

# Tilstandsrapport - NS 3600

**Kirkeveien 22**

**4816 Kolbjørnsvik**

Gnr: 305 Bnr: 415



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode: 842063**

**Opprettet: 11.10.2024**

**Utskrift: 14.10.2024**



**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. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

## Hulltakning

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

## Rapporten

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

## Undersøkelsesnivå

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

## Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.

Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.

Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

## Tilleggsundersøkelse

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

## Krav til utarbeidelse av rapport

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

## Referansenivå

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

## Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".

Forventet levetid avhenger av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

## Avvik

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

## Kostnadsestimat for TG3

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



## Tilstandsgrader

**TG 0****Ingen avvik**

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

**TG 1****Mindre eller moderate avvik**

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

**TG 2****Vesentlige avvik**

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

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- 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



## Bygnings sakkyndig - 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.

Taktekking er inspirert i fra bakkenivå.

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

Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

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  
3 stk

### Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1  
29 stk

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

### Drenering

Drenering og fuktsikring

### Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

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

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

### Bad - 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning



## Kjøkken - 2. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

## Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

## Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

## Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

## TG 2 10 stk

## Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

## Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

## Yttertak

Utstyr på tak

## Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

## Innvendige trapper

Innvendige trapper

## Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

## Radon

Radon

## Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget



**Bad - 2. etasje**

Samlet vurdering:

**TG 3**  
1 stk

**Vaskerom - 1. etasje**

Samlet vurdering:

**55 000,-**

**Estimerte kostnader på TG3**

**55 000,-**

**TG IU**  
1 stk

**Terrasser og plattinger på terreng**

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**

Enebolig i fra begynnelsen av 60 tallet beliggende på en solrik og sentral tomt med utsikt. Boligen ble i 2018 renoveret og påbygd.

Den generelle tilstanden utvendig virker god, her er kun 2 stk. vinduer i vaskerommet som trenger utbedringer.

Det som først står for tur innvendig er vaskerommet. Må også være obs på kommentarer til bad i 2. etasje.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

**Rekvirent**

**Rekvirent:** Cathrine Olsen Rafoss  
Tomas Gundersen Rafoss

**Rekvirert dato:** 26.09.2024

**Besiktigelse**

**Til stede:** Tomas Gundersen Rafoss  
Takstmann Erik Sørensen

**Besiktigelsesdato:** 10.10.2024



## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	305	415

Adresse: Kirkeveien 22, 4816 Kolbjørnsvik

Kommune: Arendal

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Cathrine Olsen Rafoss  
Tomas Gundersen Rafoss

## 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.	08.10.2024	

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m<sup>2</sup>): 1 069,1  
Type tomt: Eiet  
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

### Tomtebeskrivelse

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

### Kommentar til tomteopplysninger

Eiendommen ligger i et regulert område.





## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak
1960	2018

## 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 (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje	97			
2. etasje	115			70
<b>Sum:</b>	<b>212</b>			<b>70</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>212</b>			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	Hall, bad, 2 soverom, gang, vaskerom, div. boder.			
2. etasje	Gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.			Terrasse.

### Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 212m<sup>2</sup>.

P- rom = 192m<sup>2</sup>.

S- rom = 20m<sup>2</sup>.



# Bygningsbeskrivelse

## Enebolig

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

#### Anbefalt tiltak:

Her må iht. standarden etableres fall ut i fra mur.

TG 1

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

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

### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

#### Grunnmur

Grunnmur ser ut til å bestå av betong, har vanlig elde mht. alder. Noen sprekker i utvendig puss, virker stabile.

### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger side vest i 2020.

**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 ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

**Vinduer og ytterdører**

NS 3600 - Pkt. 16

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

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

2 stk. vinduer i 1. etasje på vegg nord er av eldre dato, trenger utbedringer.

**Terrasser og plattinger på terreng**

NS 3600 - Pkt. 19

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

Kun delvis tilgang til bjelkelag på terrasser.

**Takkonstruksjon**

NS 3600 - Pkt. 17

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

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer uten kryssavstivning. Isolasjon lagt ut er kun med 4" på den opprinnelige delen. Isolasjon som står på vegg nord mot kjøkken må festes. Konstruksjonen er kun besikket i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Er som forventet ut i fra alder.



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

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

Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra 2018 og har vanlig elde mht. alder.

TG 2

**Utstyr på tak**

Stigetrinn montert.

Snøfanger mangler.

**Anbefalt tiltak:**

Snøfangere må monteres for å lukke avviket.

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. Nedløp ender rett på grunn. Renner og nedløp har vanlig elde mht. alder.

TG 1

**Beslag**

Beslag over tak virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

**Overflater - Gulv**

Gulv i betong, er ikke påforet innvendig side vest.

**Overflater - Vegger**

Vegger i betong, er ikke påforet innvendig side vest.

**Overflater - Himling**

Himling er med panel.

TG 1

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

Litt fukt målt hovedsakelig ved vegg vest i gulv ute ved yttervegger og i bunnen av nevnte vegger i mur. Er relatert til utvendig drenering men innenfor akseptabel grense.

**Bad 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Bad i fra 2018.

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

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

**TG 1****Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser, fuger trenger litt utbedringer ved hjørne side øst av dør.

**TG 1****Overflater - Himling**

Himling er med malt gips.

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

Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner.

**Anbefalt tiltak:**

For å kunne oppnå TG 1 må full dokumentasjon fremlegges på membran med feks. bilder og kontrollerklæring.

**TG 1****Avløp og vannrør**

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

**TG 1****Ventilasjon**

EL. vifte montert i himling.

**TG 1****Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, hjørnekar og dusjhjørne.

**TG 0****Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulv 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 utført i fra vaskerom, ingen fukt målt her ved befaringen.



## Bilder



Hulltaking.

## Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Renovert i 2007/08.

### Vurdering / Avvik

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet er å regne for flatt.

#### Overflater - Vegger

Veggene er med fliser, vindu er i våtsone.

#### Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

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

Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve levetiden på membran er nå passert pga. estimert levetid er 20 år.

#### Avløp og vannrør

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

#### Ventilasjon

EL. vifte montert i vegg, er ikke tilkoblet.

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

#### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. innredning bak rør til kabinett.

TG 2

#### Samlet vurdering:

Her må en være obs på kommentarer til gulvet, membran og utluffing.



Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

**Overflater - Gulv**

Gulvet er i betong som er ubehandlet, her er kun lokalt fall ved sluk vest.

**Overflater - Vegger**

Veggene er i mur og noe panel.

**Overflater - Himling**

Himling er med panel.

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

Ingen membran montert på gulvet som er ubehandlet.

**Avløp og vannrør**

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

**Ventilasjon**

Ventil montert i yttervegg, skal vært mekanisk avtrekk på våtrom.

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Enkel standard på innredning som består av avløp til vaskemaskin.

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

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

Hulltaking er bort valgt pga. rør ligger åpne.

**TG 3**

**Samlet vurdering:**

Rommet trenger oppgradering på gulvet for å kunne være vanntett mot tilstøtende rom. Utlufting må også utbedres.

**Anbefalt tiltak:**

Utbedringer.

**Estimert kostnad:**

55 000,-

Kjøkkenen 2. 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, er med kullfilter.

TG 1

**Innredning**

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra 2018.

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

**Beskrivelse**

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

**Vurdering / Avvik**

TG 1

**Etasjeskiller**

Høydeavvik i hall 1. etasje er 5mm.  
Høydeavvik i soverom syd-øst 1. etasje er 2mm.

Høydeavvik i gang 2. etasje er 7mm.  
Høydeavvik i kjøkken 2. etasje er 10mm.

TG er ut i fra standard.

**Innvendige trapper**

NS 3600 - Pkt. 10

**Vurdering / Avvik**

TG 2

**Innvendige trapper**

Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving. Håndløpere mangler på vegger.

**Anbefalt tiltak:**

Håndløpere bør monteres.

**Ildsteder og skorsteiner**

NS 3600 - Pkt. 9

**Vurdering / Avvik**

TG 1

**Ildsteder**

Vedovn i 1. etasje. Peisovn i 2. etasje.

TG 2

**Skorsteiner inne i huset**

Pipe er i teglstein, må pga. alder sjekkes nærmere av feier.



**Loft (innredet og uinnredet)**

NS 3600 - Pkt. 7

**Vurdering / Avvik****TG 1****Konstruksjonsoppbygging**

Kun kaldt øverloft hvor det bør monteres ventiler i toppen av gavlvegg øst.  
Gamle fuktmerker ved pipe.

**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.



## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

## Vurdering / Avvik

TG 1

**Vannrør (stoppekran)**

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vaskerom, er ikke funksjonstestet. Halve levetiden på rør er nå passert.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast og soil. Halve levetiden på rør er nå passert.

TG 1

**Varmtvannsbereder**

VVS bereder à 200 liter montert i vaskerommet.

TG 1

**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Ventiler i vegger til enkelte rom.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

Sikringskap montert i vaskerommet på vegg syd.  
Hovedsikring 50 ampere, 12 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?	2018	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2018	
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	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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?	Ja	
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

**TG 2**

#### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Ved anbefaling av nærmere sjekk på EL anlegget av fagkyndige gir standarden automatisk TG 2.

#### Bilder



Sikringsskap.



## 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

Rykene - 14.10.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN