

Tilstandsrapport - NS 3600

Ulleråsveien 8

4810 Eydehavn

Gnr: 52 Bnr: 386



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 083192

Opprettet: 19.08.2025

Utskrift: 08.10.2025



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 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 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 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.

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
21 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon



Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Toalett (ikke våtrom) - U- etasjen

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken - 1. etasje

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

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2 13 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - 1. etasje

Samlet vurdering:

Innvendige overflater

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

**Innvendige trapper**

Innvendige trapper

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Radon

Radon

TG 3
1 stk**Toalett (ikke våtrom) - U- etasjen**

Ventilasjon

15 000,-**Estimerte kostnader på TG3****15 000,-****TG IU**
1 stk**Terrasser og plattinger på terreng**

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig i fra slutten av 60 tallet med tilhørende bu beliggende på en solrik tomt. Slik boligen fremstår pr. i dag er det nå behov for en del vedlikehold/oppgradering.

Utvendig er det dreneringen som først står for tur.

Innvendig må en være obs på kommentarer til badet. Øverloft må utluftes bedre.

Bu er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Ulla Rahbek Rønnow**Rekvirert dato:** 12.08.2025**Besiktigelse****Til stede:** Takstingeniør Erik Sørensen
Ulla Rahbek Rønnow**Besiktigelsesdato:** 19.08.2025



Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Ulleråsveien 8, 4810 Eydehavn

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr

Bnr

52

386

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Ulla Rahbek Rønnow

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.

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse

Kommentar

Protimeter

Kommentar til utstyrskontroll

Kun overflate målinger utført.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):

1 227,8

Type tomt:

Eiet

Areal innhentet fra:

Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Ulleråsveien 8

4810 Eydehavn

Gnr.: 52 Bnr.: 386

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 19.08.2025

Utskrift: 08.10.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

1968



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
U- etasjen	77	9
1. etasje	86	24
Sum:	163	33
Sum BRA:	163	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	BRA-i: Gang, stue, WC, verksted, 2 boder. TBA: Terrasse.
1. etasje	BRA-i: Gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken. TBA: Terrasse.

Bu

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	13
Sum BRA:	13

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Stue.

Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:

Bruksareal = 163m².

P- rom = 123m².

S- rom = 40m².

Utvendig bod nord-vest U- etasjen er ikke tatt med i arealmålene pga. manglende takhøyde.



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. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Vil lede vann mot mur.

Anbefalt tiltak:

Lage fall på terreng ut i fra mur.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast og keramiske rør fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder på rør.

Konsekvens:

Har passert halve levetiden og må holdes under oppsyn.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av betong, har vanlig elde mht. alder. Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra utvendig trapp side øst.

**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. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasjen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder og manglende grunnmursplate.

Konsekvens:

Fukter inn i U- etasjen ved vegg nord, trenger nå utbedringer.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

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

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

TG 2**Kledning**

Kledning er av type stående og noe liggende, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Råte i en del kledningsbord, hovedsakelig på vegger øst og vest. Liggende kledning mangler luftespalte i bunnen av veggene.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Konstruksjon.

Konsekvens:

Kan forkorte levetiden. Råteskader vil på sikt videreutvikle seg.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

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

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og et stk. med 1 lag glass. Flere av vinduene er av nyere dato. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.

En del punkterte glass i 1. etasje og knekte glass i U- etasjen ved dør under terrasse. Store stuevinduer på vegg syd er noe morkne i bunnen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:



Elde vil eskalere hvis ikke vedlikehold utføres.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik**TG IU****Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse side syd i U- etasjen og på terrasse side vest 1. etasje.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 2****Takkonstruksjon**

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x6", uten kryssavstivning. Isolasjon lagt ut. Konstruksjonen er som forventet ut i fra alder.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjon.

Konsekvens: Ingen kryssavstivning mht. snølast.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

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

Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra ca. 2012.

TG 1**Utstyr på tak**

Stigetrinn montert.

TG 1**Skorsteiner over tak**

Pipe er helbeslått over tak.



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

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

TG 1

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv i betong, påforet i de fleste rom.

Overflater - Vegger

Vegger i mur, påforet i de fleste rom.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Fukt målt i gulv ved yttervegger og i bunnen av vegger side nord, er relatert til utvendig drenering. Gamle råteskader og spor etter maur i utvendig bod nord-vest.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Fukt og skader vil videreutvikle seg.

Anbefalt tiltak:

Utbedre dreneringen.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert ca. 2008-10.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, hvor flere har liten limdekning. Gulvet er å regne for flatt, sluk lar seg kun delvis innsisere.

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

Overflater - Himling

Himling er med takess.



Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Eventuelt primer/membran har nå passert halve levetiden.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, kabinett og avløp til vaskemaskin.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utført i fra soverom syd-øst.

Samlet vurdering:

TG er ut i fra kommentarer til gulv og alder på membran.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Halve levetiden er nå passert, kan ikke garantere tett membran.

TG 2



Bilder



Hulltaking.

Toalett (ikke våtrom) U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med malte plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 3

Ventilasjon

Ingen ventilasjon av rommet. Skal være mekanisk iht. NS-3600.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende ventilasjon.

Konsekvens: Liten luftutskiftning.

Anbefalt tiltak:

Montere EL. vifte.



Estimert kostnad:

15 000,-

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Vanlig standard på innredning.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 2

Flere gulvfliser i gang U- etasjen har liten limdekning.

En del slitasje på div. overflater i de enkelte rom.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder og liten limdekning.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

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. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med plater.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra ca. 2008-10.



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Høydeavvik i gang U- etasjen er 18mm.

Høydeavvik i stue U- etasjen er 17mm.

Høydeavvik i gang 1. etasje er 28mm.

Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 11mm.

TG er ut i fra standard.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjon.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapp mellom U- og 1. etasje er av type sving. Liten høyde i bunnen av løpet.

Barnesikring mellom trinnene og rekkverk mangler.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.

Anbefalt tiltak:

Montere rekkverk og barnesikring.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft som har mangelfull utlufing.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Konstruksjon.

Konsekvens:



Kan kondensere på undertak, utlufing bør utbedres.

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:

Manglende radonduk.

Konsekvens:

Ingen radonsikring av grunn, måling bør utføres.

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 bod nord-vest, er ikke funksjonstestet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

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

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

TG 1**Varmtvannsbereder**

VVS bereder à 120 liter montert i bod nord-vest.

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

Ventiler i toppen av enkelte vinduer.

Frittstående byggverk Bu

NS 3600 - Pkt. 21

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

Byggeår ca. 2010.

Grunnmur:

Mur er fundamenter i Leca. Gulvet er i tre, har litt svikt.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning. Vassheller mangler i toppen av vinduer.

Takkonstruksjon:

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

Taktekking:

Taket er tekket med papp. Undertak består av bord.

Bygningen er i enkel utførelse og har vanlig elde mht. alder.



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 1. etasje på vegg syd.
Hovedsikring 50 ampere, 11 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?	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?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2007-08	Kjøkken, bad. Ingen dokumentasjon fremlagt.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	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	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Bilder



Sikringsskap



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) 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	
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

Rykene - 08.10.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN