

# Tilstandsrapport - NS 3600

**Alf Dannevig's vei 25**

**4816 Kolbjørnsvik**

Gnr: 306 Bnr: 256+457



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode: 692698**

**Opprettet: 01.07.2025**

**Utskrift: 04.08.2025**



**Erik Sørensen AS**

**Foretaksnr.:** 979205996

**Adresse:** Lindtveit 35  
4821 Rykene

**E-post:** post@eriksorensen.no

**Telefon:** 90635160





# Innledning

## Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på 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 avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.  
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.  
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

## Avvik

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

## Kostnadsestimat for TG3

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



## Tilstandsgrader

TG 0

### Ingen avvik

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

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

### Vesentlige avvik

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

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

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

### Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

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.

Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.

Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

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

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

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

### Rekkebolig

**TG 0**  
4 stk

#### Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### Vaskerom - U- etasjen

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

**TG 1**  
31 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)



**Grunnmur og fundamenter**

Grunnmur

**Yttervegg**

Konstruksjon

**Renner, nedløp og beslag**

Renner og nedløp

Beslag

**Bad - 1. etasje**

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**Vaskerom - U- etasjen**

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**Kjøkken - 1. etasje**

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

**Innvendige trapper**

Innvendige trapper

**Ildsteder og skorsteiner**

Ildsteder

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

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



## TG 2 10 stk

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Oljetanker

### Drenering

Drenering og fuktsikring

### Yttervegg

Kledning

### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

### Yttertak

Samlet vurdering:

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

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

### Vaskerom - U- etasjen

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

### Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

### Radon

Radon

## TG 3 0 stk

## TG IU 1 stk

### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

### Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Rekkebolig med garasje beliggende på en solrik og sentral tomt. Det er over tid foretatt vanlig vedlikehold utvendig og innvendig er flere av rommene over tid oppgradert.

Videre utvendig mht. vedlikehold er det deler av kledning som først står for tur. Tekkingen er på sikt moden for utskiftning. Dreneringen trenger også noen utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje.

Innvendig er det badet i 1. etasje som først står for tur.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.



## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: E. B. N.

Rekvirert dato: 30.06.2025

### Besiktigelse

Til stede: E. B. N.  
Takstingeniør Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 01.07.2025

## Matrikkelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Adresse: Alf Dannevigsg vei 25, 4816 Kolbjørnsvik

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr

Bnr

306

256+457

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Dødsbo

Borettslaget / sameiets navn:

Hisøy Hageby Borettslag

## 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.

28.06.2025

## Tomteopplysninger

### Tomten

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

8 510,9

Type tomt:

Eiet

Areal innhentet fra:

Norges Eiendommer.

## Alf Dannevigsg vei 25

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 306 Bnr.: 256+457

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 01.07.2025

Utskrift: 04.08.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Tomtebeskrivelse

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

## Bygninger på eiendommen

### Rekkebolig

Byggeår

1961



## 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.

### Rekkebolig

#### Arealskjema

| Etasje          | BRA-i      |
|-----------------|------------|
| U- etasjen      | 65         |
| 1. etasje       | 81         |
| <b>Sum:</b>     | <b>146</b> |
| <b>Sum BRA:</b> | <b>146</b> |

#### Romfordeling

| Etasje     | Romtype                                                            |
|------------|--------------------------------------------------------------------|
| U- etasjen | <b>BRA-i:</b> Gang, stue, bad, arbeidsrom, 2 boder.                |
| 1. etasje  | <b>BRA-i:</b> Vindfang, gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken, kott. |

### Garasje

#### Arealskjema

| Etasje          | BRA-e     |
|-----------------|-----------|
| 1. etasje       | 65        |
| <b>Sum BRA:</b> | <b>65</b> |

#### Romfordeling

| Etasje    | Romtype                           |
|-----------|-----------------------------------|
| 1. etasje | <b>BRA-e:</b> Garasje, gjesterom. |

### Kommentar til arealopplysninger

Rekkebolig:

Bruksareal = 146m<sup>2</sup>.

P- rom = 126m<sup>2</sup>.

S- rom = 20m<sup>2</sup>.



# Bygningsbeskrivelse

## Rekkebolig

### 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.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Kan lede vann mot mur.

#### Anbefalt tiltak:

Lage fall på terreng ut i fra mur.

TG 1

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

Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Rør er i følge faktura den 2025 rehab. med ny innmat som er plastbelagt.

TG 2

#### Oljetanker

Nedgravd oljetank er ikke sanert.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder, tank er ikke tømt.

Konsekvens: Kan på sikt bli lekkasje i tanken.

#### Anbefalt tiltak:

Sanere utvendig tank.

### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

#### Grunnmur

Grunnmur består av betong, har vanlig elde mht. alder. Noen sprekker i utvendig puss, virker stabile. Deler av mur står an rett på fjell.



## Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

#### Drenering og fuktsikring

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

Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje. Å utbedre dreneringen lar seg vanskelig gjøre pga. at deler av mur står an rett på fjell.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Vil fukte inn i U- etasjen.

#### Anbefalt tiltak:

Utbedre dreneringen.

## Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Konstruksjon

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

**TG 2**

#### Kledning

Kledning er av type liggende og noe stående, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Råte i enkelte kledningsbord på vegg øst ved hjørne.

Kledning på vegg syd og øst er av nyere dato. Kledning av eldre dato mangler luftespalte i bunnen av veggene, kan forkorte levetiden.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak: Feil konstruksjon.

Konsekvens: Kan renne inn vann bak vassheller.

#### Anbefalt tiltak:

Montere beslag i toppen av vassheller som skjæres inn i kledning.

Utbedre lufting i bunnen med luftespalte og stående kledning med råteskade.

## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

#### Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, har vanlig elde mht. alder. Flere av vinduene er av nyere dato. Beslag mangler i bunnen av ytterdører 1. etasje.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak: Beslag er ikke montert.



Konsekvens: Kan renne inn vann under dørstokk.

**Anbefalt tiltak:**

Montere manglende beslag.

## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG IU

#### Takkonstruksjon

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

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 2

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

Tekking er med papp, undertak består av bord. Tekkingen er med ukjent alder.

#### Samlet vurdering:

Tekkingen er nå pga. alder og slitasje snart moden for utskiftning.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Kan oppstå lekkasje.

#### Anbefalt tiltak:

Bytte tekkingen.

## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plast. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket. Noe rust på enkelte krokar.

TG 1

#### Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.



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

NS 3600 - Pkt. 5

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Overflater - Gulv

Gulv i betong, påforet i de fleste rom.

#### Overflater - Vegger

Vegger er i betong, påforet i de fleste rom.

#### Overflater - Himling

Himling er med panel.

#### Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Her må en være obs på at oppførede gulv og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon. Synlige gulv og murvegg i bod syd-vest. Her er målt fukt i gulv og bunnen av yttervegger, er relatert til utvendig drenering.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak: Svikt i dreneringen.

Konsekvens: Fukter inn i U- etasjen.

#### Anbefalt tiltak:

Eventuelt utbedre dreneringen utvendig.

## Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Bad i fra 2001.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har litt fall mot sluk.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

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

Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

TG 1

#### Avløp og vannrør

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

TG 1

#### Ventilasjon

EL. vifte i vegg.

TG 1

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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



TG 0

## Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utelatt pga. innredning bak rør til kar.

### Samlet vurdering:

Rommet er nå modent for oppgradering.

## Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Renovert i 2008.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør nord. Gulvet har litt fall mot sluk.

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)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner, halve levetiden er nå passert.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbare.

#### Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbar tiltak påkrevd.

TG 1

#### Avløp og vannrør

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

TG 1

#### Ventilasjon

EL. vifte i yttervegg.

TG 1

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på innredning som består av vask, klosett, kabinett, kum 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 utelatt pga. rør til kum står på yttervegg.

**Samlet vurdering:**

Her må en være obs på kommentarer til gulvet og alder på eventuelt membran.

**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. 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.

**TG 1****Innredning**

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra 1998.

**Innvendige trapper**

NS 3600 - Pkt. 10

**Vurdering / Avvik****TG 1****Innvendige trapper**

Trapp mellom U- og 1. etasje er av type repo. Liten høyde i bunnen av løpet.

**Ildsteder og skorsteiner**

NS 3600 - Pkt. 9

**Vurdering / Avvik****TG 1****Ildsteder**

2 vedovner i U- etasjen.

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

Pipe er i teglstein. Liten avstand i fra sotluke til brannbart materiale i U- etasjen. Pipe må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak: Feil montering.

Konsekvens: Liten avstand til brannbart materiale.



## Anbefalt tiltak:

Få frem feieluke med godkjent avstand til brennbart materiale.

## Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

### Vurdering / Avvik

#### Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom. Små vinduer i arbeidsrom.

#### Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom. Små vinduer i arbeidsrom.

#### 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 stue U- etasjen ved vegg vest, er ikke funksjonstestet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast og soil. Halve brukstiden på rør er nå passert.



TG 1

## Varmtvannsbereder

VVS bereder å 2010 modell, 198 liter, montert i bod øst.

TG 1

## Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i vegg til enkelte rom.

TG 1

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

Varmepumpe i fra 2024.

## Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

### Vurdering / Avvik

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

Byggeår 1991.

Grunnmur:

Mur er i Leca, er ikke pusset utvendig. Gulvet er i betong, litt ru overflate.

Vindu/dør:

Vinduer, dør og porter trenger nå noe vedlikehold.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning.

Takkonstruksjon:

Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av sperrer med dim. 2"x8".

Taktekking:

Taket er tekket med Protan/Sarnafil. Undertak består av bord.

Bygningen har vanlig elde mht. alder. Er nå behov for noe vedlikehold på vinduer, dør og porter.



## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

### Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer montert i gang 1. etasje på vegg syd.  
Hovedsikring 50 ampere, 9 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)?                                                                                                                      | Ukjent.  |                                     |
| 5  | Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?                                                                                           | Nei 2024 | Termostat vaskerom, div. utelamper. |
| 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  |           |



| 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 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



Sikringsskap.

## 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   | Seriekoblet røykvarslere. |
| 2  | Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?                                   | Ja   |                           |
| 3  | Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav? | Ja   |                           |

## Alf Dannevigsg vei 25

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 306 Bnr.: 256+457

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 01.07.2025

Utskrift: 04.08.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



| NR | Sjekkpunkt                                                                                                            | Svar | Kommentar |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|
| 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 (brann-detektor) i rømningsvei?                                                                                                              | Ja   |           |
| 7  | Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift. | Ja   |           |
| 8  | Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?                                                                                                          |      |           |

## Signatur

### Signatur

Rykene - 04.08.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN