

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Frolandsveien 60

4848 Arendal

Gnr: 444 Bnr: 109



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode: 967028**

**Opprettet: 26.01.2025**

**Utskrift: 27.01.2025**



### 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

### Godkjenningmerker / logoer





## Premisser og forutsetninger

### Premisser

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.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

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

Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

### Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

## Oppsummering av bygningens tilstand

### Enebolig

TG 0  
2 stk

#### Geologiske forhold

Skredfare  
Flomfare

TG 1  
19 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

#### Yttervegg

Konstruksjon  
Kledning

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører



### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

### Yttertak

Skorsteiner over tak

### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

### 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

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

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

## TG 2 13 stk

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Oljetanker

### Drenering

Drenering og fuktsikring

### Yttertak

Utstyr på tak

### Renner, nedløp og beslag

Beslag

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

Samlet vurdering:

### Vaskerom - U- etasjen

Samlet vurdering:

### Innvendige trapper

Innvendige trapper

### Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

### Radon

Radon



**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

**TG 3**  
2 stk

**Bad - Vest 1. etasje**

Samlet vurdering:

**175 000,-**

**Bad - Øst 1. etasje**

Samlet vurdering:

**275 000,-**

**Estimerte kostnader på TG3 450 000,-**

**TG IU**  
2 stk

**Balkonger, terrasser, veranda og lignende**

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

**Yttertak**

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**

Enebolig med en integrert garasje og 2 stk. frittliggende beliggende på en sentral tomt. Ble i 1979 påbygd tidligere murhus og ombygd.

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

Innvendig er det våtrommene som står for tur.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

**Rekvirent**

**Rekvirent:** R. M.

**Rekvirert dato:** 20.01.2025

**Besiktigelse**

**Til stede:** Takstmann Erik Sørensen

**Besiktigelsesdato:** 22.01.2025



## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	444	109

Adresse: Frolandsveien 60, 4848 Arendal

Kommune: Arendal

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Dødsbo

## 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.	22.01.2025	

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m <sup>2</sup> ):	665,1
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

### Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår
1979





## 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	TBA
U- etasjen	67	
1. etasje	138	19
	<b>Sum:</b>	<b>19</b>
	<b>Sum BRA:</b>	<b>205</b>

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	<b>BRA-i:</b> Vindfang, hall, 2 boder, garasje, vaskerom.
1. etasje	<b>BRA-i:</b> 2 ganger, 2 bad, 3 soverom, stue, kjøkken. <b>TBA:</b> Terrasse.

### Garasje vest

#### Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	18
	<b>Sum BRA:</b>
	<b>18</b>

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	<b>BRA-e:</b> Garasjeplass

### Garasje øst

#### Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	38
	<b>Sum BRA:</b>
	<b>38</b>

# Frolandsveien 60

4848 Arendal

Gnr.: 444 Bnr.: 109

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 26.01.2025

Utskrift: 27.01.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: 2 garasje plasser.

## Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:  
Bruksareal = 205m<sup>2</sup>.  
P- rom = 163m<sup>2</sup>.  
S- rom = 42m<sup>2</sup>.



# Bygningsbeskrivelse

## Enebolig

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

##### Anbefalt tiltak:

Her må iht. standarden 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. Halve brukstiden på rør er nå passert.

TG 2

##### Oljetanker

Utvendig oljetank er ikke sanert.

### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

##### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

##### Grunnmur

Grunnmur består av betong, deler av mur side vest er av eldre dato. Noen 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 U- etasje.

**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

**Vurdering / Avvik****TG 1****Konstruksjon**

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk på del øst og del vest er i mur. Vassheller er felt inn bak kledningen.

**TG 1****Kledning**

Kledning er av type stående, er lektet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder.

**Vinduer og ytterdører**

NS 3600 - Pkt. 16

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

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og 1 stk. koblet i garasjen og 1 stk. i hallen. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder.

**Balkonger, terrasser, veranda og lignende**

NS 3600 - Pkt. 18

**Vurdering / Avvik****TG IU****Tilleggspunkter for terrasser og intrukken balkong over innvendige rom**

Terrasse side syd ende vest er med dekke i betong. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde. Papptekking lar seg ikke inspisere pga. snø og plastplater.

**Takkonstruksjon**

NS 3600 - Pkt. 17

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

Taket er av type valmtak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler hvor enkelte er uten kryssavstivning. Isolasjon lagt ut. Er som forventet ut i fra alder.



## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

## Vurdering / Avvik

TG IU

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

Tekking er med glasserte stein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra byggeår. Må forvente tekking har vanlig elde mht. alder, lar seg kun delvis inspisere pga. snø.

TG 2

**Utstyr på tak**

Stigetrinn montert, mangler på pipe øst.

Snøfangere montert kun side syd.

**Anbefalt tiltak:**

Stigtrinn må monteres.

Snøfanger bør monteres på hele taket.

TG 1

**Skorsteiner over tak**

Piper er helbeslått og halvbeslått 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 blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket. Renner og nedløp har vanlig elde mht. alder.

TG 2

**Beslag**

Pipebeslag virker ok på utforming, kun litt rust ved kanter.

Kilrennebeslag er ikke inspisert pga. snø.

Beslag mangler i bunnen av enkelte ytterdør.

**Anbefalt tiltak:**

Manglende beslag bør monteres.

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

NS 3600 - Pkt. 5

## Vurdering / Avvik

**Overflater - Gulv**

Gulv i betong, påforet i enkelte rom.

**Overflater - Vegger**

Vegger i mur, påforet i enkelte rom.

**Overflater - Himling**

Himling med plater.



### Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Fukt er målt i betonggulv ute ved yttervegger og i bunnen av nevnte vegger. Er synlig i flere av rommene på murveggene.

### Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Ventiler i enkelte rom til U- etasjen.

TG 2

### Samlet vurdering:

Fukt er relatert til utvendig drenering. Hulltaking utelatt pga. registrert fukt og synlig murvegger.

## Bad Vest 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

### Vurdering / Avvik

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med beleg, har oppkant mot vegger. Gulvet har litt fall mot sluk.

#### Overflater - Vegger

Veggene er med plater og noe fliser hvor flere er løsnet. Vindu i våtsone ved kar.

#### Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

#### 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, kobber og soil, avrenning ok.

#### Ventilasjon

Ventil i yttervegg, skal være mekanisk på våtrom.

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

#### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utelatt pga. rommet står for renovering og innredning bak rør til kar.

TG 3

### Samlet vurdering:

Slik rommet fremstår pr. i dag mht. alder og kommentarer trenger det renovering før videre bruk.

### Anbefalt tiltak:

Renovering.

**Estimert kostnad:****175 000,-****Bad Øst 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Bad i fra byggeår.

**Vurdering / Avvik****Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør og noe ujevn flate. Flere fliser har liten limdekning. Kun lokalt fall ved sluk.

**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser, noen tidligere byttet ved dusjen. Fuger i innvendig hjørner er ikke elastiske.

**Overflater - Himling**

Himling er med takess.

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

Eventuelt primer/membran er nå gått ut på dato.

**Avløp og vannrør**

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

**Ventilasjon**

EL. vifte i himling.

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av 2 vasker, klosett og dusjnise.

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

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

Hulltaking utelatt pga. rommet står for renovering.

**TG 3****Samlet vurdering:**

Tidligere utbedringer foretatt på vegg øst i dusjen. Er synlige merker på baksiden av nevnte vegger i stuen, gamle fuktmerker i bunnen av vegg nord i gangen mot badet. Rommet trenger nå renovering før videre bruk.

**Anbefalt tiltak:**

Renovering.

**Estimert kostnad:****275 000,-**



## Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

## Vurdering / Avvik

**Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, har oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluk.

**Overflater - Vegger**

Veggene er med plater og fliser, oppkant hvor enkelte fliser er sprekt.

**Overflater - Himling**

Himling er med takess.

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

Eventuelt primer/membran er nå gått ut på dato.

**Avløp og vannrør**

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

**Ventilasjon**

Ventil montert i himlingen, liten luftespalte i bunnen av dør.

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på innredning som består av 2 kummer og avløp til vaskemaskin.

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet, hovedsakelig ute ved yttervegger nord og vest. Fukt er også målt i bunnen av nevnte vegger, er relatert til utvendig drenering.

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

TG 2

**Samlet vurdering:**

Rommet er nå modent for oppgradering.

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

TG 1

**Overflater - Himling**

Himling er med takess.

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 med speilfronter.

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

**Beskrivelse**

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre med betongsåle på del øst 1. etasje.

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

Høydeavvik i hall U- etasjen er 15mm.

Høydeavvik i bod syd-øst U- etasjen er 12mm.

Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 3mm.

Høydeavvik i soverom nord-vest 1. etasje er 15mm.

Noe nivåforskjell på gulvet i stue 1. etasje.

TG er ut i fra standard.

**Innvendige trapper**

NS 3600 - Pkt. 10

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

Trapp mellom U- og 1. etasje er av type repo. Håndløpere mangler på vegg.

**Anbefalt tiltak:**

Håndløper bør monteres.

**Ildsteder og skorsteiner**

NS 3600 - Pkt. 9

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

2 stk. oljekaminer og peis i 1. etasje.

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

Pipe er i teglstein side vest og Leca side øst. Piper må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

**Loft (innredet og uinnredet)**

NS 3600 - Pkt. 7

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

Kun kaldt øverloft med lufting i fra gesimser.

**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 2****Vannrør (stoppekran)**

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

**TG 2****Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

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

**TG 2****Varmtvannsbereder**

VVS bereder à 280 liter montert i garasjen. TG er pga. alder til bereder.

**TG 1****Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Ventiler i vegg til enkelte rom og i toppen av vinduer.

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

2 stk. varmepumper montert, en av eldre dato.

**Frittstående byggverk Garasje øst**

NS 3600 - Pkt. 21

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

Byggeår ca 1980.

**Grunnmur:**

Mur og gulvet er i betong.

**Drenering:**

Ingen fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur. Fukter noe inn på tilbakefylte vegger.

**Yttervegger:**

Yttervegger er i betong, har vanlig elde mht. alder.

**Takkonstruksjon:**

Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av støpt betongdekke.

**Taktekking:**

Taket er tekket med papp, mangler oppkant ved sider. Lar seg ikke inspisere pga. snø.

Bygningen har vanlig elde mht. alder. Trenger utbedringer på taktekingen og dreneringen på tilbakefylte sider.



## Frittstående byggverk Garasje vest

NS 3600 - Pkt. 21

## Vurdering / Avvik

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

Byggeår ca 1984.

**Grunnmur:**

Mur er i Leca, ligger løs rett på grunn. Gulvet er med grus og noe asfalt.

**Yttervegger:**

Yttervegger er i tre med stående og noe liggende kledning, har vanlig elde mht. alder.

**Takkonstruksjon:**

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler.

**Taktekking:**

Taket er tekket med plastbelagt stålplater, har litt rust ved takfoter. Undertak ikke montert.

Bygningen er i enkel utførelse og hovedsakelig på mur, har vanlig elde mht. alder.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

**Beskrivelse**

Sikringsskap montert i gang vest 1. etasje på vegg nord.  
Hovedsikring 35 ampere, 17 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?	1974	
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)?		



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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?		
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?		

#### 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	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.

## 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	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

## Signatur

### Signatur

Rykene - 27.01.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN