

Tilstandsrapport - NS 3600

Brattåsen 56

4817 His

Gnr: 303 Bnr: 46



Bygningssakkyndig

Asle Risholt

Rapport kode: 227811

Opprettet: 30.09.2025

Utskrift: 01.10.2025



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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

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

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

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

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

TG 2**Vesentlige avvik**

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

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU**Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



Bygningssakkyndig - Asle Risholt

Bygningsansvarlig

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



Befaring utført av Asle Risholt.

Bygningssakkyndigs utdanning:

Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole og Takst utdanning ved NEAK – Norsk Eiendomsakademi

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.

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
3 stk

Geologiske forhold

Skredfare
Flomfare

Bad - 1 etasje

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

TG 1
29 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

**Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Vaskerom - Underetasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater**Kjøkken - Underetasje**

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Bad - 1 etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - 1 etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

TG 2
17 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

**Balkonger, terrasser, veranda og lignende**

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Yttertak

Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er mulig

Vaskerom - Underetasje

Overflater - Gulv

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Radon

Radon

Bad - 1 etasje

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ventilasjon

TG 3
3 stk**Bad - Underetasje**

Sammendrag av bad

300 000,-**Vaskerom - Underetasje**

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

75 000,-

Ventilasjon

15 000,-**Estimerte kostnader på TG3****390 000,-**

TG IU
1 stk

Vaskerom - Underetasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt iht. alder.

Det er registrert avvik på deler av kledningen, og enkelte vinduer og terrasser som bør følges opp med vedlikehold.

Vaskerom og bad i underetasjen har mangler som må utbedres.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Anne Lise Wangsmo Borrmann
Frank Wilfred Borrmann

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Erik Sørensen
Anne Lise Wangsmo Borrmann
Asle Risholt

Besiktigelsesdato: 30.09.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Brattåsen 56, 4817 His

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr	Bnr
303	46

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Anne Lise Wangsmo Borrmann
Frank Wilfred Borrmann



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

Tomtebeskrivelse

Boligen ligger på en solrik og sentral tomt.
Tomten er opparbeidet med plen, bed og beplantning.

Vann er offentlig.
Kloakk er offentlig.
Vei er offentlig.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1968	ca. 1990 ca. 2000	Tilbygg sør Garasje øst

Bod

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



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.

Bolig med tilhørende garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Underetasje	72	30	62
1 etasje	106		51
Sum:	178	30	113
Sum BRA:	208		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Underetasje	BRA-i: Bad/dusjrom, Vaskerom, Gang, Kjøkken, Stue, Bod, Soverom BRA-e: Bod, Garasje TBA: Treplatting
1 etasje	BRA-i: Bad/dusjrom, Entré/vindfang, Gang, Trapperom, Stue, Kjøkken, 3 Soverom TBA: Treplatting

Frittstående bod

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1 etasje	9
Sum BRA:	9

Romfordeling

Etasje	Romtype
1 etasje	

Kommentar til arealopplysninger

Arealet gjelder bolig med tilhørende garasje og utvendig bod på terrasse nord

Bruksareal: 208m²

P- rom: 167m²

S- rom: 41m²



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er flatt, her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

På nordvest side er det manglende eller lite fall ut fra grunnmur.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Terrengforhold.

Konsekvens:

Vil lede vann mot mur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er offentlig, stikkledninger til bolig nye i 2021/22 i følge eier

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur er oppført i betong.

Fundamentert delvis på fyllmasse og delvis på fjell.

Konstruksjonen fremstår stabil.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.

Mur er kun tjæret.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Løsningen er i samsvar med vanlig byggeskikk på oppførings tidspunktet, men tilfredsstillende ikke dagens krav til fuktsikring og drenering.

Konsekvens:



Kjeller vil være fukting

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 1****Konstruksjon**

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk.

TG 2**Kledning**

Kledning er av type liggende.

Enkelte fasader er oppgradert med nyere kledning som er lektet ut fra vindspærre, resterende kledning fra byggeår 1968 er ikke lektet ut.

Kledning har normal elde i forhold til alder.

Det er registrert råte i enkelte kledningsbord på sydveggen.

Vassheller over vindu er ikke felt inn bak kledning.

Vassehelle i overgang kledning/takstein er plassert for nær takstein ved garasje og mindre overbygg vegg syd, noe som vanskeliggjør utskifting av takstein uten større inngrep.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Eldre kledning uten lufting og råteskader.

Konsekvens:

Kan forkorte levetiden på kledningen.

Påviste råteskader med behov for utskifting av enkelte bord.

Økt risiko for skjulte fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner pga. kledning ikke er lektet ut.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 2****Vinduer og ytterdører**

Vinduer i tre med isolerglass og ytterdører har normal elde i forhold til alder.

Flere vinduer er av nyere dato, utført i PVC med isolerglass.

Tre mindre vinduer er med enkeltglass.

Enkelte vinduer trenger noe vedlikehold i henhold til maling.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Vinduer med enkeltglass og enkelte vinduer trenger noe vedlikehold i henhold til maling.

Konsekvens:

Risiko for kondens på innside av glass og rammer. Kan forringes raskere ved manglende vedlikehold.



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Terrassen er delvis understøttet på søyler og delvis på terreng.
Kun deler av bjelkelaget lot seg inspisere på grunn av begrenset tilgang.
Det er registrert noen bærebjelker med stort spenn/manglende søyler.
Terrassebord har lokale råteskader ved overgang mot terreng i vest.
I terrassen er det innfelt en vedbod med jordgulv, vegger i reisverk kledd med trekledning og tak med plassbygde sperrer og takstein.
På deler av terrassen syd og vest har ingen tilgang til bjelkelag.
Bod har enkel dør på én side og åpen åpning på den andre, det er registrert råte i kledningen.
Rekkverket er i tre burde vært i 1meters høyde.
En del av terrassen har overbygg i forlengelse av garasjen.
Overbygget er nedstolpet på terrassen, og bærende søyler er ikke ført ned på egne fundament.
Taket på overbygget har sperrer og er tekket med shingel.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Bæresystemet for overbygg har manglende lastføring til fundament, søyler er ført rett på terrasse og ikke ført videre.
Terrasse bjelker har noe lange spenn uten nødvendig nedstolping/avstivning.
Terrassegulvet har lokale råteskader.
Vedboden har råte i kledning og svake konstruksjonsdetaljer/utførelse.
Rekkverket har høyde som ikke er i samsvar med dagens krav.

Årsak / Konsekvens:**Årsak:**

Overbygget har ikke lastføring til fundament, søyler avsluttes på terrassen uten videreføring ned til egen fundamentering.
Terrassebjelker har noen lange spenn uten nødvendig nedstolping/avstivning.
Deler av terrassegulvet ligger i og svert nær terrenget noe som gir økt fukt påkjening.
Vedboden har kledning med påvist råte og svake konstruksjonsdetaljer/utførelse.
Rekkverket har lavere høyde enn dagens krav.

Konsekvens:

Overbygget har økt risiko for nedbøyning, deformasjoner og lokal svikt, samt punktvis overbelastning av terrassen.
Bjelker har økt risiko for større nedbøyninger og svikt.
I terrassegulvet får råte utvikle seg videre, med fare for svekket bæreevne og brudd i bord.
Vedboden gir forholdene økende fukt- og råteskader samt redusert stabilitet/bestandighet.
Rekkverket har forhøyet fallrisiko.

**Takkonstruksjon**

NS 3600 - Pkt. 17

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

Takkonstruksjon av plassbygget takstoler med kryssavstivning.
Isolasjon er lagt ut.
Noe eldre fuktmerker i konstruksjonen rundt pipegjennomføring
Konstruksjon er som forventet ut i fra byggeår.
Ingen tilgang til takkonstruksjon ved tilbygg i syd.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 1****Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Tekking har vanlig elde mht. alder.
Tekking er med betongtakstein av nyere dato, undertak av bord, ranittplater, osbplater og papp.

TG 2**Utstyr på tak**

Stigetrinn montert, snøfangere er ikke montert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Manglende snøfanger.

Konsekvens:
Kan bli snøras.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 2****Renner og nedløp**

Takrenner av varierende alder i sink, plastbelagt stål og plast.
Det ble registrert lekkasje i enkelte skjøter og bend ved befaring.
Fallforhold er ikke kontrollert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Utetthet i skjøter og bend.

Konsekvens:
Vegger og konstruksjoner under lekkasjene blir ekstra fuktutsatt.
Kan redusere levetid på påvirket konstruksjon.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulv er i betong, de fleste rom har overflater med flis, belegg eller laminatgulv.

Overflater - Vegger

Vegger er i betong, påforet i de fleste rom.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Det er påvist fukt i gulv og innvendig påforet vegg på nordsiden mot krypkjeller. Fuktgjennomtrenging er synlig i krypkjelleren.

Konstruksjoner med innvendig påføring av vegger og gulv under utvendig terreng regnes som risikokonstruksjon.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Er relatert til utvendig drenering

Konsekvens:

Risiko for fuktskader i gulv- og nederste del av vegg, mugglukst/soppvekst og redusert innemiljø dersom forholdet vedvarer.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig

Krypkjeller under vestre del av boligen, adkomst via dør fra vaskerom i underetasjen.

Grunnmur står delvis på fjell og delvis på fyllmasser.

Det er synlig fukt i mur og i grus/fjell i grunn/gulv flere steder.

Gulv er delvis betong, ellers grus/fjell.

Deler av krypkjeller har liten takhøyde.

Flere ventiler i yttervegger gir ok lufting. Himlingen av panel, noe som begrenser innsyn til bjelkelaget.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Fuktpåkjønning fra grunnen er relatert til utvendig drenering.

Konsekvens:

Risiko for råte og mugg i bjelkelag/underside gulv, lukt og redusert innemiljø, samt forkortet levetid på treverk.

Skader kan utvikle seg skjult bak panel i himling

**Bad Underetasje**

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Alder på rommet er ukjent.

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, har fall til sluk.

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ventil med mekanisk avtrekk montert i vegg, liten luftespalte i dør.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, dusjhjørne.

TG 3**Sammendrag av bad**

Badet har fliser på gulv med flere knekte fliser og svake utførelsesdetaljer på gulv og vegger.

Membran kan ikke verifiseres i sluk (ikke synlig).

Løsning og utførelse fremstår klart utdatert og vurderes ikke å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet må oppgraderes før bruk.

Hulltakning er bortvalgt med hensyn til at bad er utatert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder, knekte fliser, svak utførelse og manglende verifisering av membran i sluk, tyder på utlevd tettesjikt og/eller ufagmessig arbeid.

Konsekvens:

Høy risiko for lekkasje og fuktskader i undergulv og vegger, med mulig mugg/lukt og redusert innemiljø.

Økt sannsynlighet for følgeskader til tilstøtende rom/konstruksjoner.

Løsningen vurderes ikke å tåle bruk.

Anbefalt tiltak:

Rommet er modent for rehabilitering.

Estimert kostnad:

300 000,-

**Bad 1 etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Alder i følge eier er fra før år 2000

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør.
Gulvet er tilnærmet flatt, har litt lokalt fall mot sluker.
Fall er ikke tilfredsstillende.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Konstruksjon/utførelse.

Konsekvens:
Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser og noe panel.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malt panel.

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

Sluker med klemring, membran er ikke synlig i sluk.
Under badekar er det ikke membran (synlig fra inspeksjonsluke).
Etter dagens krav skal våtrom ha sammenhengende membran på hele gulvet og i veggens våtsoner.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Eldre utførelse og ufullstendig membranløsning i sluk og våtsoner.

Konsekvens:
Økt risiko for fuktinntrenging og lokale skader i undergulv/vegg ved normal vannbelastning, særlig rundt sluk og under badekar.

Anbefalt tiltak:

Montere kabinett.

TG 1**Avløp og vannrør**

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

TG 2**Ventilasjon**

Ventil med mekanisk avtrekk montert i vegg, liten luftespalte i dør.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Manglende luftespalte

Konsekvens:
Liten effekt på utlufting.



TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, dusjhjørne, badekar og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking ikke utført grunnet våtsone for dujs et montert mot yttervegger. Fuktmåling utført, ingen fukt målt.

Vaskerom Underetasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Alder på rommet er ukjent

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulv er med fliser.

Gulv har kun mindre fall mot sluk, fall er ikke tilfredsstillende.

Mangler oppkant ved dør og tilstøtende vegger.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse med utilstrekkelig fall mot sluk og manglende oppkant ved terskel og tilstøtende vegger.

Konsekvens:

Vann kan bli stående eller ledes ut av våtrommet, med risiko for lekkasje og fuktskader i undergulv og tilstøtende rom, samt mugg/lukt og redusert innemiljø.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med panel

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med panel

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sluk har klemring, membran ikke synlig i sluk og er uklart om er montert på gulvet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Membran er ikke tilstrekkelig utført.

Konsekvens:

Vann kan renner inn i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Etablere riktig fall og oppgradere gulv.

Estimert kostnad:

75 000,-

TG 1

Avløp og vannrør

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



TG 3

Ventilasjon

Ingen ventilering av rommet. Skal i følge NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Ingen utlufting av rommet.

Konsekvens:

Ingen luftutskifting

Anbefalt tiltak:

Montere el vifte og etablere luftespalte under dør

Estimert kostnad:

15 000,-

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Baderomsinnredning med servant og opplegg/avløp for vaskemaskin.

Normal standard og normal slitasje i forhold til alder.

TG IU

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Ikke utført hulltaking grunnet flis på vegg bak servant.

Innvendige overflater**Vurdering / Avvik**

TG 1

Laminat i stue i underetasje har noe utjevn overflate.

Ellers har innvendige overflater normal slitasje i henhold til alder.

Kjøkken Underetasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med laminat.

TG 1

Overflater - Vegger

Det er malte plater og fliser mellom over komfyr vegg.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert

**TG 1****Innredning**

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

Benkeplater er mangelfullt festet.

Kjøkken 1 etasje

NS 3600 - Pkt. 2

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

Gulvet er med parkett.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med plater som er malt.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malte plater.

TG 1**Avløp og vannrør**

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

TG 1**Avtrekk**

Kjøkkenventilator montert.

TG 1**Innredning**

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

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

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

Trapp mellom kjeller og 1. etasje er i tre av type sving. Håndløper mangler på vegg.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens:

Risiko for fallskader ved bruk.

**Ildsteder og skorsteiner**

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik**TG 2****Skorsteiner inne i huset**

Pipe er av teglstein.

Det er liten avstand i fra pipe og sotluke til brennbart materiale i stue 1 etg.

Pipe grunnet alder bør kontrolleres av feier.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse

Konsekvens:

For liten avstand til brennbart materiale kan medføre økt brannfare ved fyring og oppvarming.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

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

Kaldtloft har ventilasjon via ventiler i gavlvegg mot vest.

Ventiler i gavlvegg mot øst er ikke montert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Mangelfull ventilasjonsløsning ved at loftet kun har lufting fra én side.

Konsekvens:

Redusert gjennomlufting kan gi dårligere fuktsikring og økt risiko for kondens og muggdannelse på kaldtloftet over tid.

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 2****Radon**

Radonmåling er ikke utført.
Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Årsak / Konsekvens:**Årsak:**

Radonmåling er ikke utført og ikke målt

Konsekvens:

Ikke tilstrekkelig radonsikring

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

Beskrivelse

Synlige soil-/avløpsrør.

Vurdering / Avvik**TG 1****Vannrør (stoppekran)**

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i innvendig vaskerom i underetasje, er ikke funksjonstestet.
Utvendig stoppekran i grunnen er ikke lokalisert.

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

Avløpsrør er i plast og soil. Deler av rør anlegget er passert halve levetiden.

TG 1**Varmtvannsbereder**

1 stk VVS bereder 2005 modell, 200 liter og 1stk VVS bereder ukjent alder, 120liter montert i vaskerom i underetasjen.



Frittstående byggverk Bod

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår ca. 2000

Fundamenter/gulv:

Fundamenter av diverse betong og søyler

Gulvet er i tre.

Yttervegger:

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

Noe kledning trenger vedlikehold.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen er kun delevis tilgjengelig.

Konstruksjon er av plassbygget takstoler uten kryssavstivning med enkel utførelse.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Noen fundamenter trenger utbedring og kledning trenger vedlikehold med maling

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

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?	1968	
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	2011 byttet til automatsikringer Samsvarserklæring ligger i el-skap
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2025	Arbeid med div kontaktet 1 etasje
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, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.



Bilder



El-skap bolig montert i skap på soverom mot nordøst i 1. etasje, på vegg mot vest.



EL-skap sokkelleilighet montert i gang i underetasjen

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

Brattåsen 56

4817 His

Gnr.: 303 Bnr.: 46

Bygningsansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 30.09.2025

Utskrift: 01.10.2025

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.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur

Asle Risholt

Rykene - 01.10.2025

Sted - Dato

ASLE RISHOLT