

Tilstandsrapport - NS 3600

Bjønntjønnlia 98

3855 Treungen

Gnr: 34 Bnr: 110



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 297872

Opprettet: 09.09.2025

Utskrift: 15.09.2025



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 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 - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.
Utvendig bod var avlagt 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

Hytte

TG 0
5 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Bad - Vest 1. etasjen

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Bad - 2. etasje side øst

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

TG 1
28 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

**Yttervegg**

Konstruksjon

Kledning

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Bad - Vest 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater**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

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

Bad - 2. etasje side øst

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
11 stk**Vinduer og ytterdører**

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

**Bad - Vest 1. etasjen**

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Radon

Radon

Andre rom (eksklusive spesialrom) - Basseng

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - Øst 1. etasje

Samlet vurdering:

Bad - 2. etasje side øst

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG 3
2 stk**Bad - 2. etasje side øst**

Ventilasjon

15 000,-**Andre rom (eksklusive spesialrom) - Badstue**

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

175 000,-**Estimerte kostnader på TG3 190 000,-****TG IU**
1 stk**Renner, nedløp og beslag**

Beslag

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

En romslig hytte med svømmebasseng i fra begynnelsen av 2000 tallet. Det er nå behov for noe vedlikehold/oppgradering både utvendig og innvendig.

Utvendig er det enkelte vinduer og ytterdører som trenger noe maling. Deler av torv må også utbedres.

Innvendig er det basseng, badstue og bad øst 1. etasje. Oppe i 2. etasje må badet utluftes.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: K. F.

Rekvirert dato: 01.09.2025

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 09.09.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Bjønntjønnlia 98, 3855 Treungen

Kommunnr: 4030

Kommune: Nissedal

Gnr	Bnr
34	110

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Sjøstrand Invest AS

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

Ingen dokumenter fremlagt ved befaringen.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):

1 870,6

Type tomt:

Eiet

Areal innhentet fra:

Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og opparbeidet.



Bygninger på eiendommen

Hytte

Byggeår

2004/05

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.

Hytte

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
1. etasje	225	2	34
2. etasje	65		12
Sum:	290	2	46
Sum BRA:	292		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-i: Gang, 3 soverom, 2 bad, badstue, stuer, kjøkken, basseng, teknisk rom, bod. BRA-e: Utvendig bod. TBA: Terrasse.
2. etasje	BRA-i: Stue, bad, 4 soverom. TBA: Terrasse.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 290m².P- rom = 276m².S- rom = 14m².



Bygningsbeskrivelse

Hytte

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt hytten.

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

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av såle på mark.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve hytten, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv. Naturlig drenering i grunnen.

**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 flaskeskåret kledning, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Her er på flere av veggene liten avtrapping på endeskjøter, er kun estetisk. Deler av kledning har liten avstand ned til terrengnivå mht. slagregn.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 2****Vinduer og ytterdører**

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, har vanlig elde mht. alder.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens: Vil forringes raskere.

Anbefalt tiltak:

Male flere vinduer og enkelte ytterdører.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik**TG 1****Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Ingen tilgang til bjelkelag på platting 1. etasje som har litt ujevn flate på dekke.

Terrasse 2. etasje virker ok.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

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

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Isolasjon lagt ut, hvor det er noe muselort. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Er som forventet ut i fra alder.

**Yttertak**

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 2****Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

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

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende torv side syd.

Konsekvens: Direkte slitasje på knotteplast.

Anbefalt tiltak:

Legge på mer torv side syd.

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 ender rett på grunn. Fallforhold er ikke sjekket.

TG IU**Beslag**

Beslag over tak er ikke inspisert.

Bad Vest 1. etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

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

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Enkelte fliser ved sluk har liten limdekning. Gulvet er å regne for flatt, kun lokalt fall ved sluk.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjon/utførelse.

Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser, har plast på baksiden mot soverom, er lite anbefalt.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med panel.

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

Må forvente membran montert på alt av våtsoner.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder, halve levetiden er nå passert.

Konsekvens: Kan ikke garantere at membran er tett.

Anbefalt tiltak:

På sikt montere kabinett.

TG 1**Avløp og vannrør**

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

TG 1**Ventilasjon**

Ventil i himlingen, liten luftespalte i bunnen av dør.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, kum, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin.

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet og bunnen av vegger ved dusjen, er vanlig pga. fuger trekker vann.

Hulltaking er utført i fra soverom, fukt målt i veggplate her er innenfor akseptabelt nivå.

Bilder

Hulltaking.

**Bad Øst 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, flere har liten limdekning og en del er også knekt. Kun lokalt fall ved sluk.

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner, halve levetiden er nå passert.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ventil i himlingen.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og dusjløsning.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet og 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 bortvalgt pga. rør ved dusjen er mot badstue.

TG 2**Samlet vurdering:**

Rommet er nå pga. elde og slitasje modent for oppgradering.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Kan ikke garantere membran tett.

Anbefalt tiltak:

Renovere rommet.

Bad 2. etasje side øst

NS 3600 - Pkt. 1

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

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet er flatt og terskel inn til dusjen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjon/utførelse.



Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

Anbefalt tiltak:

Lage spalteåpninger i terskel til dusjen.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser, har plast på baksiden, er lite anbefalt.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med panel.

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

Må forvente membran montert på alt av våtsoner.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder, halve levetiden er nå passert.

Konsekvens: Kan ikke garantere tett membran pga. alder.

Anbefalt tiltak:

Montere kabinett.

TG 1**Avløp og vannrør**

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

TG 3**Ventilasjon**

Ingen ventilasjon av rommet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering, skal iht. NS-3600 være mekanisk.

Konsekvens: Liten luftutskifning.

Anbefalt tiltak:

Montere EL. vifte.

Estimert kostnad:

15 000,-

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og dusjnisje.

TG 0**Kontroll i tilleggende konstruksjoner**

Kontroll utført i tilleggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet og 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 stue, ingen fukt målt her.

**Bilder**

Hulltaking.

Innvendige overflater**Vurdering / Avvik****TG 1**

Flere gulvfliser har i enkelte rom til 1. etasje liten limdekning.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

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

Gulvet er med fliser.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med panel. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med 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. Kjøkkeninnredning er med speil fronter.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik**TG 1****Innvendige trapper**

Trapp er av type sving.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik**TG 2****Konstruksjonsoppbygging**

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Kun kaldt øverloft som på del øst over bassenget har mangelfull utlufting. Er noe mugg og sopp i himling.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjon, liten utlufting.

Konsekvens: Klima for mugg og sopp.

Anbefalt tiltak:

Utbedre utluftingen av loft øst.

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**TG 2****Radon**

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

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

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.

Andre rom (eksklusive spesialrom) Basseng

NS 3600 - Pkt. 4

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Gulvet med fliser, hvor flere er løse. Defekte fuger, knekt fliser og stedvis noe ujevn overflate.

Overflater - Vegger

Veggene med fliser og panel.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 2**Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Rommet har pr. i dag høy grad av elde og slitasje, er mondent for renovering.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjon/utførelse, mangelfull utlufting/avfukting.

Konsekvens: Vil eldes raskere.

Anbefalt tiltak:

Renovere rommet og utbedre utlufting/avfukting av rommet.

**Andre rom (eksklusive spesialrom) Badstue**

NS 3600 - Pkt. 4

Vurdering / Avvik**TG 3****Overflater - Gulv**

Gulvet med fliser.

Overflater - Vegger

Veggene med panel.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

En del skader i panel på vegger og tak. Deler av rommet er ikke bygd som et rom i rommet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder og konstruksjon.

Konsekvens: Kondensskader.

Anbefalt tiltak:

Renovere rommet.

Estimert kostnad:**175 000,-****Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 1****Vannrør (stoppekran)**

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i teknisk rom, er ikke funksjonstestet. Fordeler skap montert i badene.

TG 1**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Avløpsrør er i plast.

TG 1**Varmtvannsbereder**

VVS bereder montert i teknisk rom.

TG 2**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Mangelfull utlufing av bassengrom.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjon.

Konsekvens: Høyt fuktnivå i rommet.

Anbefalt tiltak:

Utbedre utlufingen.



TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Varmepumpe i fra 2007.**Elektrisk anlegg**

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i kjøkken på vegg øst.
Hovedsikring 40 ampere, 11 kurser.

Sikringsskap montert i teknisk rom på vegg syd.
Hovedsikring 80 ampere, 16 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?	2004/05	
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)?		
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	
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.

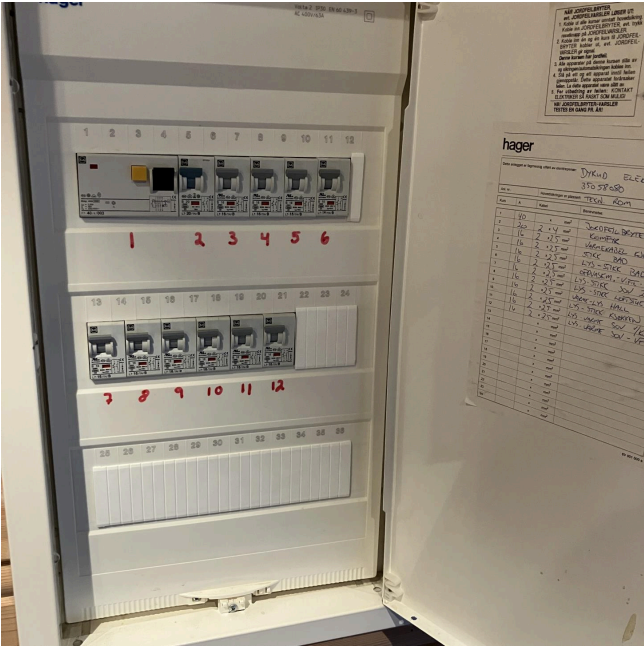
Vurdering / Avvik

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



Sikringsskap.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		
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 (brann-detektor) i rømningsvei?		



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.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 15.09.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN