

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Formannsgata 7

4810 Eydehavn

Gnr: 52 Bnr: 197



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode:** 437722

**Opprettet:** 08.06.2024

**Utskrift:** 03.07.2024



**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 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 utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. 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

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

## 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 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
- mangelfull 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.

Taktekking 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.

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  
1 stk

#### Bad - 2. etasje

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

TG 1  
17 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

#### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

#### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

#### Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

#### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

#### Bad - 2. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2  
20 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold



## 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)

## Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

## Yttertak

Utstyr på tak

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

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

## Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

## 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)

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

## Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

## Bad - 2. etasje

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ventilasjon

TG 3  
1 stk

## Bad - Kjeller

Samlet vurdering:

150 000,-

Estimerte kostnader på TG3

150 000,-

TG IU  
0 stk

## Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Enebolig av eldre dato med tilhørende bu og garasje beliggende på en solrik og sentral tomt som er opparbeidet. Boligen er i ettertid påbygd side øst og utvendig er det over tid utført vanlig vedlikehold. Innvendig er flere av rommene over tid oppgradert.

Videre utvendig er det dreneringen som først står for tur.

Innvendig er det bad i kjelleren og utlufte øverloftet.

Øvre bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

## Rekvirent

Rekvirent: Megler

Rekvirert dato:

## Besiktigelse

Til stede: Kun undertegnede.

Besiktigelsesdato: 04.06.2024

## Matrikelopplysninger

## Eiendomsopplysninger

| Kommunenr | Gnr | Bnr |
|-----------|-----|-----|
| 4203      | 52  | 197 |

Adresse: Formannsgata 7, 4810 Eydehavn

Kommune: Arendal



## Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Lilly Berge Olsen

## Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

## Dokumenter

Dokumenter

Dato

Kommentar

Egenerklæring.

## Tomteopplysninger

## Tomten

Tomtens areal (m<sup>2</sup>):

1141,7

Type tomt:

Eiet

Areal innhentet fra:

Norges Eiendommer.

## Tomtebeskrivelse

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

## Bygninger på eiendommen

## Enebolig

Byggeår

1928



## 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<br>(internt bruksareal) | BRA-e<br>(eksternt bruksareal) | BRA-b<br>(innglasset balkong) | TBA<br>(Terrasse og<br>balkongareal) |
|-----------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Kjeller   | 51                            |                                |                               |                                      |
| 1. etasje | 62                            |                                |                               | 10                                   |
| 2. etasje | 54                            |                                |                               |                                      |
| Sum:      | 167                           | 0                              | 0                             | 10                                   |
| Sum BRA:  | 167                           |                                |                               |                                      |

#### Romfordeling

| Etasje    | BRA-i                                         | BRA-e | BRA-b | TBA       |
|-----------|-----------------------------------------------|-------|-------|-----------|
| Kjeller   | Gang, bad, div. kjellerrom.                   |       |       |           |
| 1. etasje | Vindfang, gang, trappenedgang, kjøkken, stue. |       |       | Terrasse. |
| 2. etasje | Gang, bad, 2 soverom, alkove.                 |       |       |           |

### Garasje

#### Arealskjema

| Etasje    | BRA-i<br>(internt bruksareal) | BRA-e<br>(eksternt bruksareal) | BRA-b<br>(innglasset balkong) | TBA<br>(Terrasse og<br>balkongareal) |
|-----------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| 1. etasje |                               | 15                             |                               |                                      |
| Sum BRA:  | 15                            |                                |                               |                                      |

#### Romfordeling

| Etasje    | BRA-i | BRA-e         | BRA-b | TBA |
|-----------|-------|---------------|-------|-----|
| 1. etasje |       | Garasjeplass. |       |     |

### Bu

#### Arealskjema

| Etasje    | BRA-i<br>(internt bruksareal) | BRA-e<br>(eksternt bruksareal) | BRA-b<br>(innglasset balkong) | TBA<br>(Terrasse og<br>balkongareal) |
|-----------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| 1. etasje |                               | 18                             |                               |                                      |
| Sum BRA:  | 18                            |                                |                               |                                      |

#### Romfordeling

| Etasje    | BRA-i | BRA-e   | BRA-b | TBA |
|-----------|-------|---------|-------|-----|
| 1. etasje |       | Bodrom. |       |     |



## Kommentar til arealopplysninger

Hele kjelleren er tatt med i arealmålene selv om det enkelte steder er under 1,9m takhøyde.

Bruksareal = 167m<sup>2</sup>.

P-rom = 128m<sup>2</sup>.

S-rom = 39m<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 etableres fall ut i fra mur.

TG 1

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

Vann og avløp er i plast, alder rør er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

#### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

##### Grunnmur

Grunnmur består av betong, har vanlig elde mht. alder. Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra utvendig trapp side vest.

#### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate kun montert på tilbakefylte vegger side nord i mai 2024.

##### Anbefalt tiltak:

Her burde vært montert grunnplate på samtlige vegger utvendig for å kunne oppnå tørr kjeller.

**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

**Vurdering / Avvik****TG 2****Konstruksjon**

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

**Kledning**

Kledning er av type stående, har vanlig elde mht. alder. Kledning er ikke lektet ut. Råte i bunnen av enkelte belistningsbord og enkelte kledningsbord er noe morkne i bunnen av bordene. Hovedsakelig på vegger side nord og vest.

**Anbefalt tiltak:**

Kledning og belistning med råteskader må på sikt byttes.

**Vinduer og ytterdører**

NS 3600 - Pkt. 16

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

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og noe med 1 lag glass i kjeller og på loft. Ytterdører side syd og side øst er nye. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling og vinduer med 1 lag glass er modne for utskifting.

**Terrasser og plattinger på terreng**

NS 3600 - Pkt. 19

**Vurdering / Avvik****TG 2****Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Terrasse side syd 1. etasje har liten dim. på bjelkelag. Rekkverk burde vært med 1m høyde.

**Takkonstruksjon**

NS 3600 - Pkt. 17

**Vurdering / Avvik****TG 2****Takkonstruksjon**

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. mindre enn dagens krav. Ingen synlig isolasjon. 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 ca. 1988. Tekking har vanlig elde.

**TG 2****Utstyr på tak**

Stigetrinn mangler.

**Anbefalt tiltak:**

Stigetrinn må monteres.

**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 noe plastbelagt stål og plast. Fallforhold er ikke sjekket. 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 er i betong.

**Overflater - Vegger**

Vegger i mur påforet i enkelte rom.

**Overflater - Himling**

Himling er med panel.

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

Her må være obs på at oppførede gulv og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon. Fukt målt i gulv og bunen av vegger i mur. Fukt er relatert til utvendig drenering.

**Bad Kjeller**

NS 3600 - Pkt. 1

**Vurdering / Avvik****Overflater - Gulv**

Gulv er med belegg, er tilnærmet flatt.

**Overflater - Vegger**

Vegger er med plater, dårlig valgt løsning med tapet på vegger i våtsone ved kar.

**Overflater - Himling**

Himling er med takess.

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

Belegg utgjør membran, går ikke ned i sluk.

**Avløp og vannrør**

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

**Ventilasjon**

Ingen utlufting av rommet.

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

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

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulv og bunnen av vegg nord. Fukt er relatert til utvendig drenering. Hulltaking er bort valgt pga. rommet står for renovering.

**TG 3****Samlet vurdering:**

Slik rommet fremstår pr. i dag trenger det renovering før videre bruk.

**Estimert kostnad:****150 000,-****Bad 2. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Renovert i ca. 2013.

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

Gulv er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulv i fra dør til kant av kabinett er 5mm, burde vært 25mm. Flere fliser har liten limdekning.

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

Vegger er med plater.

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

Himling er med malte plater.



TG 2

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

Må forvente membran montert på gulv. Halve levetiden på membran er nå passert.

**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 2

**Ventilasjon**

EL. vifte montert i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

TG 1

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på badersinnredning som består av vask, klosett, kabinett og avløp til vaskemaskin.

TG 0

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er bort valgt pga. vegger er uten fuktbelastning.

**Kjøkken 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 2

**Vurdering / Avvik**

TG 1

**Overflater - Gulv**

Gulvet er med beleg.

TG 1

**Overflater - Vegger**

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

TG 1

**Overflater - Himling**

Himling er med takess.

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 slette fronter.

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

**Vurdering / Avvik****TG 2****Etasjeskiller**

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Høydeavvik i gang 1. etasje er 6mm.

Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 15mm.

Høydeavvik i gang 2. etasje er 15mm.

Høydeavvik i soverom syd-vest 2. etasje er 27mm.

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 av enkel type. Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving. Liten høyde i bunnen av løpene. Håndløpere mangler på vegger.

**Anbefalt tiltak:**

Håndløpere bør monteres.

**Ildsteder og skorsteiner**

NS 3600 - Pkt. 9

**Vurdering / Avvik****Ildsteder**

Peis i stue 1. etasje og vedovn 2. etasje.

**TG 2****Skorsteiner inne i huset**

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

**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 har mangelfull utlufting. Gamle fuktmerker ved pipe og stedvis på enkelte undertaksbord.

**Anbefalt tiltak:**

Øverloft må utluftes bedre.

**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 kjelleren syd-vest, er ikke funksjonstestet. Halve levetiden på rør er nå passert. Deler av VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i badet.

**TG 2****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 å nyere dato montert i kjelleren.

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

Mangelfull utlufting av boligen innvendig, bør utbedres.

**Frittstående byggverk Garasje**

NS 3600 - Pkt. 21

**Vurdering / Avvik****Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**

Byggeår ukjent, ombygd ca. 2020.

**Grunnmur:**

Mur er i betong. Gulvet er i betong, har noe ujevn flate.

**Drenering:**

Ingen fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

**Yttervegger:**

Yttervegger er i mur med blokker.

**Takkonstruksjon:**

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler av nyere dato uten kryssavstivning.

**Taktekking:**

Taket er tekket med betongtakstein av nyere dato. Undertak består av bord.

Bygningen er nå renoverert med ny takkonstruksjon.



## Frittstående byggverk Bu

NS 3600 - Pkt. 21

## Vurdering / Avvik

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

Byggeår ukjent.

## Grunnmur:

Mur er i betong. Gulvet er i betong, har litt elde.

## Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning, har noen råteskader ved vegg nord ved utvendig bod del.

## Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler med dim. mindre enn dagens krav.

## Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein, flere knekte stein side nord ende vest. Undertak består av bord.

Bygningen har nå behov for noe vedlikehold/oppgradering på deler av kledning og taktekking side nord.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

Sikringsskap montert ved bunn av trapp til 2. etasje på vegg nord.  
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 installert eller siste gang totalrehabilitert?                                         |      |                         |
| 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)?          | 2013 | Bytte tavle + div. bad. |



| 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  | VVS bereder er med stikkontakt. |
| 8  | Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?                                                                                                                                                              | Nei  |                                 |

## 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 sjekk av fagkyndige. |

## Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget



## 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 - 03.07.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN