

# Tilstandsrapport - NS 3600:2018

## Tavlefjella 2

4985 Vegårshei

Gnr: 16 Bnr: 16 Fnr: 51



**Bygningssakkyndig**

Asle Risholt

**Rapport kode: 986080**

**Opprettet: 30.03.2026**

**Utskrift: 07.04.2026**



### 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. 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 - 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 PropCloud.  
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.  
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.  
Vann var avstengt ved befaring.  
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.  
Eiendommen disponerer to bryggeplasser på felles brygge.  
Brygge er ikke inspisert.  
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.

### 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

### Fritidsbolig

**TG 0**  
3 stk

#### Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

**TG 1**  
26 stk

#### Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

#### Yttervegg

Konstruksjon

#### Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

#### Yttertak

Utstyr på tak

#### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

#### Bad

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

#### Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

#### Innvendige overflater

#### Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

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

**TG 2**  
13 stk

## Mur, terreng, stikkledninger og tanker

- Terrengforhold
- Grunnmur og fundamenter**
  - Grunnmur
- Drenering**
  - Drenering og fuktsikring
- Yttervegg**
  - Kledning
- Vinduer og ytterdører**
  - Vinduer og ytterdører
- Yttertak**
  - Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
  - Skorsteiner over tak
- Krypkjeller**
  - Innvendig inspeksjon er mulig
- Bad**
  - Overflater - Gulv
  - Ventilasjon
- Toalett (ikke våtrom)**
  - Ventilasjon
- Kjøkken**
  - Innredning
- Etasjeskiller og gulv på grunn**
  - Etasjeskiller

**TG 3**  
1 stk

## Bad

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) **70 000,-**

**Estimerte kostnader på TG3 70 000,-**

## Tavlefjella 2

4985 Vegårshei

Gnr.: 16 Bnr.: 16 Fnr.: 51

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 30.03.2026

Utskrift: 07.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



TG IU  
3 stk

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

### Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

### Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Fritidsbolig beliggende på en solrik utsiktstomt.

Det er gjennomført enkelte oppgraderinger, blant annet etablering av hyttevann i 2021 og installasjon av varmepumpe i 2023.

Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik og mangler, blant annet fuktforhold i krypkjeller, utvendig kledning og bad.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Odd Inge Nærestad  
Karianne Bjørnstad Halvorsen

Rekvirert dato:

### Besiktigelse

Til stede: Odd Inge Nærestad

Besiktigelsesdato: 22.03.2026

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Adresse: Tavlefjella 2, 4985 Vegårshei

Kommunnr: 4212

Kommune: Vegårshei

Gnr	Bnr	Fnr
16	16	51

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Karianne Bjørnstad Halvorsen  
Odd Inge Nærestad



## 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.	18.03.2026	
Søknadstegninger.	18.03.2026	

### Kommentar til dokumentkontroll

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger og selve hytta stemmer med dagens bruk.

Krypkjeller fremkommer ikke på søknadstegningene.

## Bygninger på eiendommen

### Fritidsbolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
2002	2021	Etablert hyttevann
	2023	Varmepumpe

### Bod

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
2002	2022	Innredet innvendig



## 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.

### Fritidsbolig

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Krypkjeller		28	
1 etasje	64		40
<b>Sum:</b>	<b>64</b>	<b>28</b>	<b>40</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>92</b>		

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
Krypkjeller	<b>BRA-e:</b> Krypkjeller
1 etasje	<b>BRA-i:</b> Stue/kjøkken, Bad, Toalett, 3 soverom, Vindfang, Bod <b>TBA:</b> Terrasse

### Bod

#### Arealskjema

Etasje	BRA-e
1 etasje	12
<b>Sum BRA:</b>	<b>12</b>

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
1 etasje	<b>BRA-e:</b> Innredet rom

### Kommentar til arealopplysninger

Hemsen i fritidsboligen har et gulvareal på 23 m<sup>2</sup>, arealet inngår ikke i målbart areal iht. NS 3940 grunnet liten innvendig takhøyde.



## Bygningsbeskrivelse

### Fritidsbolig

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

##### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Terrengforhold

Terreng er relativt flatt rund boligen.  
Tomten skråner mot nord, og vann ledes inn i krypkjeller via rør på sørsiden.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Terrengforhold og vann ledes inn i krypkjeller.

Konsekvens:  
Økt fuktbelastning i krypkjeller.

TG IU

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

Innvendig hyttevann ble etablert i 2021, vanntank og utstyr er plassert i innvendig bod.  
Vanntanken fylles manuelt via utvendig vanntilførsel fra privat brønn, som deles av flere hytter.  
Avløpet ledes til terreng uten dokumentert rensing eller andre tiltak.

Vann var avstengt ved befarings.

#### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Fundamenter

Hytte er fundamentert på betongsøyle på fjell.  
Enkelte fundamenter har riss, virker stabile.

TG 2

##### Grunnmur

Grunnmur består av leca, er kun pusset utvendig på synlig overflate på østsiden.  
Puss har noe riss utvendig.  
Lecamurer er plassert på fjell/betongfundamenter.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Grunnmur er fuktige i bunnen av veggene som følge av ikke tilfredsstillende fuktsikring/drenering utvendig og terrengforhold.

Konsekvens:  
Vedvarende fuktbelastning av grunnmurene kan over tid føre til redusert materialkvalitet i muren, med økt risiko for frostsprengning, nedbrytning av puss og saltutslag.



## Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Drenering og fuksikring

Ingen synlig utvendig drenering montert i mot grunnmur. Det er etablert drenerør igjennom grunnmur mot sør. Vanntilsig fra terrenget sør for boligen renner igjennom muren via rør og ut i grusen på gulvet i krypkjeller, det er etablert dreneringsrør i grusen som går til utvendig kum.

#### Årsak / Konsekvens:

Det er synlig fuktighet på lecamurer i krypkjeller og det er målt forhøyede fuktverdier i bjelkelag under hytta. Forholdene viser at drenering ikke fungerer optimalt og det er fuktige forhold i krypkjeller.

#### Årsak:

Ikke tilstrekkelig fuksikring utvendig i kombinasjon med terreng.

#### Konsekvens:

Mangelfull drenering og fuksikring medfører økt fuktbelastning mot krypkjelleren. Dette øker risikoen for vedvarende fuktoppbygning i bjelkelag og murvegger, med fare for utvikling av mugg, råteskader og redusert levetid.

## Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Konstruksjon

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

TG 2

#### Kledning

Kledningen er av typen liggende og fremstår med normal elde i forhold til kledningens alder.

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

Overflaten på kledning flasser på flere områder.

#### Årsak / Konsekvens:

#### Årsak:

Det virker og være de ytterste sjiktet på overflatebehandlingen som flasser, ukjent årsak.

#### Konsekvens:

Estetisk og svekket overflatebehandling



## Bilder



Flassing



Flassing

## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører i tre fra byggeår.  
Et vindu i stue er av nyere dato.

På østveggen har to vinduer punktert glass.  
Det er ikke montert beslag under utvendige dører.

Det er to vinduer i krypkjeller montert på nordveggen, disse er kun inspisert fra innsiden grunnet manglende tilgang utvendig, er under terrassen.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Beslag er ikke montert under dører.  
Punktert glass skyldes brudd i isolerglassrutenes forsegling, noe som vanligvis oppstår på grunn av alder og materialtretthet.

Konsekvens:

Punkterte glass gir redusert isolasjonsevne, dugg og nedsatt sikt, og det er risiko for ytterligere forringelse over tid.  
Manglende beslag under dører kan føre til økt fuktbelastning på terskler og tilhørende trekonstruksjoner, med risiko for materialskader.



## Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

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

Terrasse med tredekke og rekke i tre.

Har normal slitasje og elde iht. alder.

Underliggende bjelkelag og fundamenter er ikke inspisert grunnen manglende tilgang.

## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

**TG IU**

#### Takkonstruksjon

Saltak med plassbygget konstruksjon

Konstruksjonen er kledd inne og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

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

Tekking er med shingel, undertak er bord.

Tekking har vanlig elde mht. alder.

Over halvparten av brukstiden på tekkingen er nå passert.

Det er en del mose på nordsiden.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder og mosevekst.

Konsekvens:

Mose kan holde på fuktighet, noe som øker risikoen for frost- og fuktskader i tekkingen over tid.

Redusert levetid og slitasje på tekking fører til økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting på sikt.

**TG 1**

#### Utstyr på tak

Det er ikke installert snøfangere eller stigetrinn.

Dette anses som ikke påkrevd, da taktekkingen er utført med shingel og taket har relativt liten takvinkel, adkomsten til pipa er vurdert som sikker.



## TG 2

### Skorsteiner over tak

Pipen er halvbeslått over tak og er inspisert fra tak.

Pipen er en elementpipe med teglsteinsmønster utvendig og innerrør.

Øverst på pipe er det observert enkelte sprekker og riss.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Sprekkdannelsen vurderes å skyldes naturlig værslitasje.

Konsekvens:

Skadene kan medføre redusert bestandighet i overflatematerialet, med risiko for videre oppsprekking, frostsprengning og økt vanninntrenging. Dette kan på sikt påvirke pipens funksjon dersom forholdet ikke følges opp.

### Bilder



Pipe over tak



Sprekk i det øverste skiftet.

## 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 til terreng. Fallforhold er ikke kontrollert.

#### TG 1

#### Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.



## Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Innvendig inspeksjon er mulig

Krypkjeller er etablert under boligen.

Deler av kjellerarealet har en innvendig takhøyde på om lag 195 cm.

I dette området består gulvet av grus, mens øvrige deler har synlig fjell med varierende innvendig høyde.

Fuktmåling i treverk over vindu på nordvegg viser forhøyede fuktverdier.

Krypkjelleren vurderes som fuktig.

Det er observert spor etter mus i krypkjelleren.

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt.

Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Vanntilsig fra terreng via rørføring i grunnmuren og mangelfull fuktsikring av grunnmur/krypkjeller.

Fukt i lecamer og forhøyede måleverdier i treverk er typisk for situasjoner der vann trenger inn i konstruksjonen og ikke blir tilstrekkelig drenert bort.

Konsekvens:

Langvarig fuktbelastning kan føre til råteutvikling og økt biologisk aktivitet.

Over tid kan dette svekke bygningsdeler i krypkjelleren, herunder lecamurer og treverk.



## Bilder



Fuktige murer og synlig fjell.



Fuktige murer og synlig drensør i gulv og rør igjennom mur i sørvest.

## Bad

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Overflater - Gulv

Gulv er med tregulv av furu.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Gulvet er ikke egnet i våtrom og sluk og fall på gulvet er ikke etablert.

Konsekvens:

Økt risiko for skader på gulvet og underliggende konstruksjoner.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Vegger er med panel.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med panel.



## TG 3

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

Rommet har ikke sluk og ikke tettesjikt i våtsoner.

Rommet er opprinnelig oppført som et rom med kun håndvask, det ble i 2021 ettermontert dusjkabinett uten at rommet er utført som et våtrom.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende sluk og fravær av tettesjikt skyldes at rommet ikke er oppført eller bygget om til et våtrom.

Konsekvens:

Fravær av både sluk og vanntett sjikt innebærer en betydelig risiko for vann- og fuktinntrengning og skader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner ved bruk eller lekkasjer.

#### Anbefalt tiltak:

Sluk, fall på gulv og tettesjikt på gulv og i våtsoner på vegg må utføres i henhold til gjeldende krav for å sikre at konstruksjonen er tilstrekkelig beskyttet mot fukt og tåler normal belastning og bruk i våtrom.

#### Estimert kostnad:      Kommentar til estimert kostnad:

70 000,-

Estimatet omfatter montering av sluk, flytsparkling av gulv for å etablere korrekt fall og montering av belegg på gulv og våtsoner på vegg.

## TG 1

### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

## TG 2

### Ventilasjon

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

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Nødvendig tilluft er ikke etablert, som for eksempel luftespalte under dør.

Konsekvens:

Fravær av tilluft gir redusert luftutskifting og undertrykk i rommet. Dette kan medføre dårlig inneklimate, oppfukning og økt risiko for kondens- og fuktskader over tid.

## TG 1

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning består av servant med underskap og dusjkabinett.

Dusjkabinett er i fra 2021 og ble monter i forbindelse med etablering av hytte vann.



TG 0

## Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Undersøkelsen er gjennomført uten hulltaking.

Ingen fuktighet målt ved overflate søk.

Badet har et ettermontert dusjkabinett fra 2021, og gulvet består av furugulv uten sluk.

Avløpet fra dusjkabinettet føres direkte gjennom gulvet, og veggene er utført med panel.

Hulltaking er ikke utført, fordi synlige overflater og konstruksjonsutførelsen gir tilstrekkelig vurderingsgrunnlag, og ytterligere inngrep forventes ikke å tilføre relevant informasjon.

## Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulv er med tregulv.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Vegger er med panel.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 2

#### Ventilasjon

Ventilasjon er via komposttoalett, ingen luftespalte i dør.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Nødvendig tilluft ikke er etablert, som foreksempel luftespalte under dør.

Konsekvens:

Fravær av tilluft gir redusert luftutskifting og undertrykk i rommet.

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

TG 1

#### Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder et komposttoalett.

## Innvendige overflater

### Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige overflater har generelt normal slitasje iht. alder.

Innvendige dører er heltre fyllingsdører.



## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med tregulv.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med panel.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 1

#### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

TG 1

#### Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 2

#### Innredning

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

Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Kantlist på benkeplate mot komfyren har delvis løsnet.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Slitasje og mekaniske påkjenning

Konsekvens:

Delvis løsnet kantlist medfører økt risiko for fuktinntrengning i benkeplatens kjerne.

Over tid kan dette føre til svelling, ytterligere materialnedbrytning og redusert funksjon og levetid for benkeplaten.



## Bilder



Kjøkken



Løs kantlist.

## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Etasjeskiller

Etasjeskille består av trebjelkelag.

Det er kontrollert for skjevheter i to rom i 1 etasje ved hjelp av laser. Totalt avvik er målt med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Lokalt avvik er målt innenfor 2 meter i hvert rom.

Målingen er utført punktvis.

Rommene som er kontrollert er stue og gang.

I stue er det målt totalt avvik på 22 mm og lokalt avvik på 18mm innenfor 2 meter.

I gang er det målt totalt avvik på 3 mm og lokalt avvik på 3 mm innenfor 2 meter.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Ved peis i stue er det registrert noe setninger i bjelkelaget, mens pipen fremstår som stabil.

Ett gulvbord har fulgt med pipen i forbindelse med setninger i gulvet, noe som har ført til ujevnheter i gulvoverflaten ved pipe.

Gulvbordet ved pipen har også fått en sprekk.

Konsekvens:

Dette gir synlige ujevnheter i gulvet rundt pipen, og føre til redusert estetisk kvalitet og risiko for videre bevegelser over tid.

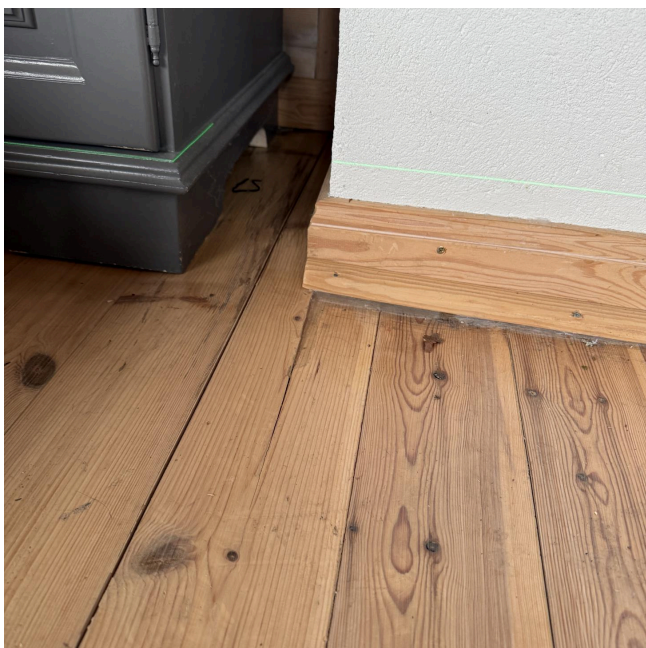


Eier opplyser at det var en glipe mellom gulvlist og gulv ved pipen da hytta ble kjøpt.

Eier monterte ny list på utsiden av eksisterende for å skjule glipen.

Det har ikke oppstått ny glipe i ettertid, noe som indikerer at setningene har stabilisert seg.

### Bilder



Ujevnhet i gulvet ved pipe og sprekk i gulvbord.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Innvendige trapper

Innvendig trapp til hems i tre med enkel utførelse.

## Tavlefjella 2

4985 Vegårshei

Gnr.: 16 Bnr.: 16 Fnr.: 51

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 30.03.2026

Utskrift: 07.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



### Bilder



Trapp til hems

### Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

#### Vurdering / Avvik

TG IU

#### Konstruksjonsoppbygging

Hems er innredet, og hele takkonstruksjonen er kledd inne.  
Det er ikke tilgang til konstruksjonen.

### 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 tilfredsstillende 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 1

#### Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i kobber. Hyttevannsystem er montert i bod. Ikke funksjonsprøvd, da systemet var uten vann ved befaring.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

#### Varmtvannsbereder

VVS bereder à 2021 modell, 120 liter, montert i bod.

TG 1

#### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler i utvalgte rom.

TG 1

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

Varmepumpe montert i stue er 2023 modell.

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

# Tavlefjella 2

4985 Vegårshei

Gnr.: 16 Bnr.: 16 Fnr.: 51

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 30.03.2026

Utskrift: 07.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



## Bilder



Hyttevannsystem er montert i bod.



## Frittstående byggverk Bod

NS 3600 - Pkt. 21

### Vurdering / Avvik

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

Frittstående bod

Byggeår 2002, innredet i 2022.

Grunnmur:

Grunnmur i betong.

Gulvet er betongsåle på mark.

Drenering:

Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak.

Ingen tilgang til konstruksjon, er kledd inne.

Taktekking:

Taket er tekket med shingel, undertak består av plater.

Overflater innevendig:

Gulvet er med belegg.

Vegger og himling er med panel.

Bygningen har vanlig elde og slitasje mht. alder.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Tavlefjella 2

4985 Vegårshei

Gnr.: 16 Bnr.: 16 Fnr.: 51

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 30.03.2026

Utskrift: 07.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



## Bilder



Innredet bod

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

### Beskrivelse

Sikringskap montert i bod.  
Hovedsikring 25 ampere, 7 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?	2002	
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?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.

## Tavle fjella 2

4985 Vegårshei

Gnr.: 16 Bnr.: 16 Fnr.: 51

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 30.03.2026

Utskrift: 07.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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	VVS bereder er med stikkontakt.
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	
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



EI-skap

## Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

#### Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
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.	Ikke relevant	

## Tavlefjella 2

4985 Vegårshei

Gnr.: 16 Bnr.: 16 Fnr.: 51

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 30.03.2026

Utskrift: 07.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	
Bolig med utgang fra og med 2. etasje			
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		Ikke fremvist.

## Signatur

### Signatur

Rykene - 07.04.2026

Sted - Dato

*Asle Risholt*

BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT