

# Tilstandsrapport - NS 3600

**Kirkeveien 80**

**4817 His**

Gnr: 305 Bnr: 363



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode: 045564**

**Opprettet: 22.01.2025**

**Utskrift: 23.01.2025**



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

## Undersøkelsesnivå

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

## Personvern

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

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

Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

## Tilleggsundersøkelse

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

## Krav til utarbeidelse av rapport

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

## Referansenivå

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

## Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

## Avvik

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

## Kostnadsestimat for TG3

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



## Tilstandsgrader

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

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

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

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

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

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

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

**TG 3****Store eller alvorlige avvik**

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

**TG IU****Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



## Bygnings sakkyndig - Erik Sørensen

### Bygningsansvarlig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

# NITO

### Godkjenningssmerker / logoer





## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen, bortsett fra rom i 2. etasje.

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.

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

Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

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**  
5 stk

#### Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### Vaskerom - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

#### Bad - 2. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

**TG 1**  
41 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

#### Yttervegg

Konstruksjon



**Vinduer og ytterdører**

Vinduer og ytterdører

**Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

**Yttertak**

Skorsteiner over tak

**Renner, nedløp og beslag**

Renner og nedløp

**Bad - 1. etasje**

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**Vaskerom - 1. etasje**

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**Kjøkken - 1. etasje**

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**

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

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

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder



**Bad - 2. etasje**

- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**Kjøkken - 2. etasje**

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

TG 2  
16 stk

**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

- Terrengforhold

**Grunnmur og fundamenter**

- Grunnmur

**Drenering**

- Drenering og fuktsikring

**Yttervegg**

- Kledning

**Terrasser og plattinger på terreng**

- Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

**Yttertak**

- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
- Utstyr på tak

**Renner, nedløp og beslag**

- Beslag

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

- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

**Bad - 1. etasje**

- Overflater - Gulv
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

**Vaskerom - 1. etasje**

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

**Loft (innredet og uinnredet)**

- Konstruksjonsoppbygging

**Radon**

- Radon



**Bad - 2. etasje**

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

**TG 3**  
1 stk

**Vaskerom - 1. etasje**

Ventilasjon

**15 000,-**

**Estimerte kostnader på TG3 15 000,-**

**TG IU**  
0 stk

**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**

Enebolig i fra midten av 50 tallet beliggende på en sentral tomt. Her er over tid foretatt en vesentlig grad av oppgradering både utvendig og innvendig.

Det som først står for tur utvendig er dreneringen pga. manglende fuktsikring av mur utvendig.

Innvendig må en være obs på kommentarer til gulv på våtrommene. Utlufting av vaskerom 1. etasje må også utbedres.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

**Rekvirent**

**Rekvirent:** Aktiv Eiendomsmegling as

**Rekvirert dato:** 15.01.2025

**Besiktigelse**

**Til stede:** Emil Olsen  
Takstmann Erik Sørensen

**Besiktigelsesdato:** 20.01.2025





## Matrikkelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	305	363

Adresse: Kirkeveien 80, 4817 His

Kommune: Arendal

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Emil 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.	21.01.2025	

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m <sup>2</sup> ):	694,7
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

### Tomtebeskrivelse

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

### Kommentar til tomteopplysninger

Eiendommen ligger i et regulert område.



## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1956		

## 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	87		31
2. etasje	92	4	46
<b>Sum:</b>	<b>179</b>	<b>4</b>	<b>77</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>183</b>		

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	<b>BRA-i:</b> Gang, bad, 2 soverom, bod, vaskerom, stue, kjøkken. <b>TBA:</b> Terrasse.
2. etasje	<b>BRA-i:</b> Gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken. <b>TBA:</b> Terrasse.

### Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 183m<sup>2</sup>.

P- rom = 175m<sup>2</sup>.

S- rom = 8m<sup>2</sup>.



# Bygningsbeskrivelse

## Enebolig

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen.

##### Anbefalt tiltak:

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

TG 1

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

Vann og avløp er i plast, er i følge eier i fra 2017/18. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

##### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 2

##### Grunnmur

Grunnmur består av sementblokker. Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra utvendig trapp side nord. 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.

##### Anbefalt tiltak:

Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr 1. etasje.

**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 stående og noe liggende av nyere dato, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Musebånd og lusinger mangler. Råte i enkelte kledningsbord på bunnen av vegg nord. Kledning er montert utenpå opprinnelig kledning som er liggende.

Kledning på utvendig bod 2. etasje side nord ligger an rett mot papp.

**Anbefalt tiltak:**

Kledning med råteskader må på sikt byttes.

**Vinduer og ytterdører**

NS 3600 - Pkt. 16

**Vurdering / Avvik****TG 1****Vinduer og ytterdører**

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass i fra 2019-2022, har vanlig elde mht. alder.

**Terrasser og plattinger på terreng**

NS 3600 - Pkt. 19

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

Deler av terrasse side vest har liten dim. på bærebjelke og her er dårlig valgt løsning på feste i vegg for senere vedlikehold av kledning. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.

**Takkonstruksjon**

NS 3600 - Pkt. 17

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

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 3"x5", er kun delvis avstivet. Isolasjon lagt ut, hvor deler må legges til rette. Er som forventet ut i fra alder.



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

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

Tekking er med betongtakstein på hovedboligen og shingel på bislag og takoverheng side øst. Tekkingen er i fra nyere dato og har vanlig elde. Tekking på takoverheng side øst går kun mot kledning. Her burde vært felt inn et beslag i kledningen.

TG 2

**Utstyr på tak**

Stigetrinn og snøfangere mangler.

**Anbefalt tiltak:**

Stigetrinn og snøfangere må monteres for å lukke avviket.

TG 1

**Skorsteiner over tak**

Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

**Renner og nedløp**

Renner er i plastbelagt stål og plast. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket. Renner og nedløp har vanlig elde mht. alder.

TG 2

**Beslag**

Beslag over tak virker ok på utforming.

Beslag mangler i bunnen av enkelte ytterdører 1. etasje.

**Anbefalt tiltak:**

Manglende beslag må monteres for å hindre eventuelt lekkasje inn under dør.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

**Overflater - Gulv**

Gulv i betong, påforet i de fleste rom.

**Overflater - Vegger**

Vegger i sementblokker, påforet innvendig med isolasjon rett på mur og med plate.

**Overflater - Himling**

Himling er med malt gips.

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

Inne i soverom 1. etasje er det i gulv ved vegg nord målt fuktverdier over akseptabelt nivå. Inspeksjons luke i vegg øst til vaskerommet. Dette gjelder også gulv i vaskerom ved nevnte side, hvor også bunn av mur er noe fuktig.

**Anbefalt tiltak:**

Fukt er relatert til utvendig drenering og må utbedres for å hindre videre utvikling.

**Bad 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Renovert 2017-19.

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

Gulvet er med fliser, har oppkant ved dør. Gulvet er tilnærmet flatt. Sluk lar seg kun delvis inspisere.

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

Veggene er med baderomsplater.

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

Himling er med malt gips.

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

Membran synlig ved dør, må forvente montert på hele gulvet.

**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.

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

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

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

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, litt fukt målt i gulvet ved vegger nord, er relatert til utvendig drenering.

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

**Bad 2. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Renovert i 2019/20.

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

Gulvet er med fliser, 2 sluker montert, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet er flatt. Kun lokalt fall ved sluker.

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

Veggene er med fliser.

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

Himling er med malt gips.

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

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

**Anbefalt tiltak:**

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

**TG 1****Avløp og vannrør**

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

**TG 1****Ventilasjon**

EL. vifte montert i yttervegg.

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

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

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

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

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

**Vaskerom 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

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

Gulvet er med fliser hvor enkelte har liten limdekning. Oppkant ved dør. Gulvet har kun litt lokalt fall ved sluk.

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

Veggene er med malte plater.

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

Himling er med malt gips.

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

Membran synlig ved dør og sluk.

**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 3****Ventilasjon**

Ingen ventilasjon av rommet. Skal i følge NS 3600 være mekanisk på våtrom.

**Anbefalt tiltak:**

Mekanisk vifte.

**Estimert kostnad:**

15 000,-

**Kommentar til estimert kostnad:**

Montere EL. vifte.

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

Enkel standard på innredning som består av avløp til vaskemaskin.

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

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Litt fukt målt i gulvet ved vegg nord, er relatert til utvendig drenering.

Hulltaking er bort valgt mht. alder på rommet og ingen vegger er med fuktbelastning.

**Kjøkken 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 2

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

Gulvet er med belegg.

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

Veggene er med plater som er malt.

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

Himling er med malt gips.

**TG 1****Avløp og vannrør**

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

**TG 1****Avtrekk**

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.



**TG 1****Innredning**

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

**Kjøkken 2. etasje**

NS 3600 - Pkt. 2

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

Gulvet er med laminatparkett.

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

Veggene er med plater som er malt.

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

Himling er med malt gips.

**TG 1****Avløp og vannrør**

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

**TG 1****Avtrekk**

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

**TG 1****Innredning**

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra 2019.

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

**Beskrivelse**

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

**Vurdering / Avvik****TG 1****Etasjeskiller**

Høydeavvik i gang 1. etasje er 7mm.

Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 11mm.

Høydeavvik i gang 2. etasje er 8mm.

Høydeavvik i kjøkken 2. etasje er 17mm.

Takhøyde i 1. etasje er under 2,4m.

TG er ut i fra standard.



## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Ildsteder

Peisovn i 2. etasje.

TG 1

#### Skorsteiner inne i huset

Pipe er i element, er avstengt og fylt opp i 1. etasje. Pipe er i følge eier inspisert av feievesenet, ingen dokumentasjon fremlagt.

## Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft som har lufting kun i fra ventiler i gavler. Litt mugg på enkelte sperrer og gamle fuktmerker ved pipe. Er som forventet ut i fra alder.

## Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

### Vurdering / Avvik

#### Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

#### Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

#### Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

## Radon

NS 3600 - Pkt. 14

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Radon

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

#### Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

**Geologiske forhold**

NS 3600 - Pkt. 22

**Vurdering / Avvik**

TG 0

**Skredfare**

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

TG 0

**Flomfare**

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

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

NS 3600 - Pkt. 12

**Vurdering / Avvik**

TG 1

**Vannrør (stoppekran)**

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vaskerom 1. etasje, er ikke funksjonstestet. Svakt vanntrykk på bad 1. etasje. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i vaskerom 1. etasje.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

**Varmtvannsbereder**

2 stk. VVS bereder montert i vaskerommet.

TG 1

**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Ventiler i vegger til enkelte rom.

TG 1

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

2 stk. varmepumper i fra ca 2018+2019.



## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

Sikringssskap til 1. etasje montert i vaskerom på vegg øst.  
Hovedsikring 32 ampere, 10 kurser.

Sikringssskap montert i soverom nord-vest på vegg vest.  
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?	2018-22	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
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	VVS bereder er med stikkontakt.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Nei	Mangler i begge sikringssskap.

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	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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

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.

### Bilder



Sikringskap.



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	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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 ?		

## Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.  
Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygnings sakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

### Enebolig

Leilighet er ikke søkt godkjent.

Kirkeveien 80

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 363

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.01.2025

Utskrift: 23.01.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Signatur

### Signatur

Rykene - 23.01.2025

Sted - Dato

A handwritten signature in black ink that reads "Erik Sørensen".

ERIK SØRENSEN