende tilgang, er dekket av terrassebord.

Avrenning er til takrenne på sørsiden.

Lufting er etablert i et mindre overheng langs ytterkantene av terrassen.

Tekking er utført med takmembran fra 2012.

Terrasse har normal elde iht. alder.

Rekkverkets høyde er lavere enn gjeldende forskriftskrav, det medfører redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak.
Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.
Luke for inspeksjon til øverloft må monteres.
Ventiler til øverloft er montert i gavlvegger.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med teglstein.
Undertak er bord og papp, på tilbygg i stue består undertaket av duk.
Tekking på hovedbygg er i fra ca. 1997.
Halve brukstiden på tekkingen er nå passert på hovedbygget.

Sørsiden av takoppløft er ikke inspisert, ikke synlig fra bakkenivå.
Det ble vurdert som ikke sikkert og foreta inspeksjon på taket.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Alder.

Konsekvens:

Over halvparten av den tekniske levetiden til taktekkingen er passert.
Dagens tilstand viser ingen tegn til skader, men regelmessig oppfølging og planlegging av framtidige tiltak anbefales.

TG 1

Utstyr på tak

Stigtrinn og snøfangere er montert.
På tilbygg mot nord er det kun etablert snøfangere over inngangsdør.
Dette er vurdert som ok, da takflaten det potensielt kan forekomme snøras fra er liten, og avstanden til terreng er begrenset.

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, enkelte til terreng.

Fallforhold er ikke kontrollert.

Noe rust på enkelte skruer på nedløpsklammer, hovedsakelig estisk betydning.

TG 2

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Takfotbeslag flasser på takoppløft mot nord.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Redusert overflate behandling kan gi redusert levetid på beslag.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Grunnmur er i Leca og betong.

Gulv er i betong enkelte rom har fliser og plater.

Betonggulv har noe riss enkelte steder.

Hulltaking er ikke utført da vegger ikke er foret ut og grunnmur er synlig.

Forhøyede fuktverdier påvist i yttervegger i boder mot nord og i gulv enkelte steder langs nordveggen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Fukt er relatert til utvendig drenering.

Konsekvens:

Vedvarende fuktbelastning øker risikoen for utvikling av fuktskader og råte i tilstøtende bygningsdeler.



Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig

Det er krypkjeller under deler av opprinnelig bolig mot nord. Krypkjeller er kun begrenset inspisert via ventil åpning i mur i fra rom under trapp i underetasjen, mulighet for utvidet inspeksjons må etableres. Det er lite høyde i krypkjeller.

Krypkjeller vurderes som en risikokonstruksjon, ettersom denne byggemetoden ofte er utsatt for skjulte fukt- og råteskader.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder, begrenset inspeksjon og liten fri høyde i krypkjeller.

Konsekvens:

På grunn av begrenset inspeksjonsmulighet kan skjulte fukt-, råte- eller insektsrelaterte skader ikke utelukkes.

Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra 2012

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, har ikke tilstrekkelig fall til sluk.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse

Konsekvens:

Mangelfullt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluket og dermed kan renne mot dørterskelen eller bli liggende på gulvet. Dette øker risikoen for fuktskader over tid og gir redusert funksjon i våtrommet i henhold til krav i gjeldende standard og forskrift.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med malt murpuss og noe plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sluk er utført i plast.

Rommet har ikke membran i våtsoner.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Ingen membran monteret.



Konsekvens:

Manglende membran i våtsoner innebærer en økt risiko for fuktinntrengning i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan resultere i skjulte fuktskader, redusert levetid for berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

Det må etableres en godkjent membranløsning i våtsoner i henhold til gjeldende forskrifter. Inntil full utbedring er gjennomført, anbefales det at eksisterende løsning med dusjkabinett videreføres, da dette leder vann direkte til sluk og reduserer risikoen for fuktbelastning på øvrige overflater.

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

150 000,-

Gjelder fjerning av flis på gulv, montering av membran og flis i våtsoner på gulv og vegger.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte montert i vegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning består av servantskap, dusjkabinett og toalett.

Har normal slitasje iht. alder

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført, grunnet vegger er i mur. Overflatesøk utført i rommet uten avvik.



Bilder



Sluk under dusjkabinett

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra 2012.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, kun lokalt fall rundt sluken, resterende er flatt. Tett oppkant ved dør.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse, ikke tilstrekkelig fall på gulvet.

Konsekvens:

Mangelfullt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluket og dermed kan renne mot dørterskelen eller bli liggende på gulvet.

Dette øker risikoen for fuktskader over tid og gir redusert funksjon i våtrommet i henhold til krav i gjeldende standard og forskrift.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med malte plater med strie.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med takess.

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 ok.

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte montert i vegg.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Rommet er innredet med servantskap, toalett og dusjkabinett.

Dusjkabinett har en sprekk i gulvet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Slitasje.

Konsekvens:

Hovedsakelig estetisk.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking utført i fra soverom bak dusjen.

Ingen avvik.

Oppbygging: Sponplate, reisverk, isolasjon, sponplate

Bilder



Sluk under dusjkabinett



Hulltaking



Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er belagt med fliser, ingen sluk i rommet.
Enkelte fliser har bom og riss i fuger.

Overflater - Vegger

Veggene er i pusset mur og noe panel.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ingen membran og sluk er montert.

Det er etablert et dreneringshull i gulvet under vaskemaskinen som går direkte til terreng.

Dette er ikke godkjent som avrenning.

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

Ventilasjon

Kun ventil i vegg.

Skal i følge NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da vegger er hovedsakelig i mur og vannrør er synlig i rommet.

På bakgrunn av dette er hulltaking vurdert som unødvendig, fordi ytterligere inngrep ikke ville gitt relevant informasjon.

TG 3

Samlet vurdering:

Det gis en samlet TG 3 for rommet.

Full renovering må påberegnes for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er ikke bygget for bruk som vaskerom, rommet mangler tettesjikt og sluk i gulv.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Ingen sluk i rommet, manglende membran i våtsone og ikke tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens:

Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging i gulv- og veggkonstruksjoner ved vannbruk eller lekkasje.

Anbefalt tiltak:

Rommet må renoveres og bygges opp som våtrom i henhold til gjeldende krav og forskrifter.



Estimert kostnad:
300 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Estimatet gjelder montering av sluk i gulv, støp av nytt gulv med fall til sluk og montering av membran og fliser i våtsoner.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med malte plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 3

Ventilasjon

Ingen ventilasjon etablert i rommet, skal være mekanisk iht. NS3600.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Ingen ventilasjon i rommet.

Konsekvens:

Liten luftutskifting.

Anbefalt tiltak:

Montere EL. vifte.

Estimert kostnad:

15 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Montering av elektrisk vifte i vegg.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning med servantskap og toalett.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige overflater har normal slitasje iht. alder.

Opprinnelig bolig er i fra 1878 og noe skjevheter i overflater må forventes, ingen større avvik registrert.

Innvendige dører består av malte fyllingsdører, enkelte dører trenger justering.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Gradvis slitasje på hengsler eller karm.

Konsekvens:



Forholdet kan over tid medføre økt slitasje og påfølgende skader dersom tiltak ikke gjennomføres.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med korkgulv.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med panelplater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

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 2

Innredning

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

Kjøkkeninnredning i fra 2010 er med slette fronter og benkeplate i laminat.

Mellom vegg og benkeplate mot øst er det en glipe på ca. 10mm og en skade i benkeplate ved vasken.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Glippe mot vegg er utførelse og skade er mekanisk påkjenning.

Konsekvens:

Glippe kan føre til at vannsøl og smuss trenger inn bak benkeplaten.

Over tid kan dette gi økt risiko for fuktrelaterte skader på tilstøtende materialer.

Skaden i benkeplaten medfører redusert estetisk kvalitet.



Bilder



Kjøkken



Skade i benkeplate

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Etasjeskillere er i tre.

Det er kontrollert for skjevheter i to rom i hver 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 i 1 etasje er kjøkken og vindfang.

I kjøkken er det målt totalt avvik på 14mm og lokalt avvik på 9mm innenfor 2 meter.

I vindfang er det målt totalt avvik på 8mm og lokalt avvik på 4mm innenfor 2 meter.

Rommene som er kontrollert i 2 etasje er soverom mot sør og gang.

I soverom er det målt totalt avvik på 13mm og lokalt avvik på 7mm innenfor 2 meter.

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

Det er observert sport etter borebiller i gulvbjelker og enkelte bord i etasjeskille i 1 etasje.

Observasjonene er gjort i krypkjeller.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Spør etter borebille.



Konsekvens:

Observerte spor etter borebiller gir risiko for redusert bæreevne på trekonstruksjoner.

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Trapper er av type sving i tre.

Fra underetasje til 1 etasje mangler håndløper på en side.

Fra 1 etasje og 2 etasje mangler håndløper på vegg og mellomrom mellom spiler i rekke og trinnene er større en dagens krav.

Forholdene medfører reduserer sikkerhet i trappene, økt risiko for fall og innebærer at dagens forskriftskrav til trappens utforming ikke er oppfylt.

Bilder



Underetasje til 1 etasje



1 etasje til 2 etasje



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.

Kun kaldt øverloft uten tilgang, luke til inspeksjon må monteres.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom i 1 etasje.

2. etasje har ikke godkjent vindu for rømning.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon

Bygget er ikke oppført med radonsperre basert på byggeår og vanlig utførelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.

Årsak:

Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

Konsekvens:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.

Høye radonverdier kan medføre helseisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig



Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

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

TG 0

Flomfare

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

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik

Stakittgjerde mot vest

Stakittgjerde på forstøtningsmur mot vest på tomten har liten høyde og oppfyller ikke dagens krav.

Årsak:

Rekkverkets høyde er lavere enn gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens:

Lavt rekkverk gir redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør til kjøkken og bad 2 etasje er i plast med rør i rør system, resterende er med kobber.

Stoppekran montert under trapp i underetasjen bak luke i bod.

Halve brukstiden på kobberrør er nå passert.

Fordelerskap er montert i trapp til underetasjen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder på kobberrør.

Konsekvensen:

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

TG 2

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

Avløpsrør er i plast

Halve brukstiden på deler av rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder på deler av rør



Konsekvensen:

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

TG 2

Varmtvannsbereder

VVS bereder à 1998 modell, 200 liter, montert i gang underetasje.

Avrenning fra sikkerhetsventil på varmtvannsbereder skal ledes til godkjent sluk eller avløp.

Hull i gulv ved bereder er ikke tilfredsstillende avrenning.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder iht. NS3600 og manglende sikker avrenning fra bereder.

Konsekvens:

Manglende sikker avrenning fra bereder kan medføre fuktskader på omkringliggende bygningsdeler ved en eventuell lekkasje fra sikkerhetsventilen.

Med hensyn til alder er det ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og enkelte rom.

Bilder



Stoppekran



Fordelerskap



Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår 2000

Grunnmur:

Mur er med betong. Gulvet er i støpt betong.

Yttervegger:

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

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak.

Konstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler.

Taktekking:

Taket er tekket med teglstein.

Undertak består av bord og papp.

Port og vinduer:

Montert leddport i stål og vinduer er i tre.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Bilder



Garasje



Frittstående byggverk Anneks

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår 1998.

Yttervegger:

Yttervegger er i bindingsverk med liggende kledning, er lektet ut og musebånd montert.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak, er kledd inne.
Ingen tilgang til konstruksjonen.

Taktekking:

Taket er tekket med teglstein.
Undertak består av bord og papp.

Dører og vinduer:

Dører og vinduer er i tre, har behov for vedlikehold.
Terrassedør trenger justering.

Innvendig:

Annekset er innredet innvendig med stue og kjøkken i 1 etasje.
Loft i 2. etasje er innredet med sovealkover.
2 etasje er ikke godkjent som rom for varig opphold, grunnet liten innvendig takhøyde og vinduer er ikke godkjent for rømning.

Gulver er med tregulv og fliser i gang 1. etasje.

Vegger er med malt strie i 1. etasje og panel i 2. etasje.

Himling er med panel.

Innvendig trapp i tre, mangler rekke på en side og knirker noe.

Kjøkken er med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Heiveien 3

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 407

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.04.2026

Utskrift: 11.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



Bilder



Anneks

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 2. etasje.
Hovedsikring 63 ampere, 14 kurser.

Sikringsskap i anneks montert i gang 2. etasje.
Hovedsikring 32 amper, 8 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 innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	Ukjent	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
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)?		

Heiveien 3

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 407

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.04.2026

Utskrift: 11.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2018	Kontroll utført 05.12.2018 ingen avvik, dokumentasjon fremvist.
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	Bereeder er med stikkontakt.
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 bolig



EI-skap anneks

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 brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	Ingen rom for varig opphold i underetasjen.
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Nei	2. etasje har ikke godkjent vindu for rømning.

Heiveien 3

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 407

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.04.2026

Utskrift: 11.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



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 fremvist.

Signatur

Signatur

Rykene - 11.05.2026

Sted - Dato

Asle Risholt

BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT