

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Waglesgårdveien 30 4844 Arendal

Gnr: 507 Bnr: 100 Lnr: H202 Aksje/Andelsnr: 3



Bygningssakkyndig
Asle Risholt

Rapport kode: 407869
Opprettet: 20.01.2026
Utskrift: 22.01.2026



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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

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

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

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



Bygningssakkyndig - 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



SERTIFISERT TAKSTMANN
FOR BOLIGSALGSRAPPORT
I HENHOLD TIL SETAs
FAGLIGE RAMMEVERK



Premisser og forutsetninger

Premisser

Kun leiligheten er inspisert.
Utvendige er kun bygningsdeler tilhørende til leiligheten visuelt kontrollert og beskrevet.
Felles garasjebygg er ikke tilstandsvurdert, kun arealmålt for den andelen som tilhører den aktuelle leiligheten.
Sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold.
Alle rom var møblert eller inneholdt utstyr ved befaring.
Arealmåling er utført etter NS 3940:2023.
Eiendommen er ikke kontrollert mot offentlige krav, og kommunens byggesaksarkiv er ikke gjennomgått.
Ved salg må kjøper informeres om at eldre bygninger er oppført etter datidens krav og byggeskikk, som kan avvike fra dagens standard.
Bygningselementer har begrenset levetid, og alder, tilstand og utførelse avgjør tilstandsgrad.
Rapporten er utarbeidet i henhold til Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).
Årstall på bygningsdeler er oppgitt av eier/tilstedeværende.
Lyd- og brannforhold er ikke inspisert, da dette krever inngrep i konstruksjonen.
Det var snø på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset sikt på utvendige flater og terreng.
Ytterveggen med inngangsdør i 2. etasje er definert som nordvendt.

Eventuelle faktafeil må varsles innen 7 dager etter mottak av rapporten 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

Leilighet

TG 0 3 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuktsikring

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1 18 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Innvendige overflater

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2 13 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Bad

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

**TG 3**
1 stk**Vaskerom**

Samlet vurdering av vaskerom

90 000,-**Estimerte kostnader på TG3****90 000,-****TG IU**
1 stk**Vaskerom**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet beliggende på en sentral og solrik tomt.

Den generelle tilstanden virker ok både utvendig og innvendig, med normal grad av bruksslitasje.

Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik ved blant annet bad og vaskerom.

Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Gerd Sannæs**Rekvirert dato:****Besiktigelse****Til stede:** Jan Børre Sannæs
Bygningssakkyndig Asle Risholt**Besiktigelsesdato:** 19.01.2026

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger**Adresse:** Waglesgårdveien 30, 4844 Arendal**Kommunnr:** 4203**Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr	Lnr	Aksje/ Andelsnr
507	100	H202	3

Eieropplysninger**Hjemmelshaver(e):** Gerd Sannæs



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.	21.01.2026	

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1989	2009	Nytt bad
	2018	Nye vinduer og balkongdør
	2023	Ny takteking

Garasje

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
2010	2023	Ny takteking



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.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
2 etg	52	9
Sum BRA:		52

Romfordeling

Etasje	Romtype
2 etg	BRA-i: Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Gang
	TBA: Terrasse

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1 etasje	17
Sum BRA:	17

Romfordeling

Etasje	Romtype
1 etasje	BRA-e: Garasje

Kommentar til arealopplysninger

Leiligheten har eget vaskerom i 2. etasje med inngang fra felles gang.

Vaskerommet har ikke målbart areal på grunn av liten innvendig takhøyde, gulvarealet er ca. 4 m².



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold

Det omkringliggende terrenget er relativt flatt.
Har ingen innvirkning på leiligheten, da denne befinner seg i bygningens andre etasje.

Det var snø på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset sikt på utvendige flater og terreng.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra byggeår og er offentlig tilkoblet.
Halve levetiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsproblemer.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av såle på mark.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve leiligheten da den ligger i 2 etasje.

**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

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

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

TG 1**Kledning**

Kledningen er av stående kledning med enkelt felter med liggende kledning, den er lektet ut fra vindsperre.

Har noe sprekkdannelse i bunnen av kledning, fremstår med normal elde og slitasje iht. kledningens alder.

Ingen omfattende skader observert.

Vedlikehold går på sameiet.

Årlig vask og periodisk behandling med maling eller beis anbefales for å bevare kledningen.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 1****Vinduer og ytterdører**

Leiligheten har vinduer og balkongdør i pvc med isolerglass.

Vinduene ble byttet i 2018 og består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Det ble gjennomført kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.

Ytterdører er i tre, har vanlig elde og slitasje mht. alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduer og dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og lang levetid.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

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

Terrasse med tilgang fra stue, med tredekke og glassrekkverk.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Underliggende konstruksjon og tekking er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang.

**Takkonstruksjon**

NS 3600 - Pkt. 17

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

Taket er av typen saltak.
Konstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler, og isolasjon er lagt ut.
Inspeksjon er utført fra takluke i gang og via gangbane.
Luftingen vurderes som tilfredsstillende gjennom gesims og ventil i gavelvegg.

Konstruksjonen fremstår som forventet ut fra alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

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

Taktekking er utført med betongtakstein, og undertaket består av bord og papp.
Tekking ble i følge eier skiftet i 2023.

Tak er besiktiget fra bakkenivå og ved befaring var deler av takflaten snøbelagt,
noe som medførte redusert inspeksjonsmulighet.

TG 1**Utstyr på tak**

Snøfangere montert.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

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

Renner og nedløp er i plastbelagt stål er byttet i 2023 i forbindelse en utskifting
av taktekking.
Nedløp blir ledet i rør.
Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1**Beslag**

Beslag over tak virker ok på utforming.

**Bad**

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra 2009.

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

Gulvet er belagt med fliser, og det er fall mot sluk, dusjsonen har nedsenk. Høydeforskjellen fra dør til sluk er 52 mm. Enkelte fliser har bom, og det er registrert riss i fugene enkelte steder.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Liten limdekning under flis og aldring.

Konsekvens:

Primært estetisk og kan gi redusert levetid for overflaten/fugene.

Over tid kan fliser med bom og fuger med riss løsne og kreve utskifting.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malt gips.

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

Sluk i plast.

Smøremembran ser ut til å være smørt direkte ned i sluket.

Det foreligger ingen dokumentasjon på membranens type eller utførelse, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens:

Usikkerhet knyttet til membranens tilstand og utførelse.

Mer enn halvparten av den forventede levetiden er overskredet.

TG 2**Avløp og vannrør**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Forhøyet risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

Selv om anlegget fungerer i dag, kan skader oppstå uforutsett, noe som kan medføre følgeskader dersom tiltak utsettes.



TG 2

Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg, ingen luftespalte i dør.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende luftespalte.

Konsekvens:

Fravær av tilluft gir redusert luftutskifting og undertrykk i rommet.

Dette kan medføre dårlig inneklime, oppfukning og økt risiko for kondens- og fuktskader over tid.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredningen består av servant med underskap, vegghengt klosett og dusjhjørne.

Skuffefrontene på innredningen har fuktskader, og servanten har flere riss.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Vannsøl og slitasje.

Konsekvens:

Fuktskader på skuffer reduserer materialstyrken og gir estetisk forringelse, med risiko for videre nedbrytning dersom fuktpåvirkningen fortsetter.

Riss i servanten kan gjøre overflaten vanskeligere å holde ren og medføre fare for lekkasje dersom rissene utvikler seg.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll er utført i tilliggende konstruksjoner og i selve rommet.

Det ble målt 8% fukt i svillen, noe som anses som tørt.

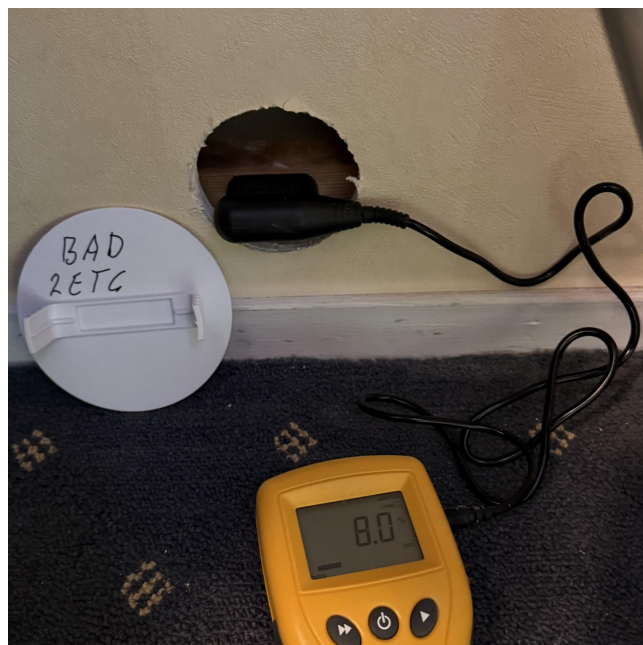
Hulltaking er utført bak dusjveggen mot soverommet.

Oppbyggingen består av gipsplate, reisverk og gipsplate.

Bilder



Sluk i dusj



Hulltaking



Skade på skuffer



Riss i vask

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.

Vaskerom har lav innvendig takhøyde og har ikke målbart areal.

Rommet er tilgjengelig i fra felles gang i 2 etg.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har ikke oppkant mot vegger og har ikke fall mot sluk.

Overflater - Vegger

Vegger er med malt gips.

Overflater - Himling

Himling er med takess.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene.

Ventilasjon

Ventil montert i vegg, skal vært mekanisk avtrekk på våtrom.

Mangler luftespalte under dør.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning består av bereder og opplegg til vaskemaskin.



TG IU

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført grunnet manglende mulighet, vegger er i mot fellesområde eller yttervegg.

TG 3

Samlet vurdering av vaskerom

Vaskerommet har gulvbelegg uten oppkant mot vegg, og det er registrert manglende fall mot sluk.

Disse forholdene innebærer at rommet ikke oppfyller krav til utførelse som normalt forventes i våtrom.

På vegg mot yttervegg er det registrert forekomst av svertesopp.

Det er gjennomført kontroll for fukt i bakenliggende konstruksjon ved bruk av hammerelektroder og overflatetesøk, uten utslag på fukt, og gipsplaten fremstår uten synlig forringelse.

Basert på visuell observasjon vurderes svertesoppen å ha oppstått som følge av lagring av gjenstander nær yttervegg i kombinasjon med mangelfull ventilasjon i rommet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse og manglende ventilasjon

Konsekvens:

Økt risiko for vannansamling og inntrenging i overgang mellom gulv og vegg, med fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner over tid.

Manglende ventilasjon som øker risikoen for mikrobiell vekst og dårlig innemiljø.

Forekomst av svertesopp gir estetiske skader og kan forverres dersom ventilasjonen ikke forbedres.

Rommet vurderes å ha behov for full renovering for å oppnå forskriftsmessig utførelse i henhold til gjeldende krav til våtrom.

Estimert kostnad:

90 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Estimatet gjelder etablering av fall med flytsparkel, nytt belegg med oppkant og demontering og remontering av diverse utstyr.



Bilder



Sluk



Svertesopp

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige overflater har normal slitasje iht. alder.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med malt gips.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 2

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.
Halve levetiden er passert på rør.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Alder.



TG 2

Konsekvens:

Forhøyet risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på kort sikt.

Selv om anlegget fungerer i dag, kan skader oppstå uforutsett, noe som kan medføre følgeskader dersom tiltak utsettes.

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, er med kullfilter.

NS3600 gir automatisk TG2 med kullfilter.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Ventilatoren er installert som en resirkuleringsløsning uten kanal til yttervegg eller tak.

Konsekvens:

Redusert effektivitet i fjerning av fukt og matos sammenlignet med avtrekk til det fri, noe som kan medføre høyere fuktbelastning i kjøkkenet og økt risiko for luktproblemer over tid.

TG 2

Innredning

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

Kjøkkeninnredning er med slette fronter og benkeplate av tre.

Benkeplate har en del bruksslitasje, sprekker og en utett skjøl ved vasken.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Normal aldring og bruksslitasje over tid, samt påvirkning fra fukt ved vasken som har svekket tettingen i skjøten.

Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader i benkeplaten og underliggende konstruksjoner dersom vann trenger inn gjennom den utette skjøten.

Det kan medføre behov for utskifting av benkeplate eller deler av innredningen på sikt.



Bilder



Kjøkken



Slitasje og utett skjøt



Slitasje



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.
Er som forventet ut i fra alder.

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

Det er ikke gjennomført radonmåling i boligen.
Dette innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende krav til radonsikring.
Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

Skredfare

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

Flomfare

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

**Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)**

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik**TG 2**

Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer. For å lukke avviket iht. NS-3600 må det fremskaffes tilstandsrapport for fellesarealer.

Årsak / Konsekvens:**Årsak:**

Tilstandsrapport for fellesarealer er ikke utarbeidet eller fremskaffet.

Konsekvens:

Kjøper får ikke tilstrekkelig informasjon om den tekniske tilstanden i fellesarealene, noe som kan medføre økt risiko for uforutsette kostnader.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 2****Vannrør (stoppekran)**

Vannrør er i kobber.

Stoppekran er plassert i vaskerom, er ikke funksjonstestet.

Halve levetiden er passert på rør.

Årsak / Konsekvens:**Årsak:**

Alder

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.

Halve levetiden er passert på rør.

Årsak / Konsekvens:**Årsak:**

Alder.

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 å 2006 modell, 194 liter, montert i vaskerom.

TG er pga. alder på bereder iht. NS-3600.

Årsak / Konsekvens:**Årsak:**

Alder iht. NS-3600.



Konsekvens:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Det er naturlig ventilasjon i leiligheten via ventiler i toppen av vinduene og ventiler i vegg i enkelte rom.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i felles gang på vegg ved inngang til leiligheten.
Hovedsikring 25 ampere, 6 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?	1989	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Nei	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ukjent
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	Bereder er på stikk.
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.

Bilder





Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	Er ikke kontrollert pga. krever inngrep i konstruksjonen.

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Signatur

Signatur

Rykene - 22.01.2026

Sted - Dato

Asle Risholt

BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT