

Tilstandsrapport - NS 3600

Noroddveien 89

4816 Kolbjørnsvik

Gnr: 305 Bnr: 767+977+17



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 801860

Opprettet: 03.08.2025

Utskrift: 06.08.2025



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

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

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

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

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

TG 2**Vesentlige avvik**

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

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

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

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

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

TG IU**Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

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



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.

Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

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

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.

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
2 stk

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
27 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon



Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft
varmepumpe)

Kjøkken - Grovkjøkken 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Innredning

TG 2
14 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

Samlet vurdering:

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - 1. etasje

Samlet vurdering:

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

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

Kjøkken - Grovkjøkken 1. etasje

Overflater - Gulv

TG 3
1 stk

Bad - 2. etasje

Samlet vurdering:

175 000,-

Estimerte kostnader på TG3

175 000,-

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med tilhørende garasje og bryggerhus beliggende på en attraktiv tomt. Her er over tid foretatt vanlig vedlikehold utvendig og innvendig er flere av rommene over tid oppgradert.

Videre utvendig er det deler av kledningen, terrasse 2. etasje side syd og taktekkingen som først står for tur. Dreneringen må holdes under oppsikt.

Innvendig er det badet i 2. etasje som først står for tur.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Terje Kristoffer Holte
Angelika Hanna Ingrid Holte

Rekvirert dato: 16.07.2025

Besiktigelse

Til stede: Terje Kristoffer Holte
Takstingenør Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 31.07.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Noroddveien 89, 4816 Kolbjørnsvik

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr

Bnr

305

767+977+17

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Terje Kristoffer Holte
Angelika Hanna Ingrid Holte



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.	15.07.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1 987
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
ca. 1850



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
1. etasje	69	14
2. etasje	35	3
3. etasje	11	
Sum:	115	17
Sum BRA:	115	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-i: Vindfang, bad, gang, kott, WC, stue, kjøkken, grovkjøkken.
2. etasje	BRA-i: Gang, 2 soverom, bad, garderobe.
3. etasje	BRA-i: Gang, soverom, kott.

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	42
2. etasje	39
3. etasje	15
Sum:	96
Sum BRA:	96

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Garasjeplass, bod.
2. etasje	BRA-e: Stue, bod, kjøkken, yttergang, bod.
3. etasje	BRA-e: 3 alkover.

Noroddveien 89

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 305 Bnr.: 767+977+17

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 03.08.2025

Utskrift: 06.08.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bryggerhus

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	16
Sum BRA:	16

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: 2 bodrom.

Kommentar til arealopplysninger

Kjeller og garderobe i 3. etasje er ikke målbare pga. manglende takhøyde.

Enebolig:
Bruksareal = 115m².
P- rom = 110m².
S- rom = 5m².



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Vil lede vann mot mur.

Anbefalt tiltak:

Lar seg vanskelig utbedre mht. terrenget som har fall mot mur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast ca. 2003. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av gråstein, betong, har vanlig elde mht. alder. Deler av mur står an rett på fjell.

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. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller/krypkjeller.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Fukter inn i kjelleren.



Anbefalt tiltak:

Lar seg vanskelig utbedre utvendig pga. deler av mur står ann rett på fjell.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen består av tømmer. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

Kledning

Kledning er av type stående i fra 1986-89, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Musebånd/lusinger mangler. Råte i enkelte kledningsbord på vegg syd.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Råteskader vil på sikt eskalere.

Anbefalt tiltak:

Bytte kledning med råteskader og montere manglende musebånd.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og flere type koblet. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Vil alders forringes.

Anbefalt tiltak:

Male enkelte vinduer.

**Balkonger, terrasser, veranda og lignende**

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik**TG 2****Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**

Terrasse side vest 1. etasje virker ok.

Terrasse side syd 2. etasje med dekke i betong, er kun malt. Må utbedres pga. rom under og mangelfullt utlufting av konstruksjonen, liten høyde på rekkverk.

På utvendig trapper opp til boligen er det flere skifer som har liten limdekning.

Noe ujevn flate på platting syd 1. etasje hvor flere skifer er knekt.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjons feil.

Konsekvens: Skifer kan løsne og på terrasse syd 2. etasje kan det lekke inn i konstruksjonen under.

Anbefalt tiltak:

Utbedre terrasse syd 2. etasje.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

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

Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer. Isolasjon lagt ut. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning i kott 3. etasje pga. manglende gangbane. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

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

Tekking er med galvaniserte stålplater, har stedvis noe rust, undertak er med plywood plater. Undertak er i fra ca. 94, yttertak i fra 80 tallet, ble gjenbrukt ved legging av nytt undertak. Yttertak har i følge eier blitt rustbehandlet og malt 2 ganger i ettertid. Tekking har vanlig elde mht. alder.

Utstyr på tak

Stigetrinn og snøfanger mangler.

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

TG 2**Samlet vurdering:****Årsak / Konsekvens:**

Årsak: Alder.



Konsekvens: Rust vil på sikt eskalere.

Anbefalt tiltak:

Utbedre rustskader og montere snøfanger og stigetrinn.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 1****Renner og nedløp**

Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1**Beslag**

Beslag over tak virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Kun grovkjeller med gulv i betong.

Overflater - Vegger

Vegger i betong.

Overflater - Himling

Himling med noe panel og noe plater.

TG 2**Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

Fukter inn på gulv i fra side syd, kan også fukte inn på gulv ved midtmur. Liten høyde ved del syd og rommene har mangelfull utlufing.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Utvendig terrengforhold.

Konsekvens: Fukter inn på gulv.

Anbefalt tiltak:

Utbedre utlufingen innvendig av rommene.

**Bad 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra 1987, renoveret i 2002.

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser i fra 1987, har litt fall mot sluk som lar seg kun delvis inpsisere. Flere fliser er i følge eier knekt under kar.

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Eventuelt primer/membran på gulvet er gått ut på dato. På vegger er halve levetiden passert.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

EL. vifte i himlingen, liten luftespalte i bunnen av dør.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på badersinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, boblekar som er defekt.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utelatt pga. rør til kar står på yttervegg.

Samlet vurdering:

Slik rommet fremstår pr. i dag er det nå pga. alder og kommentarer modent for renovering.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Kan lekke mot tilstøtende rom.

Anbefalt tiltak:

Renovere rommet.

TG 2

**Bad 2. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Alder ukjent.

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Gulvet er med belegg, gulvet er tilnærmet flatt, faller mot vegg vest. Ingen sluk montert.

Overflater - Vegger

Veggene er med plater og noe panel.

Overflater - Himling

Himlingen er med malt panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt. Mangler oppkant ved dører og skjøt er ikke sveiset.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ingen ventilerings av rommet.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Enkel standard på baderomsinnredning som består av vask og kabinett.

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utelatt pga. vegger er uten fuktbelastning.

TG 3**Samlet vurdering:**

Slik rommet fremstår pr. i dag trenger det totalrenovering før videre bruk.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder og konstruksjon.

Konsekvens: Rommet er på gulvet ikke vanntett mot tilstøtende rom.

Anbefalt tiltak:

Totalrenovere rommet.

Estimert kostnad:

175 000,-

**Toalett (ikke våtrom) 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 3

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

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med malt panel og noe fliser.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med panel.

TG 1**Ventilasjon**

EL. vifte i himling.

TG 1**Sanitærutstyr og innredning**

Vanlig standard på innredning.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

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

Gulvet er med belegg.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med plater som er tapetsert.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med takess.

TG 1**Avløp og vannrør**Avløp og vannrør er i plast, søil og kobber, avrenning ok.
Halve levetiden er passert på søilrør.**TG 1****Avtrekk**

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1**Innredning**

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speilfronter.

**Kjøkken Grovkjøkken 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 2

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

Gulvet er med fliser, er målt fukt ute ved yttervegger.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Utvendig drenering.

Konsekvens: Fukt kan vandre inn i bunnen av vegg.

Anbefalt tiltak:

Er relatert til utvendig drenering.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med plater som er tapetsert.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med takess.

TG 1**Avløp og vannrør**

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

TG 1**Innredning**

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

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik**TG 2****Etasjeskiller**

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre. Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje.

Høydeavvik i vindfang 1. etasje er 17mm.

Høydeavvik i gang 1. etasje er 12mm.

Høydeavvik i gang 2. etasje er 18mm.

Høydeavvik i soverom vest 2. etasje er 22mm.

Høydeavvik i gang 3. etasje er 8mm.

Høydeavvik i soverom 3. etasje er 17mm.

TG er ut i fra standard.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Borebiller kan redusere bæreevnen.



Anbefalt tiltak:

Holde under oppsikt.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving.
Trapp mellom 2. og 3. etasje er av type rett løp.
Håndløpere mangler på vegger.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.

Anbefalt tiltak:

Montere manglende håndløpere.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Peisovn i stue.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i teglstein. Nytt innerør montert ca. 2021.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging

Hele 2. og 3. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.
Kun kaldt øverloft som som har mangelfullt utlufting.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjon.

Konsekvens: Kan kondensere på undertak.

Anbefalt tiltak:

Utbedre utlufting av øverloft.



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.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

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

TG 0

Flomfare

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i kjelleren bod, er ikke funksjonstestet.

TG 2

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

Avløpsrør er i plast og soil. Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens iht. alder, har rest levetid.



Anbefalt tiltak:

Eventuelt bytte rør.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder å 191 liter montert i kjeller, alder ukjent og en av mindre type på bad i 2. etasje.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i toppen av enkelte vinduer.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Varmpumpe i stue fra ca. 2020, service utført.

**Frittstående byggverk Garasje**

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik**Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**

Byggeår 1994.

Grunnmur:

Mur er i betong. Gulvet er i betong 1. og 2. etasje, tre i 3. etasje.

Drenering:

Ingen fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

Yttervegger:

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

Takkonstruksjon:

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

Taktekking:

Taktekking er med betongtakstein. Undertak består av plater.

Bad:

Gulvet er med fliser, har litt fall mot sluk som lar seg kun delvis innsisere.

Veggene er med fliser. Himling er med panel. Eventuell primer/membran har nå passert halve brukstiden.

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok. Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, kar og avløp til vaskemaskin. EL. vifte og ventil i yttervegg. Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Her må en være obs på alder til eventuelt membran.

Rommet ble innredet i ca 03

Kjøkken:

Gulvet er med laminatparkett. Veggene er med malt panel. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger. Himling er med panel.

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok. Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende. Enkel standard på kjøkkeninnredning om har vanlig bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med slette fronter. Rommet ble innredet i ca 03

Strøm med eget sikringsskap og egen VVS bereder.

Bygningen har utvendig vanlig elde mht. alder. Innvendig må en være obs på alder til membran på badet.



Frittstående byggverk Bryggerhus

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår ca. 1800-tallet.

Grunnmur:

Mur er i betong. Gulvet er i noe betong og noe tre.

Drenering:

Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning. Vegg vest trenger noe vedlikehold mht. maling. På vegg syd mangler vasshelle i bunnen av vegg fall ut i fra veggen.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser, har dim. mindre enn dagens krav.

Taktekking:

Taket er tekket med plastbelagte stålplater, har noe rust. Undertak består av bord.

Bygningen er av eldre dato, har nå behov for noe vedlikehold utvendig på deler av vegger og taktekkingen.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i kott vest 1. etasje på vegg syd.
Hovedsikring 63 ampere, 12 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?	1987	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		

Noroddveien 89

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 305 Bnr.: 767+977+17

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 03.08.2025

Utskrift: 06.08.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2025	Div. spotter etc.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja ca. 2022	Ingen dokumentasjon fremlagt.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		
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.)	Ja	VVS bereder 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	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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



Sikringskap.

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	

Noroddveien 89

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 305 Bnr.: 767+977+17

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 03.08.2025

Utskrift: 06.08.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Signatur

Signatur

Rykene - 06.08.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN