

Tilstandsrapport - NS 3600

Spornesveien 69

4818 Færvik

Gnr: 215 Bnr: 107



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Opprettet: 09.08.2023
Utskrift: 10.08.2023



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 undersøkelser 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 bygningskyndige 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.

Tilstandsrapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år.

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

Den bygningskyndige 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

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

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 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.



Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig

TG 2**Vesentlige avvik**

Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak:

- Det er kort forventet gjenværende brukstid; eller
 - Bygningsdelen er skjult og kan ha feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil.
Det er behov for tiltak; eller
 - Det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse; eller
 - Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet; eller
 - Det er fare for liv og helse; eller
 - Det er akutt behov for tiltak (straktiltak)
- Avvik fra lover eller forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stor fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser

TG IU**Ikke undersøkt**

- TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet
- Bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner skal dette angis særskilt



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. Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av boliger -2015.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.

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

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt.

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

Hytte

TG 0
3 stk

Bad
Geologiske forhold

TG 1
20 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Grunnmur og fundamenter
Yttervegg
Vinduer og ytterdører
Renner, nedløp og beslag
Bad
Kjøkken
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Elektrisk anlegg

TG 2
14 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Terrengforhold
Drenering
Drenering og fuktsikring
Yttervegg
Kledning
Terrasser og plattinger på terreng
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Takkonstruksjon
Takkonstruksjon
Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Renner, nedløp og beslag
Beslag
Krypkjeller
Innvendig inspeksjon er mulig
Bad
Overflater - Gulv
Ventilasjon

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

Etasjeskiller

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

TG 3
0 stk**TG IU**
0 stk**Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand**

Hytte i fra begynnelsen av 60 tallet som i ettertid er påbygd side øst, beliggende på en solrik og opparbeidet tomt. Hytta er i enkel utførelse og utvendig er det over tid foretatt vanlig vedlikehold. Innvendig er enkelte rom oppgradert.

Videre utvendig mht. vedlikehold er det dreneringen og deler av taktekkingen ved takfoter sammen med takbeslag side syd som først står for tur.

Innvendig er det kommentarer til krypkjeller. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Aktiv Eiendomsmegling as**Rekvirert dato:** 04.08.2023**Besiktigelse****Til stede:** Takstmann Erik Sørensen**Besiktigelsesdato:** 09.08.2023



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	215	107

Adresse: Spornesveien 69, 4818 Færvik

Kommune: Arendal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Dagunn Florench Bråten

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.	08.08.2023	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	3010,8
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer

Tomtebeskrivelse

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

Kommentarer til tomten

Eiendommen ligger i et regulert fritids område.



Bygninger på eiendommen

Hytte

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1962	2001/2002	Påbygd.

Arealopplysninger

Arealmåling utføres iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Merk at det er enkelte forskjeller mellom NS 3940 og Takstbransjens retningslinjer og at det er Takstbransjens retningslinjer som er gjeldende. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Iht. takstbransjens retningslinjer er det er bruken av et rom på befaringstidspunktet som er avgjørende for om et rom defineres som P-rom eller S-rom. Rommet kan være i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Hytte

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1. etasje	73	55	18

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje	Gang, kjøkken, stue, 3 soverom, bad.	Utvendig bod, sommerstue.

Kommentarer til arealopplysninger

Innglasset terrasse er tatt med i S- arealet.



Bygningsbeskrivelse

Hytte

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

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

Anbefalt tiltak:

Her må etableres fall ut i fra mur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av betong på den opprinnelige delen, tilbygg er med pilarer i Leca.

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.

Anbefalt tiltak:

Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr krypkjeller.



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 2

Kledning

Kledning er av type stående, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Musebånd og lusinger mangler.

Litt råte i bunnen av enkelte kledningsbord på vegg nord ved ende vest og noen på vegg øst.

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, har vanlig elde mht. alder. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Kun delvis tilgang til bjelkelag på terrasse side syd hvor rekkverk burde vært med 1 meter.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x6" uten kryssavstivning, er betydelig mindre enn dagens krav. Isolasjon lagt ut hvor det er noe muselort. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Er som forventet ut i fra alder.

Ingen tilgang til konstruksjonen på tilbygg side vest, er kledd inne.



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med plastbelagte stålplater, undertak er med bord. Tekkingen er i fra 2018 og har vanlig elde mht. alder. Litt rust på plater ved takfoter.

Anbefalt tiltak:

Rust bør behandles for å hindre videre utvikling.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp ender rett på grunn. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 2

Beslag

Beslag på tak til del øst hvor tak møter vegg til den opprinnelige delen på side syd, sluk går ikke inn bak kledning.

Anbefalt tiltak:

Beslag må utbedres for å hindre lekkasje.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig

Nede i krypkjeller er det noe fukt i grunnen som er relatert til utvendig drenering.

Anbefalt tiltak:

Hele gulvet bør tildekkes med plast og utbedre utluftingen.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Rommet er oppgradert i 2020.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har oppkant mot vegger. Gulvet er å regne for flatt.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.



TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør membran og går ned i sluk.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 2

Ventilasjon

Ventil i yttervegg, liten luftespalte i vegg.

Anbefalt tiltak:

Skal være mekanisk på våtrom.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på badersinnredning som består av vask, klosett, kabinett og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

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

Hulltagning er bort valgt pga. rør til kabinett ligger åpne.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med furubord.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er tapetsert.

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, er med kullfilter.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra 2002.



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Litt svikt i gulv til enkelte rom, hovedsakelig på den opprinnelige delen side vest. Deler av stubbegulvsplater (tak til krypkjeller) er løsnet og må festes.

Høydeavvik i kjøkken er 15mm.

Høydeavvik i stue er 20mm.

Understøtter til mindre bærebjelker i krypkjeller er med enkel utførelse.

TG er ut i fra standard.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Oppvarming er strøm.

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.

Anbefalt tiltak:

Utlufting bør utbedres.

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. Måling anbefales utført.
TG er ut i fra standarden.

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 utvendig bod, er ikke funksjonstestet.

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

Avløpsrør er i plast.

TG 2**Varmtvannsbereder**

VVS bereder å 2001 modell, 116 liter, montert i utvendig bod. TG er pga. alder.

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

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



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang ved hjørne nord-vest.

Hovedsikring 40 ampere, 6 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 innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2018	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt 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)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja	15.04.19 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	
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	

Vurdering / Avvik

TG 1

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG er ut i fra standard. Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 10 år.

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 brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.		



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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 brann sikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 10.08.2023

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN