

Tilstandsrapport - NS 3600

Syver Kristiansens vei 16

4810 Eydehavn

Gnr: 52 Bnr: 320



Bygningssakkyndig

Asle Risholt

Rapport kode: 509915

Opprettet: 12.10.2025

Utskrift: 16.10.2025



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





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.

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 vestvendt.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0 3 stk

Bad - /vaskerom underetasjen

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1 33 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon



Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Bad - /vaskerom underetasjen

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Innvendige overflater

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

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

TG 2
13 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuktsikring



Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Yttertak

Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - /vaskerom underetasjen

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Toalett (ikke våtrom)

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Radon

Radon

TG 3
1 stk

Bad - loftsetasje

Samlevurdering av bad i loftsetasjen.

250 000,-

Estimerte kostnader på TG3

250 000,-

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt i henhold til alder.

Det er gjennomført flere oppgraderinger gjennom årene.

Det er registrert enkelte avvik på kledning, dører og beslag, samt bad i 2 etasjen som vurderes som teknisk og funksjonelt modent for utskifting.

Videre er det påvist fukt i underetasjen.

Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter.



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Margit Holen

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Bygningssakkyndig Asle Risholt
Margit Holen

Besiktigelsesdato: 10.10.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Syver Kristiansens vei 16, 4810 Eydehavn

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr Bnr

52 320

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Margit Holen

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.

Tomteopplysninger

Tomtebeskrivelse

Boligen ligger på en solrik og sentral tomt.
Tomten er opparbeidet med plen, bed og beplantning, samt gårds plass med oppstillingsplass for biler.

Vann er offentlig.
Kloakk er offentlig.



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1949	2025	Oppgradering av EL-anlegg
	2014	Utvendig avløpsrør er skiftet ut
	2012	Tilbygg i 1 etasje på nordøstlig side
	2011	Nytt yttertak
	2004	Utvendig drenering

Garasje

Byggeår
2025

Bod/lekestue

Byggeår
2000



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
Underetasje	55	
1 etasje	78	
2 etasje	45	3
Sum:	178	3
Sum BRA:	178	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Underetasje	BRA-i: Stue, Bod, Bad/vaskerom, Gang
1 etasje	BRA-i: Toalett, Stue, Kjøkken, Gang, Vindfang
2 etasje	BRA-i: 3 Soverom, Gang, Mellomgang, Bad TBA: Balkong

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1 etasje	44
Sum BRA:	44

Romfordeling

Etasje	Romtype
1 etasje	BRA-e: Garasje

Bod/lekestue

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1 etasje	5
Sum BRA:	5



Romfordeling

Etasje	Romtype
1 etasje	BRA-e: Bod/lekestue

Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:
Bruksareal: 178m²
P-rom: 170m²
S-rom: 8m²

Loft på garasje har ikke målbart areal grunnet liten innvendig takhøyde, men har et gulvareal på 35m²



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall/har lite fall ut i fra mur.
Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Terrengforhold.

Konsekvens:

Vil lede vann mot mur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast og kobber/stål.
Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Utvendig avløpsrør på tomten er i følge eier byttet i 2014.
Antar at vannrør er byttet samtidig.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av betong.
Noen riss utvendig, virker stabile.



Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Drenering er ifølge eier utbedret i 2004.

Det er synlig grunnmursplate med topplist på store deler av boligen.
Det er ikke synlig grunnmursplate mellom skiferplattning og grunnmur ved inngang på nordside, noe som gir risiko for fuktvandring inn i muren.

Deler av topplisten er løsnet på østveggen.

Tilbygg er utført som såle.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Deler har manglende og svekket fuktsikring mot grunnmur.
Se punkt rom under terreng.

Konsekvens:

Økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjon over tid, særlig ved høy fuktbelastning.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 2

Kledning

Kledningen er av type stående i fra byggeår, er lektet ut fra vindsperre.
Det er observert råde i ett bord og i en skjøl på vestveggen.

Kledning på tilbyggets nordvegg har liten avstand fra terreng.

Kledningen har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Påvist lokal råteskade, samt utilstrekkelig avstand til terreng på tilbyggets nordvegg.
Dette gir økt fuktbelastning og reduserer kledningens levetid.

Konsekvens:

Risiko for videre utvikling av råteskader og redusert levetid for kledningen.
Liten avstand til terreng kan føre til kapillært fuktopptak og skader på kledningen.



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Boligen har hovedsakelig koblede vinduer i tre fra byggeår, samt enkelte nyere vinduer i tilbygg og underetasje.
Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.
Vinduer har vanlig elde iht. alder.

Inngangsdør i 1. etasje og terrassedør i loftsetasjen har oppsvelling og skader i nedre del av dørblad.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Aldersrelatert slitasje og eksponering for vær og fukt.

Konsekvens:

Redusert funksjon og levetid for dører og enkelte vinduer.

Bilder



Skade i bunn inngangsdør 1 etasje.



Skade i bunn på balkongdør i loftsetasjen.



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Utkraget balkong fra loftsetasjen mot øst, tekket med sink og kledd med panel under.

Balkong har normal elde i henhold til alder.

Bjelkelag er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Rekkverk har lavere høyde enn dagens krav på 1,0 meter

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Rekkverkets høyde er lavere enn gjeldende krav.

Konsekvens:

Rekkverkets høyde kan medføre redusert personsikkerhet og avvik fra gjeldende forskriftskrav.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Saltak med plassbygget konstruksjon med mindre dim. en dagens krav med c/c ca. 80cm.

Noen gamle makkhull i enkelte sperrer.

Konstruksjonen er kun delvis besiktiget, da mesteparten er innredet og kledd inne.

Adkomst til øverloft via takluke i mellomgang i 2 etasjen, øverloft har gulv.

Isolasjon er kun lagt i horisontal flate til øverloft.

Lufting er kun via ventiler i gavelveggene.

Det er registrert eldre rennemerker på pipe, det var tørt ved befarig.

Den delen av konstruksjonen som er tilgjengelig, fremstår som forventet ut fra alder.



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Taktekking er byttet i 2011 i følge eier.

Taket er tekket med betongtakstein og undertak av bordtak og papp.

Tekking har vanlig elde mht. alder.

TG 2

Utstyr på tak

Stigetrinn er montert.

Det er montert snøfangere på nederste delen av taket ved inngangsparti i 1etasje, ikke montert på sørsiden.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende snøfanger.

Konsekvens: Kan bli snøras.

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

Takrenner og nedløp er av plast.

Enkelte nedløp ledes i rør, øvrige avsluttes mot terreng.

Bør ledes bort fra mur.

TG 2

Beslag

Pipebeslag mangler tilpasning til takstein på nordside.

Ytterdør til underetasje mangler beslag under dør.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende tilpasning og utførelse av beslag ved pipe og ytterdør.

Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader ved pipegjennomføring og dørterskel.

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

NS 3600 - Pkt. 5

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

Gulver er med fliser.

TG 1**Overflater - Vegger**

Vegger i betong er påforet i bad/vaskerom.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med panel.

TG 2**Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

Bad/vaskerom i underetasjen er fra 2014.

Yttervegger i dette rommet er påforet med reisverk av tre, isolert og kledd med panelplater.

Øvrige rom i underetasjen har malte betongvegger, mindre fuktskjolder observert enkelte steder langs gulvet.

Ved befaring ble det boret hull i nordvegg på badet, og det ble målt fukt i bakenforliggende betongvegg.

Det ble også målt forhøyede fuktverdier enkelte steder langs yttervegger i underetasjen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Påvist fukt i bakenforliggende konstruksjon på yttervegg, trolig som følge av fuktvandring gjennom betong eller utilstrekkelig fuktsikring.

Relatert til utvendig drenering.

Konsekvens:

Risiko for fuktskader i konstruksjon og påforede vegger, samt redusert innemiljø og potensiell skade på overflater og materialer.

Videre undersøkelser anbefales for å avklare omfang.

TG 1**Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Naturlig ventilasjon gjennom ventiler.



Bilder



Fukt påvist i bakenforliggende betongvegg.
Hulltaking er utført på bad/vakserom i underetasjen.



Fuktskjolde ved ytterdør vegg vest, fukt påvist.
Tilsvarende observasjoner er gjort enkelte steder på yttervegg.

Bad /vaskerom underetasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad/vaskerom er etablert i 2014

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er belagt med fliser.
Det er fall mot sluk og oppkant ved dør.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.



TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sluk er kun delvis inspisert grunnet plassering av dusjkabinett.

Det foreligger verken visuell bekreftelse eller dokumentasjon på at det er etablert membran ved oppkant og i slukområdet.

Utførelse av fuktsikring kan derfor ikke verifiseres.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende dokumentasjon og visuell bekreftelse på utført fuktsikring ved kritiske punkter.

Halve brukstiden er nå oppnådd på membran.

Konsekvens:

Usikkerhet knyttet til utførelsen av fuktsikring.

Risiko for fuktskader ved eventuell mangelfull membranløsning.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte montert i vegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning består av servant med underskap, vegghengt klosett, innredning med skap/skuffer og vaskeum, dusjkabinett, og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført grunnet dusjsone ligger på yttervegg og mot innvendig betongvegg.

Ingen fukt målt ved overflatesøk i selve rommet, se punkt rom under terreng.

Bilder



Sluk under dusjkabinett i bad/vaskerom i underetasjen, membran ikke synlig.



Bad loftsetasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad er fra ca.1995

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Det er belegg på gulv, med fall til sluker.

Overflater - Vegger

Veggene er med plater med våtromstapet og noen områder med belegg.

Overflater - Himling

Himling er med takess.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettsjikt, manglende oppkant mot tilstøtende vegg ved badekar og sprekker ved terskel til dør.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

EL. vifte montert i vegg.
Det er ikke luftespalte i dør.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning består av servant med underskap, klosett, badekar og dusjkabinett.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll er utført i tilliggende konstruksjoner og i selve rommet.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier verken i tilliggende konstruksjoner eller på badet.

TG 3

Samlevurdering av bad i loftsetasjen.

Badet har belegg som tettesjikt på gulv, men det er registrert manglende oppkant mot tilstøtende vegg ved badekar og sprekker ved terskel til dør. Vegger har skader og sprekker i våtromstapet. Sluk er ikke innsisert grunnet manglende tilgang under dusjkabinett og badekar. Basert på visuelle observasjoner og alder vurderes våtrommet som teknisk og funksjonelt modent for utskifting.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Skader i overflater, alder, manglende tett oppkant ved dør og deler av vegg.
Våtrommet har vesentlige avvik fra anbefalt utførelse og levetid.

Konsekvens:

Høy risiko for fuktskader og lekkasjer.
Våtrommet har passert anbefalt brukstid og må rehabiliteres.

Estimert kostnad:

250 000,-



Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med malt panel.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 2

Ventilasjon

Ventil er montert i vegg. I henhold til NS 3600 skal det være mekanisk avtrekk.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende mekanisk ventilasjon i henhold til krav i NS 3600.

Konsekvens:

Redusert luftutskiftning kan føre til dårlig lukt og økt risiko for fuktbelastning over tid.

TG 2

Sanitærutstyr og innredning

Vanlig standard på badersinnredning med servant, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende dreneringsspalte under vegghengt klosett.

Må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag løsning for wc.

Konsekvens:

Ingen vesentlige funksjonsmangler, men fravær av dreneringsspalte under klosettet gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes synlig ut i rommet, noe som kan øke risikoen for skjult fuktskade.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige overflater har normal elde iht. alder.



Kjøkken

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 malt panel.

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.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapper er av type sving.
Mangler håndløper på vegger.

På trapp ned til u-etasje er det liten høyde i bunnen av løpet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk.

Lav fri høyde nederst i trappeløpet er under minstekravet.

Konsekvens:

Økt risiko for fall og støt mot hode ved ferdsel.

Trappen har avvik fra anbefalt utforming og brukskomfort.



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

Hele 2 etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.
Kaldt øverloft som har kun lufting fra ventiler i gavler.

Er som forventet ut i fra alder.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og vinduer

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.
Underetasje har redusert takhøyde ca. 2,02m

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Radonmåling er ikke utført.
Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Radonmåling er ikke utført og ikke målt

Konsekvens: Ikke tilstrekkelig radonsikring



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 underetasje under trapp, er ikke funksjonstestet.

Utvendig stoppekran i grunnen er ikke lokalisert.

Må anta at en del rør har passert halve levetiden.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast, deler er av nyere dato.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder å 2015 modell, 115 liter, montert i underetasjen under trapp.

TG 1

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

Varmepumpe montert i stue, årsmodell 2019.



Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Garasje byggeår 2025

Grunnmur:

Mur og gulv er i betong.

Drenering:

Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak med takoppløft.

Konstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein og undertak av plater.

Bygningen er nyoppført.

Bilder



Nyoppført garasje



Frittstående byggverk Bod/lekestue

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Bod/lekestue
Byggeår ca.2000

Gulv:
Gulv i tre på enkle fundamenter.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående kledning.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak.

Taktekking:
Taket er tekket med papp.

Bygningen trenger vedlikehold mht. maling

Bilder



Bod/lekestue lokalisert nordøst på tomten.



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

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?	1949	
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?	Ja	2025: Lagt inn 3fas, nye sikringer og anlegg til ny garasje
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2025	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	Det ble opplyst ved befaring av eier at kontroll skulle utføres mandag 13.10.2025 av Richard Andersen Elektro
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, brannstilløp 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	VVB er på stikk
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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	Eier har opplyst at kontroll skal utføres 13.10.2025. 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



EL-skap er plassert i skap i gang ved trapp i loftsetasjen.



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Signatur

Signatur

Asle Risholt

Rykene - 16.10.2025

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT