

Tilstandsrapport - NS 3600

Frivoldveien 32

4846 Arendal

Gnr: 24 Bnr: 218



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 055662

Opprettet: 01.04.2025

Utskrift: 03.04.2025



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 håndverktjenester
- § 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.
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

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 innsisert i fra bakkenivå.

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

Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
28 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning



Yttertak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - U- etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr 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

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

TG 2
14 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuktsikring

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

**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

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ventilasjon

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Radon

Radon

Bad - 2. etasje

Samlet vurdering:

TG 3
3 stk**Vaskerom - 1. etasje**

Samlet vurdering:

75 000,-**Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) - Badstue U- etasjen**

Konstruksjonsoppbygging

150 000,-**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

35 000,-**Estimerte kostnader på TG3 260 000,-****TG IU**
1 stk**Terrasser og plattinger på terreng**

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med integrert garasje beliggende på en solrik og sentral tomt.

Utvendig har boligen vanlig elde mht. alder og her er det dreneringen som først står for tur mht. videre vedlikehold.

Innvendig er det kommentarer til våtrommene, Villavent og badstue.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Joleif Olsen

Rekvirert dato: 31.03.2025

Besiktigelse

Til stede: Takstmann Erik Sørensen
Dagny Olsen
Joleif Olsen

Besiktigelsesdato: 01.04.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	24	218

Adresse: Frivoldveien 32, 4846 Arendal

Kommune: Arendal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Joleif 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.	31.03.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	790
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

Byggear

1984

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
U- etasjen	55	18	
1. etasje	87		42
2. etasje	33		
Sum:	175	18	42
Sum BRA:	193		

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	BRA-i: 2 ganger, badstue, WC, stue, 2 boder. BRA-e: Garasje.
1. etasje	BRA-i: Vindfang, gang, stue, kjøkken, vaskerom, bad, soverom, bod, trappenedgang. TBA: Terrasse.
2. etasje	BRA-i: Gang, bad, 2 soverom.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 193m².

P-rom = 156m².

S-rom = 37m².



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 iht. NS 3600 etableres fall 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.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av betong, virker ok.

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.

Anbefalt tiltak:

Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje.

**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 liggende, er sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Utlekking mangler luftespalte i bunnen av veggene, kan forkorte levetiden.

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 ytterdørene er av nyere dato.

Vindu på vegg syd i 2. etasje trenger nå noe vedlikehold.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

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

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse syd-vest. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

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

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x8". Isolasjon lagt ut. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane.

Ingen luftespalte i skråtak, lufting er valgt lagt ute under stein, men her er liten dim. på sløyfer. 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, undertak er med sutaksplater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder. Halve brukstiden på tekkingen er nå passert.

TG 2

Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

Snøfangere mangler.

Anbefalt tiltak:

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

TG 2

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Belegg flasser noe på pipebeslaget, bør utbedres.

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 betong, påforet i de fleste rom.

Overflater - Himling

Himling med panel.

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

Synlige gulv og vegger i boden.

Her er i gulv og bunnen av yttervegger målt fukt over akseptabel grense. Er relatert til utvendig drenering.

Her må være obs på at oppforede gulv og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert ca. 2004.

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

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til kant av kar er 25mm. Sluk lar seg kun delvis inspisere.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malt panel.

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

Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve brukstiden er nå passert.

TG 1**Avløp og vannrør**

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

TG 2**Ventilasjon**

Ventil i himlingen, skal være mekanisk på våtrom.

Anbefalt tiltak:

Mekanisk ventilasjon bør monteres.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett som er i sprekt ved skål og hjørneboblekar.

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

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

Hulltaking er bort valgt pga. skap bak rør til kar.

Samlet vurdering:

Her må en være obs på alder til eventuelt membran.

**Bad 2. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Gulvet er med belegg, har terskel ved dusjen som har nivå over tett dørstokk. Eventuelt lekkasje på gulvet vil ikke ledes til sluk. Gulvet er flatt.

Overflater - Vegger

Veggene er med baderomsplater, har gamle fuktmerker i bunnen av plater ved dusjen.

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ventil montert i himling, skal være mekanisk avtrekk på våtrom.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utført i fra soverom syd.

TG 2**Samlet vurdering:**

Rommet er nå mht. alder og kommentarer modent for oppgradering.

Bilder

Hulltaking.



Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, gulvet er flatt. Ingen sluk montert.

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt, har ikke oppkant mot vegger.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ventil i himling, skal være mekanisk på våtrom.

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. rør til kum står på yttervegg.

TG 3**Samlet vurdering:**

Her må utlufting utbedres og så skal det iht. NS-3600 være sluk på våtrom.

Anbefalt tiltak:

Utbedring av rommet.

Estimert kostnad:

75 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Montere sluk og ordne utlufting.

Toalett (ikke våtrom) U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1**Overflater - Gulv**

Gulvet er med belegg.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med plater som er tapetsert.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malt panel.

TG 1**Ventilasjon**

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

**TG 1****Sanitærutstyr og innredning**

Vanlig standard på innredning.

Kjøkken 1. 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 tapetsert. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med 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. 2004.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

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

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

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

Trapper er av type repo. Håndløpere mangler på vegger til trapp ved U- etasjen.

Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

**Ildsteder og skorsteiner**

NS 3600 - Pkt. 9

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

Peis i 1. etasje.

TG 2**Skorsteiner inne i huset**

Pipe er i element. Liten avstand i fra sotluke til brannbart materiale i U- etasjen. Krever sotlukestein montert.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik**TG 1****Konstruksjonsoppbygging**

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Kun kaldt øverloft som har lufting i fra ventiler i gavler. 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.

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) Badstue U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 8

Vurdering / Avvik**TG 3****Konstruksjonsoppbygging**

Gulvet er i betong. Veggene og himling med panel. Rommet er ikke bygd som et rom i rommet. Anbefales å ikke brukes pga. muligheter for kondens.

Anbefalt tiltak:

Oppgradering av rommet.

Estimert kostnad:

150 000,-

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 1****Vannrør (stoppekran)**

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i inne i skap til gang nord-vest U-etasjen, er ikke funksjonstestet.

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1**Varmtvannsbereder**

VVS bereder å 2013 modell, 200 liter, montert i bod nord-øst.

TG 3**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Ventiler i toppen av vinduer. Villavent på loft med avtrekk i våtrom fungerer ikke, må byttes.

Anbefalt tiltak:

Bytte Villavent.

Estimert kostnad:

35 000,-



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer montert i vindfang 1. etasje på vegg syd ende øst, 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?	1984	
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)?	1986	Kjeller.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja	Ingen dokumentasjon fremlagt.
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?	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	
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	



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?		
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 brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 03.04.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN