

Tilstandsrapport - NS 3600

Moveien 189

4985 Vegårshei

Gnr: 21 Bnr: 16



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 501623

Opprettet: 22.04.2023

Utskrift: 05.09.2024



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

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. 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

Godkjenningmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Arealmåling av boligen er iht. Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av boliger -2015.

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.

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt.

Rapporten er oppgradert den 04.09.2024 med ny befarings.

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
2 stk

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
15 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Yttertak

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

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

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

TG 2
16 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)



Drenering

Drenering og fuksikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3

2 stk

Bad - 2. etasje

Samlet vurdering:

110 000,-

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

75 000,-

Estimerte kostnader på TG3

185 000,-

Moveien 189

4985 Vegårshei

Gnr.: 21 Bnr.: 16

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.04.2023

Utskrift: 05.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG IU
1 stk

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Bolig av eldre dato med tilhørende bygninger beliggende på en landlig tomt. Det er nå behov for noe vedlikehold/oppgradering.

Det som først står for tur utvendig er dreneringen og kledning med råteskader og sjekke taktekkingen utvendig side vest.

Innvendig er det utlufting av kjeller og av øverloft. Bad må også oppgraderes.

Øvrige bygninger er med egne beskrivelser.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Lars Kristian Jørgensen Rekvireert dato: 18.04.2023

Besiktigelse

Til stede: Lars Kristian Jørgensen Besiktigelsesdato: 03.09.2024
Takstmann Erik Sørensen

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4212	21	16

Adresse: Moveien 189, 4985 Vegårshei Kommune: Vegårshei

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Lars Kristian Jørgensen



Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
		Ingen dokumenter framlagt ved befaringen.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1173,5
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og opparbeidet med landlig beliggenhet.

Kommentarer til tomten

Eiendommen ligger i et uregulert område.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
Ukjent	1853	Boligen ble flyttet til denne tomten.



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	60			
2. etasje	60			
Loft	30			
Sum:	150			
Sum BRA:	150			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	Gang, kjøkken, stue, soverom.			
2. etasje	Gang, bad, 2 soverom, bod.			
Loft	Et loftrom.			

Bu

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		16		
Sum BRA:	16			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Et verksted.		

Lysthus

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		4		
Sum BRA:	4			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Et rom.		

Moveien 189

4985 Vegårshei

Gnr.: 21 Bnr.: 16

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.04.2023

Utskrift: 05.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygning 4

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
--------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	--------------------------------------

Sum BRA:

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
--------	-------	-------	-------	-----

Anneks

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
--------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	--------------------------------------

1. etasje 12

Sum BRA: 12

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
--------	-------	-------	-------	-----

1. etasje Et rom.

Eldhus

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
--------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	--------------------------------------

1. etasje 22

Sum BRA: 22

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
--------	-------	-------	-------	-----

1. etasje Gang, bod, stue.

Bu syd

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
--------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	--------------------------------------

1. etasje 6

Sum BRA: 6

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
--------	-------	-------	-------	-----

1. etasje Et rom.

Moveien 189

4985 Vegårshei

Gnr.: 21 Bnr.: 16

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.04.2023

Utskrift: 05.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bu vest

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		9		17
Sum BRA:	9			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Et rom.		Terrasse.

Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:
Bruksareal: 150m².
P- rom: 115m².
S- rom: 35m².



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:

Det må etableres fall ut i fra mur.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast. Vann er i fra fjorden, vannprøve anbefales tatt. Privat septik med dreneringsgrøfter i jordet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av gråstein. Deler av mur står ann rett på fjell.

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. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller. Halve levetiden på drenering er nå passert.

Anbefalt tiltak:

Å utbedre dreneringen lar seg vanskelig gjøre pga. at deler av mur står ann rett på fjell.



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjon består av tømmer og side øst er i bindingsverk.

TG 2

Kledning

Kledning er av type stående i fra 1959, er lektet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder. Råte i en del kledningsbord, hovedsakelig på bunn av vegg øst.

Anbefalt tiltak:

Kledning 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 koblet glass og noen med 1 lag glass i fra 1959. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder.

Noen av vinduene lar seg ikke åpne.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord har dim. mindre enn dagens krav. Isolasjon lagt ut kun ved hjørne syd-øst på loftet. Gamle spor etter borebiller. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med teglstein av eldre dato, undertak er med bord og sutaksplater. Sutaksplater, lekter og sløyfer er i fra ca 2015. Tekking har vanlig elde mht. alder.

Flere av steinene må legges til rette side vest.

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 plastbelagt stål. Nedløp ender rett på grunn. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1**Beslag**

Beslag over tak virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik**TG 2****Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

Kun grovkjeller med fjell og jord på gulv. Vegger i mur. Himling er med panel. En del fukt i grunnen og rom har mangelfull utlufting. Fukt er relatert til utvendig drenering.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik**TG IU****Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig**

Ingen tilgang til kryprom på del øst, luke for inspeksjon må monteres pga. dette er en risikokonstruksjon.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Gulvet er med furubord, er tilnærmet flatt, ca 25mm ute av vater. Sluk er ikke montert.

Overflater - Vegger

Veggene er med noe tømmer og noe panel.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ingen vann tett sjekt montert på gulvet.

**Avløp og vannrør**

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

Ventilasjon

Ingen ventilering av rommet.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Enkel standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, kabinett og avløp til vaskemaskin.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltagning er bort valgt pga. alt av rør ligger åpne.

TG 3**Samlet vurdering:**

Rommet fungerer til dagens bruk. Bør oppgraderes mht. å få et vanntett sjikt på gulv med sluk. Utlufting må ordnes.

Anbefalt tiltak:

Renovering.

Estimert kostnad:

110 000,-

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

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

Gulvet er med furubord.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med malt panel.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malt panel.

TG 1**Avløp og vannrør**

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

TG 1**Avtrekk**

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1**Innredning**

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra ca 2010.

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Vurdering / Avvik**TG 3****Etasjeskiller**

Gamle spor etter borebiller til bjelkelag til 1. etasje som kun lar seg delvis inspisere pga. himling er panelt.

Høydeavvik i gang 1. etasje er 15mm.

Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 20mm.

Høydeavvik i gang 2. etasje er 45mm.

Høydeavvik i soverom nord 2. etasje er 40mm.

TG er ut i fra standard.

Anbefalt tiltak:

Avvik kan eventuelt rettes ved legging av nye gulver.

Estimert kostnad:

75 000,-

TG 2**Gulv på grunn**

Gulv på grunn er jord/fjell.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik**TG 2****Innvendige trapper**

Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type repo, liten høyde i bunnen av løpet og små inntrinn. Trapp til loft er med rett løp av enkel type.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik**TG 2****Ildsteder**

Vedovner i kjøkken og stue, sistnevnte har liten avstand til brennbart materiale.

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 2****Konstruksjonsoppbygging**

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen. Kun kaldt øverloft som har mangelfull utlufting.

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.

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. Varmepumpe til vann montert under trapp i 1. etasje.

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1**Varmtvannsbereder**

VVS bereder à mindre type montert i badet.

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

Mangelfull ventilering av boligen innvendig.

**TG 1****Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)**

Varmepumpe fra ca 2018 montert i gang 2. etasje.

Frittstående byggverk Bu

NS 3600 - Pkt. 21

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

Areal er uten takoverheng side nord og syd. Byggeår ca 2011.

Grunnmur:

Mur er i betong og gulvet er med grus.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning, ligger ann rett mot papp. Deler av kledning har kontakt med grunn.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen som består av plassbygde sperrer.

Taktekking:

Taket er tekket med plastbelagte stålplater på hoveddelen og plater side syd, takoverheng side nord er med teglstein. Undertak består av finerplater og papp.

Bygningen er i enkel utførelse med liten dim. på bærende konstruksjoner.

**Frittstående byggverk Lysthus**

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 med stable stein. Gulvet er i tre med furubord.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde.

Takkonstruksjon:

Taket er av type valmtak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. kun 2"x4".

Taktekking:

Taket er tekket med shingel, deler må reinkuttes ved gavler. Undertak består av bord.

Bygningen er i enkel utførelse.

Frittstående byggverk Anneks

NS 3600 - Pkt. 21

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

Byggeår 2018.

Grunnmur:

Mur er fundamenter i tre. Gulvet er i tre.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Taktekking:

Taket er tekket med shingel. Undertak består av bord.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

**Frittstående byggverk Eldhus**

NS 3600 - Pkt. 21

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

Byggeår ca 1853.

Grunnmur:

Mur er i gråstein og gulvet er i tre.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning, har en del råteskader i bunnen av veggene.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord.

Taktekking:

Taket er tekket med teglstein. Undertak består av bord.

Bygningen er isolert innvendig, kun 5 cm i taket. Det er nå behov for noe vedlikehold på deler av kledning.

Frittstående byggverk Bu syd

NS 3600 - Pkt. 21

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

Grunnmur:

Ingen mur montert, sviller ligger ann rett på grunn. Gulvet er med skifer.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjon, er kledd inne.

Taktekking:

Taket er tekket med betongstein. Undertak består av bord.

Bygningen har vanlig elde og er i enkel utførelse.



Frittstående byggverk Bu vest

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår 2018.

Grunnmur:

Mur er fundamenter i betong. Gulvet er i tre.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak.

Taktekking:

Taket er tekket med shingel. Undertak består av bord.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringskap montert ved trappe repo til 2. etasje på vegg syd.
63 ampere, 7 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?		Ukjent.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt 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)?	ca. 2007	Pumpe septik.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Pga. alder til boligen bør her foretas en EL. sjekk på anlegget av fagkyndige pga. dette krever spesiell kompetanse.

Vurdering / Avvik

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 (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	

Moveien 189

4985 Vegårshei

Gnr.: 21 Bnr.: 16

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.04.2023

Utskrift: 05.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?	Nei	

Signatur

Signatur

Rykene - 05.09.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN