

Tilstandsrapport - NS 3600

Stigerveien 20

4825 Arendal

Gnr: 434 Bnr: 107



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 256093

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 21.08.2025



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.
TG IU 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

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 og veggene er inspisert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

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

Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

Foretatt ny befarng 20.08.25, ingen vesentlig forandringer.

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
0 stk

TG 1
5 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

TG 2
19 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Yttertak

Samlet vurdering:

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad - U- etasjen

Samlet vurdering:

Vaskerom - U- etasjen

Samlet vurdering:

Kjøkken - 1. etasje

Samlet vurdering:

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

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

**TG 3**
1 stk**Bad - 1. etasje**

Samlet vurdering:

150 000,-**Estimerte kostnader på TG3****150 000,-****TG IU**
0 stk**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**

Enebolig i fra slutten av 60 tallet beliggende på en solrik og sentral tomt med utsikt.

Slik boligen fremstår pr. i dag mht. teknisk tilstand blir den å regne for et renoveringsobjekt.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Aktiv Eiendomsmegling as**Rekvirert dato:** 07.08.2025**Besiktigelse****Til stede:** Takstingeniør Erik Sørensen**Besiktigelsesdato:** 20.08.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger**Adresse:** Stigerveien 20, 4825 Arendal**Kommunnr:** 4203**Kommune:** Arendal**Gnr**
434**Bnr**
107**Eieropplysninger****Hjemmelshaver(e):** Stian Bjørnebo Flaten
Elin Beate Dale



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.	13.06.2024	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	880
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

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

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
1969



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	BRA-e	TBA
1. etasje	74	7	
2. etasje	85		36
Sum:	159	7	36
Sum BRA:	166		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-i: Vindfang, gang, soverom, bad, vaskerom, 2 boder, mellomgang, garderobe. BRA-e: Utvendig bod.
2. etasje	BRA-i: Stue, kjøkken, gang, bad, 3 soverom. TBA: Terrasse.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 166m².

P- rom = 157m².

S- rom = 9m².

Rom under terrassen er tatt med i arealmålene.



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 side vest.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Kan lede vann mot mur.

Anbefalt tiltak:

Etablere fall ut i fra mur side vest.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Halve levetiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

Grunnmur

Grunnmur består av Leca, er ikke pusset utvendig side nord og øst. Noen sprekker i utvendig puss, virker stabile.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Ingen fuktsikring utført utvendig på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Mur er kun tjæret.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende grunnmursplate.



Konsekvens: Kan fukte inn i mur.

Anbefalt tiltak:

Montere grunnmursplate på vegg vest.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 2

Kledning

Kledning er av type liggende og noe stående, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. En del soltørke på flere av bordene på vegg nord og side syd er det noe råte i en del kledningsbord.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Råte vil eskalere.

Anbefalt tiltak:

Utbedre kledning med råteskader.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass. Noe råte i bunnen av flere vinduer.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Råte vil eskalere.

Anbefalt tiltak:

Utbedre enkelte vinduer og ytterdører.



Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasse side nord og øst er med betongdekke, rekkverk burde vært med 1m høyde. Noe rust i underkant av dekke på armeringsjern.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Rust vil på sikt videreutvikle seg.

Anbefalt tiltak:

Behandle rustskader.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Isolasjon lagt ut. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med eternittplater, noen knekte plater side øst ende syd. Undertak består av sutaksplater, er montert med innsiden ut. Tekkingen er i fra byggeår. Mangelfull undertekking ved luftehatt og pipe.

Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

Samlet vurdering:

Tekkingen er nå moden for utskifting.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Kan oppstå lekkasje.

Anbefalt tiltak:

Skifte ut hele taktekkingen.

**Renner, nedløp og beslag**

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 2****Renner og nedløp**

Renner og nedløp er i sink. Nedløp må ved hjørne nord-vest forlenges. Renner er mht. alder modne for utskifting.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Kan forringes fortere.

Anbefalt tiltak:

Bytte renner.

TG 2**Beslag**

Beslag over tak virker ok på utforming.

Beslag mangler i bunnen av ytterdør.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende beslag.

Konsekvens: Kan lekk vann inn under dør.

Anbefalt tiltak:

Manglende beslag må monteres.

Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Gulvet er med belegg, har litt fall mot sluk.

Overflater - Vegger

Veggene er med baderomsplater, mangler forsegling i skjøter ved dusjen.

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ventil i himling, skal være mekanisk på våtrom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Enkel standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og dusjnise.



TG 2

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilleggende konstruksjoner og selve rommet, litt fukt målt i gulv ved sluk og bunnen av veggplate ved dusjen.

Hulltaking er bort valgt pga. luke i vegg ved dusjen.

Samlet vurdering:

Rommet er nå modent for oppgradering.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Kan lekk i veggplater ved dusjen.

Anbefalt tiltak:

Renovere rommet.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har noe ujevnt underlag. Gulvet har litt fall mot vegg vest.

Overflater - Vegger

Veggene er med baderomsplater hvor flere er mangelfullt festet.

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ventil i himling, skal være mekanisk på våtrom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Enkel standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og dusjhjørne.

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilleggende konstruksjoner og selve rommet, fukt målt i gulvet ved sluken.

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

TG 3

Samlet vurdering:

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.



Konsekvens: Rommet er ikke vanntett.

Anbefalt tiltak:

Renovere rommet.

Estimert kostnad:

150 000,-

Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, er å regne for flatt, har litt underhøyde ved dør syd.

Overflater - Vegger

Veggene er med panel.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør membran, har oppkant mot veggene og går ned i sluk som er med liten dim. Er løstnet litt i fra underlaget ved sluk.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ingen utlufting av rommet.

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. Litt fukt målt i gulvet ved vegg vest, er relatert til utvendig drenering.

TG 2

Samlt vurdering:

Rommet trenger oppgradering før videre bruk.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk som er med liten dim.

Anbefalt tiltak:

Oppgradere rommet.



Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg.

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er tapetsert. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

Avløp og vannrør

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

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning. Benkplate vest ligger løs. Kjøkkeninnredning er med speilfronter.

TG 2

Samlet vurdering:

Rommet har en god del elde og slitasje på innredning.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Høydeavvik i mellomgang U- etasjen er 17mm.

Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 5mm.

Høydeavvik i soverom nord-vest 1. etasje er 15mm.

TG er ut i fra standard.



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapp mellom U- og 1. etasje er med rett løp. Håndløpere mangler på vegger.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.

Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Oljefyr i U- etasjen.

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i teglstein.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:

Pipe må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft som har mangelfull utlufting pga. isolasjon ved langsider går mot undertak.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjon.

Konsekvens: Kan kondensere mot undertak.

Anbefalt tiltak:

Utbedre utlufting av loft.



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

Skredfare

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

Flomfare

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

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

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.



TG 2

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

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

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder fra 2023 montert i vaskerom.

TG 2

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

2 stk. varmepumper montert i fra 2009 og 2008. TG er pga. alder.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i midten av trapp til 1 etasje på vegg syd.
Hovedsikring 40 ampere, 8 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?	1964	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2020	Innmat i sikringsskap, ingen dokumentasjon fremlagt.



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?		
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

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

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.



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 brannslukningsutstyr 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 vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 21.08.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN