

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Marens vei 5

4823 Nedenes

Gnr: 429 Bnr: 266



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 517356

Opprettet: 16.05.2026

Utskrift: 19.05.2026



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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

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



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

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.

Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning vest.

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 5 stk

Bad - U- etasjen

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom - U- etasjen

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1 46 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - U- etasjen

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom - U- etasjen

Overflater - Gulv



Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - U- etasjen

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

Kjøkkenen - 1. etasje

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

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder
Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereder
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Bad - 1. etasje

Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
9 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur



Yttervegg

Kledning

Yttertak

Utstyr på tak

Bad - U- etasjen

Overflater - Gulv

Vaskerom - U- etasjen

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Toalett (ikke våtrom) - U- etasjen

Ventilasjon

Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med tilhørende garasje beliggende på en solrik og sentral tomt.

Utvendig har boligen vanlig elde mht. alder. Her er det mur i utvendig bod side syd-øst som bør utbedres, sammen med vassheller hvor taket til sommerstue møter vegg.

Innvendig må en være obs på kommentarer til våtrommene.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Marens vei 5

4823 Nedenes

Gnr.: 429 Bnr.: 266

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 16.05.2026

Utskrift: 19.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Jarle Bjørkli Rekvirert dato: 06.05.2026

Besiktigelse

Til stede: Jarle Bjørkli
Takstingeniør Erik Sørensen Besiktigelsesdato: 15.05.2026

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Marens vei 5, 4823 Nedenes Kommunnr: 4203 Kommune: Arendal

Gnr	Bnr
429	266

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Jarle Bjørkli

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.	15.05.2026	

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

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

Marens vei 5

4823 Nedenes

Gnr.: 429 Bnr.: 266

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 16.05.2026

Utskrift: 19.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

2006



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	BRA-e	TBA
U- etasjen	66	9	15
1. etasje	81		53
Sum:	147	9	68
Sum BRA:	156		

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	BRA-i: Gang, vaskerom, 3 soverom, WC, bad. BRA-e: 2 boder. TBA: Terrasser.
1. etasje	BRA-i: Gang, soverom, bad, stue, kjøkken, sommerstue. TBA: Terrasse.

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e	TBA
1. etasje	33	
2. etasje	15	9
Sum:	48	9
Sum BRA:	48	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Garasje.
2. etasje	BRA-e: Stue, bod. TBA: Terrasse.

Kommentar til arealopplysninger

Soverom i 1. etasje er av mindre størrelse mht. areal.



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terreng er flatt rundt boligen, har lite 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 hvor det kan oppstå ekstra fuktbelastning.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

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

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur

Grunnmur består av isoblokker på hovedbygningen.

Mur i utvendig bod side syd-øst som kun går i mot mur til hovedbygningen har ved vegg øst sunket ned i grunnen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Svikt i grunnen/fundamenter.

Konsekvens:

Vegger noe ute av lodd og vater, forplanter seg videre opp i sommerstuen.



Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuksikring

Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.

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 liggende, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Vassheller på vegg syd til hovedbygg, hvor tak til sommerstue møter vegg, er ikke felt inn bak kledningen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Kan lekket vann inn bak i overgangen hvor tak møter vegg.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.

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



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 terrasser.

Dekke på terrasse syd-vest er i fra 2025. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Isolasjon lagt ut. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med sutaksplater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

TG 2

Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

Snøfangere mangler.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende snøfanger.

Konsekvens:

Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak.

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 ender rett på grunn. 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 samtlige rom.

Overflater - Vegger

Vegger i mur, påforet i samtlige rom.

Overflater - Himling

Himling er med plater og panel.

TG 1

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Hulltaking er utelatt pga. isoblokker, kun overflate målinger er utført, ingen fukt målt pr. i dag.

Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra byggeår. Vegg øst renoverert i 2025.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, liten oppkant ved dør. Terskel ved dusjen har nivå over tett dørstokk. Gulvet har litt fall mot sluk.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Ved eventuelt lekkasje ned på gulv utenfor dusjen vil vann renne ut dør før det når sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

**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 i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1**Ventilasjon**

EL. vifte montert i yttervegg.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og dusjnise.

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

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

Hulltaking er bort valgt pga. innredning bak rør til dusjen og i tillegg er veggen dobbel lydvegg.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

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

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Flere fliser har liten limdekning. Gulvet er tilnærmet flatt.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malt panel.

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

Må forvente membran montert på alt av våtsoner, halve levetiden er nå passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Kan pga. alder ikke lenger garantere tett membran.

**TG 1****Avløp og vannrør**

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

TG 1**Ventilasjon**

EL. vifte i yttervegg.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og hjørneboblekar.

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

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

Hulltaking er bort valgt pga. innredning bak rør til kar.

Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom i fra byggeår, renovert i vegg vest i 2025.

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

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Har litt fall mot sluk.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med malte plater.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malte plater.

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

Må forvente membran montert på hele gulvet. Halve levetiden er nå passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Kan pga. alder ikke lenger garantere tett membran.

TG 1**Avløp og vannrør**

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

TG 1**Ventilasjon**

EL. vifte i yttervegg.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

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



TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

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

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 2

Ventilasjon

EL. vifte montert i vegg, liten luftespalte i dør.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Liten luftutskiftning.

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 laminatparkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

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 med speilfronter i fra 2020.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Trapp er av type sving.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Peis i stue 1. etasje.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i element. Liten avstand i fra feieluke/sotluke til brannbart materiale i U-etasje. Krever sotlukestein montert.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft som har lufting i fra gesimser og ventiler i gavler.

Litt mugg på enkelte undertaksplater, er vanlig på denne type plater.

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

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 helserisiko 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.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vaskerom, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i vaskerommet.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder à 200 liter montert i vaskerommet.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i toppen av vinduer.



TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Varmepumpe i fra 2023.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Grunnmur:

Mur virker ok. Gulvet er i betong, belagt med fliser.

Drenering:

Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur. Fukter litt inn på gulvet og i bunnen av murvegg side øst.

Yttervegger:

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

Takkonstruksjon:

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

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av plater.

Bygningen har vanlig elde mht. alder. Dreneringen må holdes under oppsikt.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringskap montert i gang 1. etasje på vegg nord.
Hovedsikring 40 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?	2006	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		



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. gulv og bereder.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei 2025	Ingen dokumentasjon fremlagt.
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	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.	Nei	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 (branddetektor) 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?	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.	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 relevant	

Signatur

Signatur

Rykene - 19.05.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN