

# Tilstandsrapport - NS 3600:2018

## Nils Hjelmtveits vei 1

4810 Eydehavn

Gnr: 52 Bnr: 31



**Bygningssakkyndig**

Asle Risholt

**Rapport kode: 354803**

**Opprettet: 20.04.2026**

**Utskrift: 27.04.2026**



### 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. Varmtvannsbereeder
- § 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
- mangelen 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 innsisert i fra bakkenivå og takfot side nord.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

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

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

Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

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

Brygge er ikke innsisert.

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**  
13 stk

### Yttervegg

- Konstruksjon

### Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

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

### Kjøkken - 1. etasje

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

### Innvendige trapper

- Innvendige trapper

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
- Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

**TG 2**  
21 stk

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

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

### Grunnmur og fundamenter

- Grunnmur

### Drenering

- Drenering og fuktsikring

### Yttervegg

- Kledning



## Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

## Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

## Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

## Yttertak

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

## Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

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

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

## Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

Ventilasjon

## Innvendige overflater

## Kjøkken - 1. etasje

Innredning

## 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

**TG 3**  
2 stk

## Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

**35 000,-**

## Bad - 2. etasje

Samlet vurdering:

**300 000,-**

---

**Estimerte kostnader på TG3 335 000,-**



TG IU  
0 stk

## Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig beliggende på en solrik tomt.

Det er gjort enkelte oppgraderinger i senere tid som nytt takoverbygg over inngang og ny EL. tavle.

Det er registrert flere bygningsmessige avvik og mangler blant annet ved utvendig kledning, takteking, våtrom og drenering.

Boligen har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Tore Kjell Jørgensen

Rekvirert dato: 13.04.2026

### Besiktigelse

Til stede: Bygningssakkyndig Asle Risholt

Besiktigelsesdato: 15.04.2026

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Adresse: Nils Hjelmtveits vei 1, 4810 Eydehavn

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr Bnr

52 31

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Tore Kjell Jørgensen



## 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.	31.03.2026	
Søknadstegninger.		

### Kommentar til dokumentkontroll

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i hovedsak samsvarer med dagens bruk. Unntaket er et tilbygg mot nord, som i praksis kun er etablert som et overbygg med platting, og ikke utført i henhold til godkjente tegninger, der tilbygget er integrert i gangarealet. Terrassen mot sør er større enn det som fremgår av tegningene, og er utvidet mot øst med ca. 5 meter.

## Tomteopplysninger

### Tomten

Type tomt:	Eiet
------------	------

### Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1911	2020	Takoverbygg ved inngang.
	2022	Ny bereder.
	2025	Ny EL. tavle.



## 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	70	32
2. etasje	52	
<b>Sum:</b>	<b>122</b>	<b>32</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>122</b>	

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	BRA-e: 4 boder.
1. etasje	BRA-i: 2 stuer, kjøkken, toalettrom, tv-rom, gang. TBA: Terrasser.
2. etasje	BRA-i: 3 soverom, bad/vaskerom, gang.

### Garasje

#### Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	29
<b>Sum BRA:</b>	<b>29</b>

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Garasje.

### Kommentar til arealopplysninger

Arealet i kjeller er ikke medberegnet i arealet grunnet liten innvendig takhøyde iht. NS-3490.  
Gulvarealet i kjeller er 42m<sup>2</sup>.

Frittstående bod har ikke målbart areal grunnet manglende fast gulv iht. NS-3490.  
Bod har et grunnareal på 32m<sup>2</sup>.



# Bygningsbeskrivelse

## Enebolig

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Terrengforhold

Tomt skråner mot side sør av boligen. Terreng på nord og øst siden har fall mot grunnmur.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Terrengforhold.

Konsekvens:

Vil lede vann mot grunnmur.

TG 2

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

Vann er offentlig tilkoblet.

Vann er galvanisert stålrør fra byggeår.

Kloakk er støpejern, ikke offentlig tilkoblet og går sannsynligvis rett i sjøen.

Dette kan medføre risiko for myndighetspålegg samt behov for omlegging eller etablering av ny avløpsløsning.

Halve brukstiden på rør er nå passert.

##### 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

##### Grunnmur

Grunnmur består av støpt natursteinsmur, har noen sprekker i mur.

Hovedsakelig i sørvest hjørne på bygget, sprekker ser ut til og være av eldre dato.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Setninger i grunnen over tid.

Konsekvens:

Risiko for ytterlige setninger.



## Bilder



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.

## 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. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende fuktsikring og drenering utvendig.

Konsekvens:

Manglende grunnmursplate gir økt fuktpåvirkning mot muren og fuktig kjeller.



## 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 stående, har vanlig elde mht. alder.

Råte i flere kledningsbord, hovedsakelig vegg øst.  
Må være obs på muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner pga.  
kledning ikke er lektet ut.

#### Årsak / Konsekvens:

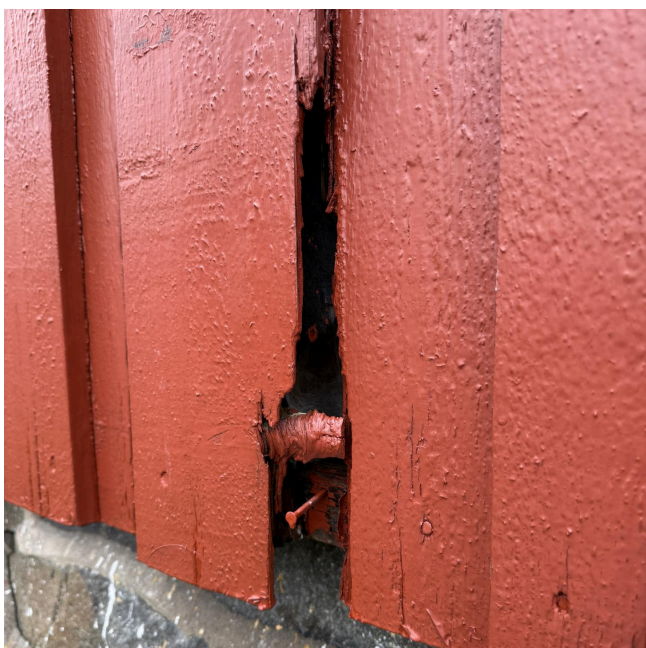
Årsak:

Manglende lufting bak kledning og alder.

Konsekvens:

Råte kan videreutvikle seg og redusere levetiden på kledningen.

### Bilder



Råte i kledning



Råte i kledning



## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Vinduer og ytterdører

Vinduene og dørene er i tre med isolerglass, hovedsakelig i fra 80 tallet. Vinduer i kjeller er med enkle glass.

Vinduer trenger vedlikehold og flere har råte. Flere sprusser på vinduer er defekt. Terrassedør 1. etasje mangler beslag under dør.

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 og manglende vedlikehold.

Konsekvens:  
Videreutvikling av råte og behov for vedlikehold/utbedringer.

### Bilder



Defekt sprusse og råte i vindu.



Innvendig kondensmerker



## Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrasse i tre, enkelte bjelker har råte og enkelte søyler står rett på støp. Her er dårlig valgt løsning på feste i vegg fore senere vedlikehold av kledning.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder og utførelse.

Konsekvens:

Terrasse trenger utbedringer og vedlikehold, søyler trekker vann og kan råten over tid.

## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av 4x4 tommer sperrer med 90cm senteravstand, åser av 2x4 tommer og bordtak.

Konstruksjonen er kun besiktiget i fra stige i lukeåpning pga. manglende gangbane.

Isolasjon er lagt ut på deler av loft. Spor etter borebiller i kott mot nord.

På grunn av bygningens alder er takkonstruksjonene dimensjonert for mindre snølast enn dagens krav.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder og spor etter borebiller.

Konsekvens:

Redusert bæreevne i konstruksjonene.



## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

**TG 3**

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

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaket er bord og papp. Tekking er i fra 80-tallet.

Taksteinen har noe mose, og over halve forventet brukstid for tekking er passert. Det er påvist råteskader i vindskier på østsiden og i enkelte åsutstikk.

På nordsiden, rett over inngangspartiet, er det registrert taklekkasje. Lekkasje vurderes å stamme fra utetthet nederst i gradrenne på østsiden av kvisten mot nord.

Lekkasje har pågått over tid og har ført til råteskader i pannebord og undertak. Taklekkasje er synlige i kott mot nordøst eventuell skadeomfang i underliggende vegg er uavklart.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Langvarig lekkasje i overgangen mellom gradrenne og takstein.

Konsekvens:

Det er nødvendig med utbedring for å hindre videre skadeutvikling.

**Estimert kostnad:**

**35 000,-**

**Kommentar til estimert kostnad:**

Gjelder kun lokal utbedring av taklekkasje utvendig.

**TG 2**

#### Utstyr på tak

Stigetrinn er 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 2**

#### Skorsteiner over tak

Pipe er halvbeslått over tak.

Der ingen toppstein på pipe, må utbedres.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder og værpåkjening.

Konsekvens:

Fravær av toppstein fører til nedbør ned i pipeløpet.



## Bilder



Taklekkasje, råte i pannebord



Råte i undertak/gesims



Skade synlig i kott



## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Renner og nedløp

Renner og nedløp er i stål, har vanlig elde mht. alder.  
Nedløp ender rett på grunn. Fallforhold er ikke sjekket.

Enkelte steder er det observert rust og flassing på rennekroker.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Alder og slitasje.

Konsekvens:  
Nedbrutt overflate medfører redusert levetid.

TG 2

#### Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.  
Vannbord og gradrenner flasser enkelte steder.

Gradrenne er utett på nordøst siden er omtalt under takteking.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Alder og slitasje.

Konsekvens:  
Nedbrutt overflate medfører redusert levetid.

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

NS 3600 - Pkt. 5

### Vurdering / Avvik

TG 2

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

Spor etter borebiller i store deler av himling i kjelleren.

Synlig vanninnslag i østvegg. Det er målt fukt enkelte steder i yttervegger mot nord og øst.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Utvendig drenering og fuktige forhold.

Konsekvens:  
Svekket konstruksjon grunne borebiller og fuktig kjeller.



## Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Bad/vaskerom.

### Vurdering / Avvik

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, og er relativt flatt.  
Gulvet har nedsenk under dusjkabinett.

#### Overflater - Vegger

Veggene er med tapet og plater i dusjen.  
Tapet har løsnet enkelte steder.

#### Overflater - Himling

Himling er med takess.  
Overflate har løsnet ved stråleovn.

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

Belegg utgjør tettesjikt, sluk er ikke inspisert grunnet manglende tilgang under dusjkabinett.  
Teknisk levetid passert.

#### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

#### Ventilasjon

Kun ventil montert, ingen luftespalte i dør.

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning består av vask, dusjkabinett, klosett og opplegg for vaskemaskin.

#### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er utført i soverom bak dusjen, ingen fukt målt ved befaringen.

Oppbygging: Plater, panel, papp, reisverk, plate.

TG 3

#### Samlet vurdering:

Rommet er gitt samlet tilstandsgrad TG3.  
Bad/vaskerom er godt ut på dato og har behov for full renovering for å oppfylle gjeldende krav til våtrom.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Alder, manglende fall, ventilasjon.

#### Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.  
Rommet har begrenset funksjonalitet og oppfyller ikke gjeldende krav til sikker bruk.  
Det vurderes som nødvendig med full renovering for å bringe badet/vaskerommet i samsvar med gjeldende tekniske forskrifter og standarder.

#### Estimert kostnad:

300 000,-

#### Kommentar til estimert kostnad:

Gjelder full renovering av bad/vaskerom



## Bilder



Bad/vaskerom



Bad/vaskerom

## Toalett (ikke våtrom) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 3

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med malte plater.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 2

#### Ventilasjon

Ventil montert i vegg, liten luftespalte i dør.

Skal være mekanisk iht. NS-3600.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Mekanisk avtrekk og luftespalte ikke etablert.

Konsekvens:

Liten luft utskifting.

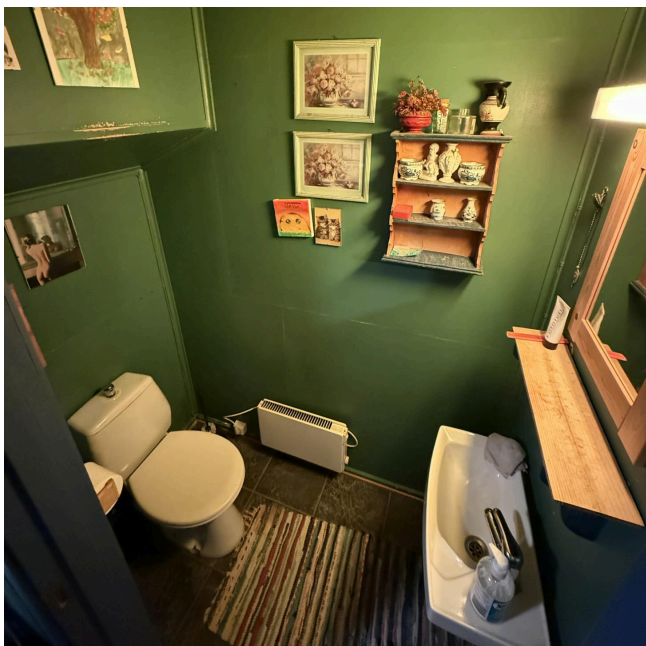
TG 1

#### Sanitærutstyr og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning med servant og klosett.



## Bilder



Toalett

## Innvendige overflater

### Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige overflater har normal elde og slitasje iht. alder. Innvendige dører av varierende typer flere trenger noe justering og på dør på loft har malingen sprekt opp.

Innvendige overflater har gjennomgående høy alder, og riss, ujevnheter, misfarginger og slitasjemerker vurderes som normalt iht. alder.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Gradvis slitasje på hengsler eller karm.

Konsekvens:

Forholdet kan over tid medføre økt slitasje og påfølgende skader dersom tiltak ikke gjennomføres.



## Bilder



Sprekker i maling på dør

## 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 takess.

TG 1

#### Avløp og vannrør

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

TG 1

#### Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende. Støyer noe.

TG 2

#### Innredning

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

Kjøkkeninnredning er av eldre dato.

Kjøkken er med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Benkeplate har råte ved blandebatteri.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Fukt over tid.



Konsekvens:  
Benkeplate må byttes.

### Bilder



Kjøkken



Kjøkken

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Innvendige trapper

Innvendig trapp av type sving i tre.

Rekke har større avstand mellom spiler en dagen krav.



## Bilder



Trapp

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Skorsteiner inne i huset

Skorstein har sprekker og ris i puss på øverloft.

Ingen topplate utvendig på pipe. Pipe må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder, riss og manglende topplate.

Konsekvens:

Pipe må kontrolleres av feier, dette er et eget fagområde.

## Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Konstruksjonsoppbygging

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, kun tilgang til øverloftet.

Er kun inspisert fra stige i lukeåpningen.

Ventiler i toppen av gavler kunne med fordel monteres for bedre utlufting av øverloftet.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:



Mangelfull utlufting av loft.

Konsekvens:  
Kan oppstå kondens på undertak.

## 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

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 2

#### Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i kobber. Stoppekran i bod kjeller, er ikke funksjonstestet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Alder

Konsekvensen:

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

TG 2

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

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

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Alder

Konsekvensen:

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

TG 2

#### Varmtvannsbereder

VVS bereder à 2023 modell, 200 liter, plassert i bod kjeller.

Ingen sikker avrenning fra bereder og ingen sluk i rommet.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Bereder er installert uten etablert lekkasjesikring.

Konsekvensen:

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

TG 1

#### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Naturlig via ventiler i vinduer og vegger.

TG 1

#### Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Varmepumpe stue, ca. 10år.

Det anbefales jevnlig service for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet i henhold til leverandørens anbefalinger.



## Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

### Vurdering / Avvik

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

Byggerår: 2020

Grunnmur:

Mur og gulvet er i støpt betong, enkelte riss. Grunnmursplate montert på tilbakefylte sider.

Yttervegger:

Yttervegger er med bindingsverk. Kledning er i tre med liggende kledning. Terreng har lite avstand til kledning enkelte steder.

Takkonstruksjon:

Taket er av type pultak. Konstruksjonen består av takstoler.

Taktekking:

Taket er tekket med papp. Takrenner er i stål.

Vinduer og dører:

Vinduer i plast.

Leddport er i stål.

Ytterdør er i tre som har punktert glass og fuktskader i bunnen av dørbladet.

Bygge har generelt normal elde iht. alder, dør må byttes.

### Bilder



Garasje



## Frittstående byggverk Bod

NS 3600 - Pkt. 21

### Vurdering / Avvik

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

Byggeår: Ukjent.

Grunnmur:

Mur og fundamenter er i naturstein. Bygning står delvis på terreng.

Yttervegger:

Yttervegger er med bindingsverk. Yttervegger er i tre med stående kledning.

Takkonstruksjon:

Taket er av type sperrer med åser.

Taktekking:

Taket er tekket med sink belagte stålplater.

Vinduer og dører:

Boddør og vinduer er i tre.

Boden trenger full renovering, hull i tak og råte i kledning og konstruksjonen.

### Bilder



Bod



## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

Sikringskap montert i gang 2. etasje.  
Hovedsikring 50 ampere, 8 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?	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, 24.02.2025
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2025	Ny EL. tavle.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2025	Samsvar på utbedringer, ok.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	



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

### 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.

### 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 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 (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	

# Nils Hjelmtveits vei 1

4810 Eydehavn

Gnr.: 52 Bnr.: 31

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 20.04.2026

Utskrift: 27.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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 - 27.04.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT