

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Vikaveien 46

4817 His

Gnr: 305 Bnr: 58



Bygningssakkyndig

Asle Risholt

Rapport kode: 170834

Opprettet: 04.05.2026

Utskrift: 12.05.2026



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereider
- § 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 - Asle Risholt

Bygningssakkyndig

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

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:

Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole



Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

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

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

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

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

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

Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

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

Kostnadssum på TG3

Veggen der hovedytterdør i 1 etasje er montert, er definert som østvendt.

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 10 stk

Bad - 2 etasje

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Toalett (ikke våtrom)

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken - 1 etasje

Avtrekk

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1 23 stk

Yttervegg

Konstruksjon

Vinduer og ytterdører - 1 etasje og 2 etasje

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Yttertak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad - 2 etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling



Innvendige overflater

Kjøkken - 1 etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
12 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Kjøkken - 1 etasje

Innredning

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

Vinduer og ytterdører - Kjeller

Vinduer og ytterdører


TG 3
1 stk

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

25 000,-

Estimerte kostnader på TG3 25 000,-
TG IU
3 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Oljetanker

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig beliggende på en sentral tomt.

Boligen er vesentlig oppgradert de siste årene både utvendig og innvendig.

Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik, blant annet utvendig drenering, etasjeskille og enkelte vinduer og dører.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent
Rekvirent: Marie Flø Aarsnes
Armin Afradi

Rekvirert dato: 27.04.2026

Besiktigelse
Til stede: Bygningssakkyndig Asle Risholt

Besiktigelsesdato: 30.04.2026



Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Vikaveien 46, 4817 His

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr	Bnr
305	58

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Marie Flø Aarsnes
Armin Afradi

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.	27.04.2026	
Søknadstegninger.	27.04.2026	

Kommentar til dokumentkontroll

Det foreligger ikke opprinnelige tegninger av boligen, kun tegninger fra 1948 som gjelder reparasjoner og tilbygg mot vest.

Tegningene har kun delvis inntegnet rominndeling.

1. etasje er tilbygget mot vest i dag integrert i stue og kjøkken.

2. etasje stemmer i hovedsak med dagens bruk, med enkelte mindre avvik i dørplassering og innervegger.

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomt er sentral.



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1886	2024	Renovering av boligen.



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
Kjeller		
1 etasje	54	40
2 etasje	23	11
	Sum:	77
	Sum BRA:	77

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	BRA-e: Kjeller
1 etasje	BRA-i: Stue/kjøkken, soverom, toalett, gang TBA: Terrasser
2 etasje	BRA-i: Bad/vaskerom, 2 soverom, gang, bod TBA: Terrasse

Bod

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1 etasje	3
	Sum BRA:
	3

Romfordeling

Etasje	Romtype
1 etasje	BRA-e: Bod

Kommentar til arealopplysninger

Arealet i kjeller og deler av 2 etasjen er ikke målbart iht. NS3600 grunnet liten innvendig takhøyde.

Gulvarealet i kjeller er 30m²

Gulvarealet i 2 etasje er 39m²



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Tomt skråner mot side nord av boligen.
Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur side sør av boligen.
Side vest er ikke inspisert grunnet manglende tilgang, er dekket med terrasse.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Terrengforhold.

Konsekvens:
Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjon under terreng.
Dette medfører risiko for vannansamling, fuktskader og redusert levetid for konstruksjonen dersom avrenning ikke utbedres.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er offentlig tilkoblet.
Over halve levetiden på rør er nå passert.

Vann er i kobberør.
Kloakk er i støpejern.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Alder.

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

TG IU

Oljetanker

Det er plassert en oljetank i kjeller den er murt inne i lecablokker, den er koblet i fra.
Ikke inspisert.
Det anbefales nærmere kontroll av tankens tilstand og eventuelle krav til fjerning eller sikring.

**Grunnmur og fundamenter**

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik**TG 2****Byggegrunn**

Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur

Grunnmur består av betong og natursteinsmur.

Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra utvendig trapp side øst og støpte plattinger mot sør.

Natursteinsmur har noen riss i fugene, hovedsakelig mot nord.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder og naturlige bevegelser i grunnen.

Konsekvens:

Risiko for videreutvikling ved manglende vedlikehold.

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 sannsynligvis kun tjæret.

Grunnmursplate kun synlig på side sør på tilbygg, den har ingen effekt på kjeller.

Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder og manglende fuktsikring.

Konsekvens:

Ved vedvarende fuktbelastning øker risikoen for utvikling av fuktskader og råte i tilstøtende bygningsdeler.



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 2

Kledning

Kledning er av type liggende, er sløyfet ut i fra vindsperre. Kledning er i fra 2024, er kun behandlet hos leverandør, det anbefaltes minst et strøk med maling etter montering.

Enkelte spiker står dypt i kledning og kledning er festet med spikerpistol, rester av spikerbåndet henger igjen rund spikerne.

Kledning på sørsiden har liten lufting i bunnen, grunnet beslag løsning. Det er dårlig løsning i overgang terrasser og kledning, kledning går ned forbi terrassebord og vanskeliggjør fremtidig vedlikehold på kledning.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse og manglende overflatebehandling.

Konsekvens:

Synlige rester etter spikerbånd har hovedsakelig estetisk betydning. Manglende lufting og manglende overflatebehandling kan forkorte levetiden på kledningen.

Løsning i overgang terrasser og kledning gir økt fuktbelastning på nedre del av kledning noe som øker risikoen for hyppigere vedlikehold og forkortet levetid på kledning.

Vinduer og ytterdører 1 etasje og 2 etasje

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og dørene er i tre med isolerglass fra 2024.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler.

Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

**Vinduer og ytterdører Kjeller**

NS 3600 - Pkt. 16

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

Vinduer i kjeller er i fra 1987, de mangler beslag under vinduer og har noe råte i bunnen av belistning.

Begge vinduene er punktert og går trått.

Ytterdør til kjeller trenger justering.

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, langvarig fuktbelastning, manglende beslag og enkelte dører/vinduer går trått.

Konsekvens:

Råteskader kan videreutvikle seg dersom nødvendige utbedringer ikke gjennomføres.

Manglende beslag medfører økt fuktbelastning på veggkonstruksjonen og på bunnen av vinduskarmene, kan forkorte levetid på vinduer.

Vinduer/dører som går trått kan over tid medføre økt slitasje og påfølgende skader dersom tiltak ikke gjennomføres.

Punkterte vinduer får redusert isolasjonsevne og nedsatt visuell kvalitet.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik**TG 1****Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**

Terrasse i 2. etasje er med tredekke og rekke med liggende spiler.

Det er boligrom under terrassen, underliggende tekking i fra 2024.

Tekking er ikke inspiser grunnet manglende tilgang, er kledd inne.

Lufting er via spalte i gesims og avrenning er til takrenne mot vest.



Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller piler)

Terrasse med tredekke og rekke med liggende spiler.

Underliggende bjelkelag og fundamenter, er ikke inspiser grunnet manglende tilgang.

Rekkverk har lite avstand iht. dagen krav det gir redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak.

Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Luke for inspeksjon må monteres.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er sutaksplater, er i fra ca. 1970

Tekking er har vanlig elde mht. alder.

Halve brukstiden på tekkingen er nå passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Over halvparten av den tekniske levetiden til taktekkingen er passert.

Dagens tilstand viser ingen tegn til skader, men regelmessig oppfølging og planlegging av framtidige tiltak anbefales.

TG 2

Utstyr på tak

Stigetrinn er kun montert på annenhver rad, skal være monter på hver teglsteinsrad.

Snøfangere mangler.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende snøfanger og delvis manglende stigetrinn.

Konsekvens:

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



Mangler ved stigetrinn gir redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.

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.
Enkelte nedløp går til rør, resterende går rett til terreng.

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 er i betong, har noen riss og sprekker.

Overflater - Vegger

Yttervegger er i naturstein og betong.
Noe plater på enkelte vegger.

Overflater - Himling

Asfaltplater klemt med lekter montert i himling.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Yttervegger er fuktige flere steder og deler av gulvet.
Synlig fjell mot sør-vest.

Det er fuktige forhold i kjeller.

Utvendig drenering må utbedres for å oppnå tørr kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utvendig drenering.

Konsekvens:

Vedvarende fukt påvirkning kan over tid medføre økt risiko for materialnedbrytning, svertesopp og redusert funksjonsevne i berørte konstruksjonsdeler. Det foreligger risiko for skjulte skader dersom fuktbelastningen opprettholdes.

**Bad 2 etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad renoveret i 2024

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

Gulvet er med fliser, har fall til sluk.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med malt gips og fliser i dusjen.

Silikonfuge i dusjen er lite fagmessig utført, kun estetisk betydning.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malt gips.

TG 0**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Sluk er i plast.

Membranbelegg, synlig i sluk.

Dokumentasjon på montert membran fra Odden Farve & Interiør AS er fremvist.

TG 0**Avløp og vannrør**

Avløp og vannrør er i plast, avrenning ok.

TG 0**Ventilasjon**

EL. vifte montert i himling.

TG 0**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Innredning består av servant, dusjvegger, toalett og opplegg for vaskemaskin.

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Hulltaking er ikke utført.

Badet er nylig oppført, dokumentasjon på montert membran er fremvist.



Bilder



Sluk

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser og har sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med malte plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 0

Ventilasjon

Ventil med mekanisk avtrekk montert i vegg.

TG 0

Sanitærutstyr og innredning

Innredning består av toalett og innredning med servant.



Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige overflater er nyoppusset i 1 etasje og 2 etasje, fremstår med liten grad av brukslitasje.

Innerdørene er malte fyllingsdører.

Kjøkken 1 etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken i fra 2024

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

Noe merker i himling, kun estetisk.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast, avrenning ok.

Mangler mansjetter på et rør.

TG 0

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 2

Innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat, er i fra 2024.

Skjøten på benkeplate er noe ujevn og det er en liten skade ved håndtaket på en av skuffefrontene.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Det foreligger risiko for at benkeplaten kan trekke vann i skjøten og for redusert bestandighet på skuffefront ved håndtak.

Dette kan medføre redusert levetid for både skuffefront og benkeplate.



Bilder



Kjøkken

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 3

Etasjeskiller

Etasjeskillere er i tre.

Det er kontrollert for skjevheter i to rom i 1 etasje og 2 etasje, måling er utført med laser.

Totalt avvik er målt med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Lokalt avvik er målt innenfor 2 meter i hvert rom.

Målingen er utført punktvis.

Rommene som er kontrollert i 1 etasje er stue/kjøkken og soverom.

I stue er det målt totalt avvik på 18mm og lokalt avvik på 9mm innenfor 2 meter.

I gang er det målt totalt avvik på 7mm og lokalt avvik på 4mm innenfor 2 meter.

Rommene som er kontrollert i 2 etasje er gang og soverom mot sørøst.

I soverom er det målt totalt avvik på 50mm og lokalt avvik på 17mm innenfor 2 meter.

I gang er det målt totalt avvik på 51mm og lokalt avvik på 36mm innenfor 2 meter.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Skjevhetene vurderes å skyldes bygningens alder og eldre gulvkonstruksjon.

De største skjevhetene gjelder 2. etasje.

Det er ikke registrert tegn til nylige eller akutte skader.

**Konsekvens:**

De målte avvikene innebærer at gulvene ikke tilfredsstillers dagens krav til planhet og bruksegenskaper. Skjevhetene kan gi redusert komfort og utfordringer ved møblering.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Eventuelle tiltak kan vurderes ved ønske.

Estimert kostnad:**25 000,-****Kommentar til estimert kostnad:**

Kostnadsestimatet omfatter kun avretting med flytparkel i soverom og gang i 2 etasje og forutsetter at eksisterende bjelkelag er tilstrekkelig dimensjonert for den økte egenvekten.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik**TG 1****Innvendige trapper**

Boligen har malt tretrapp. Håndløpere mangler på vegg og mellomrom mellom spiler i rekke er større en dagnes krav.

Årsak:

Manglende montering og utførelse.

Konsekvens:

Økt risiko for fallskader ved bruk.



Bilder



Trapp

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Mangler plate foran ovnen i 1 etasje.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende montering

Konsekvens:

Manglende plate foran ildstedet medfører økt risiko for skade på gulv og økt brannrisiko.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Skorstein er oppført i teglstein.

I følge eier er pipe renoverert i 2024 av Varme og Miljø AS

Ingen dokumentasjon fremvist.



Bilder



Mangler plate foran ovn.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG IU

Konstruksjonsoppbygging

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Ingen tilgang til øverloft, luke for inspeksjon må monteres.

Ventiler er montert i gavlvegger synlig fra utsiden.

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 radonmåling.

Årsak:

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

Konsekvens:

Det bør gjennomføres radonmåling.

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.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

VVS er med rør i rør system og fordeler skap er montert i toalettrom 1. etasje. Stoppekran er i bod kjeller, er ikke funksjonstestet.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 2

Varmtvannsbereder

VVS bereder à 2026 modell, 190 liter. montert i bod kjeller.

Det er ikke tilstrekkelig avrenning fra bereder.

Årsak / Konsekvens:**Årsak:**

Avviket skyldes at varmtvannstanken er installert uten etablert lekkasjesikring, slik som avrenning til sluk eller annen dokumentert løsning for trygg bortledning av lekkasjevann.



Konsekvens:

Manglende avløp kan medføre fuktskader på omkringliggende bygningsdeler ved en eventuell utblåsning eller drypp fra sikkerhetsventilen.

TG 1

Bilder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger.



Stoppekran



Fordelerskap

**Frittstående byggverk Bod**

NS 3600 - Pkt. 21

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

Byggeår ca. 1990

Grunnmur:

Fundamenter av sementblokker som står rett i terrenget.

Noe setninger i fundamentene.

Gulvet er i tre.

Yttervegger:

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

Enkelte hjørnebord har noe skade.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak.

Konstruksjonen består av åser.

Taktekking:

Taket er tekket med lakkerte aluminiumsplater.

Undertak består av bord.

Vannbord mangler på en side.

Ytterdør i tre, har råte skader i bunnen av dørblad.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Bilder

Bod



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringskap montert i gang 2. etasje.
Hovedsikring 50 ampere, 11 kurser og 2 reserver.

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?	Ukjent	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Samsvarserklæring foreligger.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2025	I forbindelse med renovering.
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?	Ja	



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.	Nei	

Bilder



El-skap

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	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
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 fremvist.

Signatur

Signatur

Rykene - 12.05.2026

Sted - Dato

Asle Risholt

BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT