

# Tilstandsrapport - NS 3600:2018

## Kleppekjærmyra 23

4885 Grimstad

Gnr: 47 Bnr: 54



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode: 912113**

**Opprettet: 25.03.2026**

**Utskrift: 26.03.2026**



### Erik Sørensen AS

**Foretaksnr.:** 979205996

**Adresse:** Lindtveit 35  
4821 Rykene

**E-post:** post@eriksorensen.no

**Telefon:** 90635160





## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

### Egenerklæringsskjema

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

### Teknisk verdi

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

### Hulltakning

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

### Rapporten

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

### Undersøkelsesnivå

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

### Personvern

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

### Tilleggsundersøkelse

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

### Krav til utarbeidelse av rapport

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

### Referansenivå

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

### Levetidsbetraktninger

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

### Avvik

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

### Kostnadsestimat for TG3

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



## Tilstandsgrader

TG 0

### Ingen avvik

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

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

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

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

TG 2

### Vesentlige avvik

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

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

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

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

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

TG IU

### Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

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



## Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

### Bygningssakkyndig

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

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

**NITO**

### Godkjenningsmerker / logoer





## Premisser og forutsetninger

### Premisser

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

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

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

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

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

Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

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

Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning nord.

Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

Utvendig bod og 2. etasje på garasjen var avlåst ved befaringen.

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 7 stk

##### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

##### Drenering

Drenering og fuktsikring

##### Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

##### Vaskerom - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

##### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

##### Bad - 2. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### TG 1 42 stk

##### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

##### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

##### Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

##### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

##### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

##### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

##### Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon



Sanitærutstyr / armaturer og innredning

### Vaskerom - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

### Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

### Innvendige trapper

Innvendige trapper

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

### Bad - 2. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2  
0 stk

TG 3  
0 stk



TG IU  
2 stk

### Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

## Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med tilhørende bygninger beliggende på en solrik og sentral tomt som er opparbeidet.

Den generelle tilstanden utvendig virker god, her er kun vanlig elde mht. alder.

Innvendig er det liten grad av bruksslitasje.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Vetle Leinonen-Roeim  
Susanna Tina Leinonen-Roeim

Rekvirert dato: 20.03.2026

### Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 24.03.2026

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Adresse: Kleppekjærmyra 23, 4885 Grimstad

Kommunnr: 4202

Kommune: Grimstad

Gnr Bnr

47 54

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Vetle Leinonen-Roeim  
Susanna Tina Leinonen-Roeim



## 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> ):	746,2
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

### Tomtebeskrivelse

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

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår
2015



## 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
1. etasje	79	98
2. etasje	68	
	<b>Sum:</b>	<b>98</b>
	<b>Sum BRA:</b>	<b>147</b>

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	<b>BRA-i:</b> Hall, bad, vaskerom, stue, kjøkken. <b>TBA:</b> Terrasser.
2. etasje	<b>BRA-i:</b> Stue, bad, 3 soverom, kott.

### Garasje

#### Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	46
2. etasje	17
	<b>Sum:</b>
	<b>Sum BRA:</b>
	<b>63</b>

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	<b>BRA-e:</b> Garasje plass, bod.
2. etasje	<b>BRA-e:</b> Gang, bodrom.

### Bod

#### Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	7
	<b>Sum BRA:</b>
	<b>7</b>

# Kleppekjærmyra 23

4885 Grimstad

Gnr.: 47 Bnr.: 54

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.03.2026

Utskrift: 26.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	<b>BRA-e:</b> 2 bodrom.

## Badstue

### Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	8
<b>Sum BRA:</b>	<b>8</b>

### Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	<b>BRA-e:</b> Gang, badstue.

## Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:  
Kott 2. etasje er ikke målbar pga. manglende takhøyde.



# Bygningsbeskrivelse

## Enebolig

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

TG 0

##### Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen.

TG 1

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

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

### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

##### 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 boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.

### Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Konstruksjon

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

TG 1

##### Kledning

Kledning er av type liggende, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.



## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Vinduer og ytterdører

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

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

## Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

### Vurdering / Avvik

**TG IU**

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

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasser.

## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

**TG IU**

#### Takkonstruksjon

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

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

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

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

**TG 1**

#### Utstyr på tak

Stigetrinn og snøfangere montert.

**TG 1**

#### Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.



## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

#### Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

## Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluk. Enkelte fliser ved sluk har liten limdekning.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

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

Membran synlig i sluk, må forvente montert på alt av våtsoner. Ferdigattest er dokumentasjon på uavhengig kontroll. Halve levetiden er nå passert.

TG 1

#### Avløp og vannrør

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

TG 1

#### Ventilasjon

Ventil i himlingen.

TG 1

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på badersinnredning som består av vask, vegghengt klosett og dusjhjørne.

TG 0

#### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utført i fra vaskerommet.



## Bilder



Hulltaking.

## Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. 2 sluker montert. Gulvet har litt ujevnt fall mot sluker, fuge i overgang til gulvet og vegg ved dusjen trenger utbedringer.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

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

Membran synlig i sluk, må forvente montert på alt av våtsoner. Ferdigattest er dokumentasjon på uavhengig kontroll. Halve levetiden er nå passert.

TG 1

#### Avløp og vannrør

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



TG 1

## Ventilasjon

Ventil i himlingen.

TG 1

## Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på badersinnredning som består av vask, vegghengt klosett, dusjhjørne og kar.

TG 0

## Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i bunnen av vegger ved dusjen, er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er tett skal fukt kun stå mellom fliser og membran.

Hulltaking er utført i fra soverom syd-øst, ingen fukt målt her.

### Bilder



Hulltaking.

## Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har litt fall mot sluk.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med plater.



TG 1

### Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

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

Belegg utgjør tettesjikt.

TG 1

### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

TG 1

### Ventilasjon

Ventil i himlingen.

TG 1

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Enkel standard på innredning som består av avløp til vaskemaskin.

TG 0

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utelatt pga. innredning bak rør for fremtidig kum.

## Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

### 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.

TG 1

### Avløp og vannrør

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

TG 1

### Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

### Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med slette fronter.



## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

**Innvendige trapper**  
Trapp er av type sving.

## 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**  
Radonduk skal i følge ferdigattest være montert.

## Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

### Vurdering / Avvik

**TG 0**

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

**TG 0**

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



## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Vannrør (stoppekran)

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

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

#### Varmtvannsbereder

VVS bereder å 200 liter montert i vaskerommet.

TG 1

#### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

## Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

### Vurdering / Avvik

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

Byggeår 2018.

Grunnmur:

Mur og gulvet er i betong.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning, virker ok.

Takkonstruksjon:

Taket er av type betongtakstein. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler, er kledd inne.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av plater.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.



## Frittstående byggverk Bod

NS 3600 - Pkt. 21

### Vurdering / Avvik

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

Grunnmur:  
Mur er med fundamenter i betong. Gulvet er i tre.

Yttervegger:  
Yttervegger er i tre med liggende kledning, mangler vassheller ved dører og vindu. Belistning ikke montert ved dør øst. Ingen kryssavstivning montert på bindingsverket.

Takkonstruksjon:  
Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av sperrer med dim. 2"x4".

Taktekking:  
Taket er tekket med papp, mangler vannbordsbeslag side nord. Undertak består av finerplater, synlig spiker i tekkingen. Her må spiker smøres, skal ikke være synlige.

Bygningen er i enkel utførelse og trenger nå noe vedlikehold på deler av tekkingen.

## Frittstående byggverk Badstue

NS 3600 - Pkt. 21

### Vurdering / Avvik

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

Grunnmur:  
Ingen tilgang til fundamenter. Gulvet er i tre.

Yttervegger:  
Yttervegger er i tre med plank. Vassheller mangler ved dør og vinduer.

Takkonstruksjon:  
Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av åser med dim. 3"x5,5".

Taktekking:  
Taket er tekket med shingel, har lite fall. Undertak består av bord.

Bygningen er i enkel utførelse, trenger nå noe vedlikehold på deler av vegger og dør mht. maling.



## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

Sikringskap montert i vaskerommet på vegg nord.  
Hovedsikring 32 ampere, 15 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?	2015	
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)?	2020	Badstue.
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	



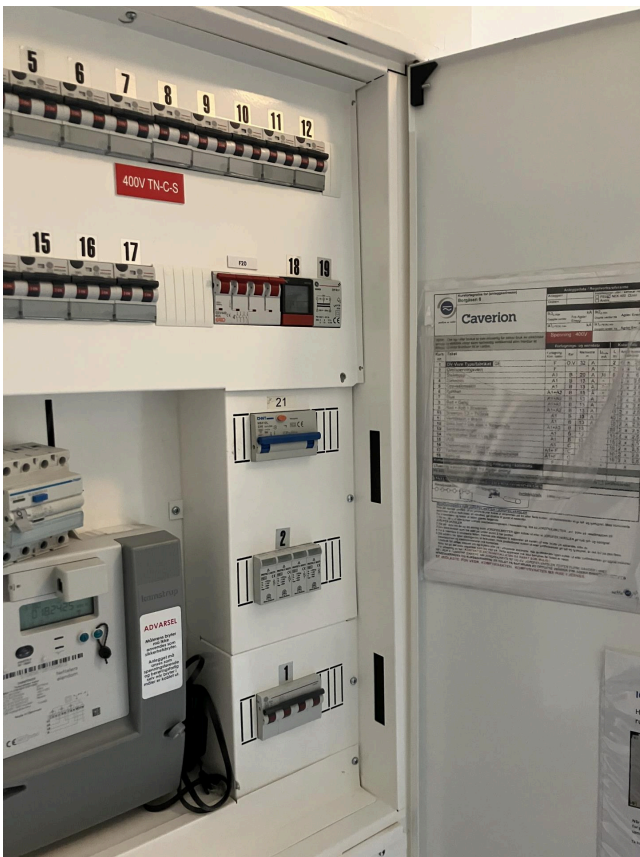
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske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



## Brann tekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

## Sjekkliste for det brann tekniske 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?	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 relevant	

## Signatur

## Signatur

Rykene - 26.03.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN