

# Tilstandsrapport - NS 3600:2018

## Sildevikveien 12

4818 Færvik

Gnr: 206 Bnr: 107



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode: 898513**

**Opprettet: 18.03.2026**

**Utskrift: 22.04.2026**



### 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. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk 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. TG IU 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.

Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning nord.

Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

Brygge er ikke inspisert.

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 14 stk

#### Yttervegg

- Konstruksjon

#### Terrasser og plattinger på terreng

- Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

#### Takkonstruksjon

- Takkonstruksjon

#### Yttertak

- Skorsteiner over tak

#### Renner, nedløp og beslag

- Renner og nedløp
- Beslag

#### Kjøkken - 1. etasje

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

#### Ildsteder og skorsteiner

- Ildsteder

#### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

### TG 2 14 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

- Terrengforhold
- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

#### Grunnmur og fundamenter

- Grunnmur

#### Yttervegg

- Kledning



**Vinduer og ytterdører**

Vinduer og ytterdører

**Yttertak**

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

**Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

**Ildsteder og skorsteiner**

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

**Bad - 1. etasje**

Samlet vurdering:

**TG 3**  
5 stk

**Drenering**

Drenering og fuktsikring

**185 000,-**

**Bad - U- etasjen**

Samlet vurdering:

**175 000,-**

**Vaskerom - U- etasjen**

Samlet vurdering:

**35 000,-**

**Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) - Badstue U- etasjen**

Konstruksjonsoppbygging

**150 000,-**

**Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) - Kjølerom U- etasjen**

Konstruksjonsoppbygging

**150 000,-**

**Estimerte kostnader på TG3 695 000,-**

**TG IU**  
0 stk

**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**

Enebolig i fra begynnelsen av 80 tallet med tilhørende garasje og sjøbu, beliggende på en attraktiv tomt. Slik boligen fremstår pr. i dag er det nå behov for en god del vedlikehold/oppgradering både utvendig og innvendig.

Det som først står for tur utvendig er dreneringen.

## Sildevikveien 12

4818 Færvik

Gnr.: 206 Bnr.: 107

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 18.03.2026

Utskrift: 22.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Innvendig er det våtrommene, kjølerom og badstue.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

**Rekvirent:** Svein Gunvaldsen **Rekvirert dato:** 11.03.2026

### Besiktigelse

**Til stede:** Takstingeniør Erik Sørensen **Besiktigelsesdato:** 17.03.2026

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

**Adresse:** Sildevikveien 12, 4818 Færvik **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
206	107

### Eieropplysninger

**Hjemmelshaver(e):** Dødsbo

## 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.	12.03.2026	



## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m <sup>2</sup> ):	6 496,6
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

### Tomtebeskrivelse

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

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

#### Byggeår

1981



## 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	81	40
1. etasje	88	
	<b>Sum:</b>	<b>40</b>
	<b>Sum BRA:</b>	<b>169</b>

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	<b>BRA-i:</b> 2 ganger, 3 boder, stue, bad, kjølerom, badstue, vaskerom, 2 soverom.. <b>TBA:</b> Terrasse.
1. etasje	<b>BRA-i:</b> Vindfang, gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.

### Garasje

#### Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	32
	<b>Sum BRA:</b>
	<b>32</b>

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	<b>BRA-e:</b> Garasjeplass.

### Sjøbu

#### Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	17
	<b>Sum BRA:</b>
	<b>17</b>

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	<b>BRA-e:</b> Bodrom.



# 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:

Kan lede vann mot mur hvor det vil oppstå ekstra fuktbelastning.

TG 2

#### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

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

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

#### Grunnmur

Grunnmur består av Leca, har stedvis en del sprekker.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder og fundament under mur.

Konsekvens:

Sprekker bør utbedres mht. trekk i mur.



## Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

### Vurdering / Avvik

**TG 3**

#### Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder og slitasje.

Konsekvens:

Dreneringen må pga. fukt målt innvendig utbedres.

**Estimert kostnad:**

**185 000,-**

**Kommentar til estimert kostnad:**

Sum er kun et estimat.

## 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, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Råte i en del kledningsbord på vegger syd og øst.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Råteskader vil på sikt videreutvikle seg.



## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.

Flere punkterte glass. Antall lar seg ikke avdekke pga. vinduer ikke er vasket og regnvær ved befaringen.

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

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Alder.

Konsekvens:  
Hovedsakelig estetisk og begrenset utsyn.

## Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasser side syd og vest er i enkle utførelser, har vanlig elde mht. alder.

## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Isolasjon lagt ut, hvor det er noe muselort. Er som forventet ut i fra alder.

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Tekking (undertak, lekter og ytterteking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med sutaksplater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder. Noe råte i vindskier side øst ende syd.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Alder.



Konsekvens:

Tekkingen er nå pga. alder, er moden for utskiftning.

TG 2

### Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

Snøfanger 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 plast. 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 takess.

TG 2

#### Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Fukt målt i betonggulv, hovedsakelig ute ved yttervegger. Bunn av murvegger er også fuktige, synlig i flere av rommene.

Her må en være obs på muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner til gulv og vegger i U- etasjen som er påforet innvendig ved innredning.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder på dreneringen.



Konsekvens:

Fukt inn er relatert til utvendig drenering og vil på sikt eskalere.

## Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

### Vurdering / Avvik

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med beleg, har litt fall mot sluk.

#### Overflater - Vegger

Veggene er med plater hvor flere er løsnet i fra underlaget.

#### Overflater - Himling

Himling er med takess.

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt, er stedvis løsnet i fra underlaget.

#### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

#### Ventilasjon

Ventil i yttervegg, skal i følge NS-3600 være mekanisk på våtrom.

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Enkel standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og dusjløsning.

#### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet, må påregne mur på yttervegg også er fuktig bak plater.

Hulltaking er bort valgt pga. rommet står for renovering.

**TG 3**

#### Samlet vurdering:

Slik rommet fremstår nå trenger det totalrenovering.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Er ikke lenger vanntett.

#### Estimert kostnad:

**175 000,-**



## Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

### Vurdering / Avvik

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har litt fall mot sluk som lar seg kun delvis inspisere.

#### Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

#### Overflater - Himling

Himling er med takess.

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt, er i fra byggeår.

#### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

#### Ventilasjon

Ventil i himlingen, skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

#### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. vegger er uten fuktbelastning og rommet står for renovering.

TG 2

#### Samlet vurdering:

Mht. alder og kommentarer er rommet nå modent for renovering.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder, hovedsakelig på belegg.

Konsekvens:

Kan ikke lenger garantere tett belegg.

## Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

### Vurdering / Avvik

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har litt fall mot sluk.

#### Overflater - Vegger

Veggene er i mur og noe plater.

#### Overflater - Himling

Himling er med takess.



## Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt, er stedvis løsnet i fra underlaget og gliper i skjøt.

## Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

## Ventilasjon

Ventil i yttervegg, skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

## Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

## Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet og bunnen av yttervegger, er relatert til utvendig drenering.

Hulltaking utelatt pga. rør ligger åpne.

**TG 3**

## Samlet vurdering:

Rommet trenger nå oppgradering.

## Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Gulvet er ikke lengre vanntett.

Konsekvens:

Ved eventuelt lekkasje ned på gulvet kan vann renne til naborom.

Estimert kostnad:

35 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Kun belegg på gulvet og ordne utlufting.

## Kjøkkenen 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg.

**TG 1**

#### Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

**TG 1**

#### Overflater - Himling

Himling er med takess.

**TG 1**

#### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

**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 slette fronter. Benkeplate side syd av komfyr er mangelfullt festet.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Vurdering / Avvik

#### Innvendige trapper

Trapp er av type sving.

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Ildsteder

Vedovn i U- etasjen.

**TG 2**

#### Skorsteiner inne i huset

Pipe er i element, er med tapet på 2 sider i U- etasjen. Liten avstand i fra feieluke/sotluke til brannbart materiale i U- etasjen. Pipe må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Kan bli fyringsforbud.

## Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

#### Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft som har lufting i fra gesimser.

Noe mugg og svartsopp på undertak, hovedsakelig ved pipe.

Kunne med fordel vært montert ventiler i toppen av gavler.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:



Utlufting kan med fordel 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

#### Radon

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

#### Årsak:

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

#### Konsekvens:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent. Høye radonverdier kan medføre helseisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.

## Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

### Vurdering / Avvik

TG 0

#### Skredfare

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

TG 0

#### Flomfare

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



## Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) Badstue U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 8

### Vurdering / Avvik

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med ubehandlet betong, er målt fukt.

#### Overflater - Vegger

Veggene med panel.

#### Overflater - Himling

Himling er med panel.

**TG 3**

#### Konstruksjonsoppbygging

Mht. utlufting av konstruksjonen er det nå modent for renovering.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse pga. rommet er ikke bygd som et rom i rommet.

Konsekvens:

Kan oppstå et fukt problem.

#### Estimert kostnad:

**150 000,-**

## Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) Kjølerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 8

### Vurdering / Avvik

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, er målt fukt.

#### Overflater - Vegger

Veggene er med panel.

#### Overflater - Himling

Himling er med panel.

**TG 3**

#### Konstruksjonsoppbygging

Mht. utlufting av konstruksjonen er det nå modent for renovering.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse pga. rommet er ikke bygd som et rom i rommet.

Konsekvens:

Kan oppstå et fukt problem.

#### Estimert kostnad:

**150 000,-**



## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vaskerom, er ikke funksjonstestet. Vannet var avstengt ved befaringen.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder på kobberrør og stoppekran, her er over halve brukstid passert.

Konsekvens:

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

Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2

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

Avløpsrør er i plast.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder på rør fra byggeår.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. dette kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2

#### Varmtvannsbereder

VVS bereder à 200 liter montert i vaskerommet.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder iht. NS-3600.

Konsekvens:

Ingen umiddelbar konsekvens.

TG 1

#### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i toppen av vinduer og i vegger til enkelte rom.



## Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

### Vurdering / Avvik

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

**Grunnmur:**

Mur er i Leca. Gulvet er i betong.

**Drenering:**

Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

**Porter:**

Noe råteskader i begge portbladene.

**Yttervegger:**

Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde. Liten dim. på bæring over vinduer på vegg vest mht. snølast.

**Takkonstruksjon:**

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler med kryssavstivning.

**Taktekking:**

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av sutaksplater, trenger stedvis utbedringer ved møne.

Bygningen har vanlig elde mht. alder. Undertekkingen trenger stedvis utbedringer.



## Frittstående byggverk Sjøbu

NS 3600 - Pkt. 21

## Vurdering / Avvik

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

Byggeår 2021.

Grunnmur:

Mur er tørrmur. Gulvet er i tre.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning som er i impregneret virke, har nå en del rust på spiker. Liten dim. på bæring over vindu til vegg syd.

Takkonstruksjon:

Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x8".

Taktekking:

Taket er tekket med teglstein av eldre dato, hvor en er knekt ved møne. Undertak består av bord.

Bygningen er i enkel utførelse, har kun vanlig elde mht. alder.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

Sikringskap montert i gang 1. etasje på vegg nord ende øst.  
Hovedsikring 50 ampere, 10 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

## Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1981	
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)?		



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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	
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



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	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

## Signatur

### Signatur

Rykene - 22.04.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN