

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Konvallveien 43

4823 Nedenes

Gnr: 429 Bnr: 116



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode: 627081**

**Opprettet: 02.08.2024**

**Utskrift: 05.08.2024**



### 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. 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 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
- 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.

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**  
3 stk

#### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

#### Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

**TG 1**  
24 stk

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

#### Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

#### Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

#### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

#### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

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

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

#### Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

#### Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller



### Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

### Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**TG 2**  
14 stk

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

### Drenering

Drenering og fuktsikring

### Yttertak

Samlet vurdering:

### Renner, nedløp og beslag

Beslag

### Innvendige trapper

Innvendige trapper

### 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)

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

### Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

**Bad - 1. etasje**

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

**TG 3**  
2 stk**Bad - U- etasjen**

Samlet vurdering:

**165 000,-****Vaskerom - U- etasjen**

Samlet vurdering:

**65 000,-****Estimerte kostnader på TG3 230 000,-****TG IU**  
0 stk**Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand**

Enebolig i fra 80 tallet med tilhørende garasje beliggende på en solrik og sentral tomt. Her er over tid foretatt vanlig vedlikehold utvendig og innvendig er flere av rommene oppgradert.

Videre utvendig er det beslag over tak som først står for tur. Dreneringen må mht. alder holdes under oppsikt.

Innvendig er det våtrommene i U- etasjen. Øverloft på del syd bør også sammen med boligen i 1. etasje utluftes bedre.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

**Rekvirent****Rekvirent:** Elke Karin Hansen Blåka  
Arild Blåka**Rekvirert dato:** 29.07.2024**Besiktigelse****Til stede:** Takstmann Erik Sørensen  
Elke Karin Hansen Blåka**Besiktigelsesdato:** 01.08.2024

## Matrikelopplysninger

# Konvallveien 43

4823 Nedenes

Gnr.: 429 Bnr.: 116

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 02.08.2024

Utskrift: 05.08.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	429	116

Adresse: Konvallveien 43, 4823 Nedenes

Kommune: Arendal

## Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Arild Blåka  
Elke Karin Hansen Blåka

## 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.	15.07.2024	

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m<sup>2</sup>): 856,9  
Type tomt: Eiet  
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

### Tomtebeskrivelse

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

### Kommentarer til tomten

Eiendommen ligger i et regulert område.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår  
1980





## 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)
U- etasje	82	14		28
1. etasje	88			60
<b>Sum:</b>	170	14	0	88
<b>Sum BRA:</b>	184			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U- etasje	Gang, vaskerom, bad, 2 soverom, stue, arbeidsrom.	Utvendig bod.		2 terrasser.
1. etasje	Vindfang, gang, soverom, bad, stue, kjøkken.			Terrasse.

### Garasje

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		26		
<b>Sum BRA:</b>	26			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Garasjeplass, bodrom.		

### Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:

Bruksareal = 184m<sup>2</sup>.

P- rom = 141m<sup>2</sup>.

S- rom = 43m<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 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.

### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

##### Grunnmur

Grunnmur ser ut til å bestå av Leca. Noen sprekker i utvendig puss, virker stabile.

### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate synlig på tilbakefylte vegger side nord og vest, må forvente også på vegg øst. Terreng er med nivå over topp av grunnmursplate. Halve levetiden på dreneringen er nå passert. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.

##### Anbefalt tiltak:

TG er pga. alder til dreneringen.



## 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 stående, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre og noe i plast med isolerglass, har vanlig elde mht. alder. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.

## 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 terrasse nord og øst i U- etasjen. Ingen tilgang til undertekkingen ved hjørne nord-vest.

Terrasse nord-vest 1. etasje virker ok.

## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler med kryssavstivning, kun tilgang til del syd, del nord er med røstet himling innvendig. Isolasjon lagt ut. Er som forventet ut i fra alder.



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

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

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

Halve levetiden på tekkingen er nå passert.

**Utstyr på tak**

Stigetrinn montert.

Snøfangere mangler, må monteres.

**Skorsteiner over tak**

Pipe er halvbeslått over tak.

TG 2

**Samlet vurdering:**

TG er pga. alder til stein og undertak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

**Renner og nedløp**

Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 2

**Beslag**

Pipebeslag er mangelfullt tilpasset mot stein. Luftehatt har noe rust.

**Anbefalt tiltak:**

Beslag over tak trenger utbedringer.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

**Overflater - Gulv**

Gulv er i betong, påforet i samtlige rom.

**Overflater - Vegger**

Vegger i mur, påforet i samtlige rom.

**Overflater - Himling**

Himling er med panel.



TG 1

## Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Synlige murvegg i stue er fuktmålt, ingen fukt registrert pr. i dag.

### Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

#### Beskrivelse

Renovert ca 2009.

#### Vurdering / Avvik

##### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant mot vegger. Gulvet er å regne for flatt, sluk lar seg kun delvis inpsisere. Flere fliser har liten limdekning.

##### Overflater - Vegger

Veggene er med plater, har i bunnen av vegg nord ved ende vest gamle fuktmerker.

##### Overflater - Himling

Himling er med panel.

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

Må forvente membran montert, da rommet ble oppgradert. Ingen dokumentasjon fremlagt.

##### Avløp og vannrør

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

##### Ventilasjon

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

##### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

##### 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.

TG 3

##### Samlet vurdering:

Rommet er nå mht. kommentarer til gulvet modent for oppgradering.

##### Anbefalt tiltak:

Oppgradering.

##### Estimert kostnad:

165 000,-



## Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

## Beskrivelse

Renovert i ca 2008.

## Vurdering / Avvik

TG 1

**Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, har oppkant ved dør og litt fall mot sluk under kar.

TG 1

**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser.

TG 1

**Overflater - Himling**

Himling er med panel.

TG 2

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

Membran synlig ved dør, må forvente membran montert på alt av våtsoner. 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 1

**Ventilasjon**

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

TG 1

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

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

TG 0

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

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

Hulltaking er utelatt pga. rør til kar står på yttervegg.

## Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

## Beskrivelse

Renovert i ca 2011.

## Vurdering / Avvik

**Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, hvor flere har liten limdekning. Gulvet er å regne for flatt, har litt overhøyde ved sluk. Flis mangler ved hjørne nord-vest og ingen tett oppkant mot vegger.

**Overflater - Vegger**

Veggene er med panel.



## Overflater - Himling

Himling er med panel.

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

Må forvente membran montert da rommet ble oppgradert. Ingen dokumentasjon fremlagt.

## Avløp og vannrør

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

## Ventilasjon

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

## Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin.

## Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utelatt pga. vegger er uten fuktbelastning.

TG 3

## Samlet vurdering:

Mht. kommentarer til gulvet er rommet nå modent for oppgradering.

## Anbefalt tiltak:

Oppgradering.

## Estimert kostnad:

65 000,-

## Kommentar til estimert kostnad:

Er kun for gulvet.

## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

#### Overflater - Vegger

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

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

#### Avløp og vannrør

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

TG 1

#### Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende. Bryter trenger utbedringer.



**TG 1**

## Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra ca 2007.

## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Etasjeskiller

Enkelte fliser i vindfang og gang 1. etasje har liten limdekning.

Høydeavvik i gang U- etasjen er 7mm.

Høydeavvik i stue U- etasjen er 5mm.

Høydeavvik i gang 1. etasje er 14mm.

Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 10mm.

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 av type sving. Håndløpere mangler på vegg.

#### Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Ildsteder

Peisovn i stue 1. etasje.

**TG 1**

#### Skorsteiner inne i huset

Pipe er i element.





## Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft på del syd. Her kunne med fordel vært bedre utluffing.

## Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

### Vurdering / Avvik

#### Rømningsvei

Rømningsvei i stue og arbeidsrom nord-vest i U- etasjen er ikke tilfredsstillende.

#### Dagslysflate

Lysforhold i stue og arbeidsrom nord-vest i U- etasjen er ikke tilfredsstillende.

#### 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 2

**Vannrør (stoppekran)**

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

TG 2

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

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

TG 1

**Varmtvannsbereder**

VVS bereder å 2010 modell, 287 liter, montert i vaskerommet.

TG 2

**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Mangelfull utlufting av boligen innvendig i 1. etasje, bør utbedres.

TG 2

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

Varmepumpe fra 2007 montert i stue. TG er pga. alder til pumpe.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår ca 1980.

**Grunnmur:**

Mur er i Leca. Gulvet er i betong, har litt ujevn flate.

**Yttervegger:**

Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde mht. alder. Ingen kryssavstivning montert på bindingsverket.

**Takkonstruksjon:**

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

**Taktekking:**

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av bord.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.



## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer montert i gang 1. etasje på vegg øst.  
Hovedsikring 50 ampere, 11 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?	1980	
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?	Ja	Lagt om 1 ny kurs. Ingen dokumentasjon fremlagt.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2009	Våtrom U- etasjen.
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?	Ja	Bilder i sikringskap.



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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

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

### Bilder



Sikringskap.

## Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

#### Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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 - 05.08.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN