

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Kirkekleiva 1

4900 Tvedestrand

Gnr: 74 Bnr: 162



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode: 649473**

**Opprettet: 18.09.2024**

**Utskrift: 21.09.2024**



### 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. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk 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 utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. 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

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.

Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

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

Lyd- og brannforhold mellom boenhetene og de ulikeseksjonene 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

### Næringsbygg

TG 0  
2 stk

#### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1  
17 stk

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

#### Yttertak

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

#### Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

#### Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

#### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

#### Kjøkken - 2. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

TG 2  
24 stk



### **Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

### **Drenering**

Drenering og fuktsikring

### **Yttervegg**

Konstruksjon

Kledning

### **Vinduer og ytterdører**

Vinduer og ytterdører

### **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**

Renner og nedløp

Beslag

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

Overflater - Himling

### **Bad - 1. etasje**

Samlet vurdering:

### **Toalett (ikke våtrom) - U- etasjen**

Samlet vurdering:

### **Etasjeskiller og gulv på grunn**

Etasjeskiller

### **Innvendige trapper**

Innvendige trapper

### **Ildsteder og skorsteiner**

Skorsteiner inne i huset

### **Loft (innredet og uinnredet)**

Konstruksjonsoppbygging

### **Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Vannrør (stoppekran)

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

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

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

### **Elektrisk anlegg**

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget



**Bad - 2. etasje**

Samlet vurdering:

**TG 3**  
0 stk

**TG IU**  
0 stk

**Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand**

Bolig av eldre dato beliggende på en sentral tomt. Boligen er i ettertid påbygd side syd ende vest og ombygd innvendig i de ulike etasjene. Slik bygningsmassen fremstår pr. i dag trenger den en god del vedlikehold/oppgradering mht. elde og slitasje.

Utvendig er det som først står for tur er råteskader i kledning. Dreneringen trenger også utbedringer.

Innvendig er det i første omgang våtrommene og forøvrig en estetisk oppgradering i 1 og 2 etasje.

Bør også sjekke EL. og VVS av fagkyndige med egne rapporter.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

**Rekvirent**

**Rekvirent:** Aktiv Eiendomsmegling as

**Rekvirert dato:** 10.09.2024

**Besiktigelse**

**Til stede:** Takstmann Erik Sørensen

**Besiktigelsesdato:** 17.09.2024

## Matrikelopplysninger

**Eiendomsopplysninger**

Kommunenr	Gnr	Bnr
4213	74	162

**Adresse:** Kirkekleiva 1, 4900 Tvedestrand

**Kommune:** Tvedestrand

## Kirkekleiva 1

4900 Tvedestrand

Gnr.: 74 Bnr.: 162

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 21.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### 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

Ingen dokumenter fremlagt ved befaringen.

## Tomteopplysninger

### Tomten

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

153,6

Type tomt:

Eiet

Areal innhentet fra:

Norges Eiendommer.

### Tomtebeskrivelse

Tomt er sentral i Tvedestrand.

## Bygninger på eiendommen

### Næringsbygg

Byggeår

Ukjent





## 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.

### Næringsbygg

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
U- etasjen	51			
1. etasje	64	10		
2. etasje	78			10
3. etasje				20
<b>Sum:</b>	193	10		30
<b>Sum BRA:</b>	203			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U- etasjen	Gang, teknisk rom, 4 solstudioer.			
1. etasje	Gang, soverom, stue, kjøkken, bad.	Utvendig bod.		
2. etasje	Gang, bad, trappeoppgang, stue, kjøkken, 2 soverom.			Terrasse.
3. etasje				Terrasse.

### Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 203m<sup>2</sup>.

P- rom = 140m<sup>2</sup>.

S- rom = 63m<sup>2</sup>.

Loft er ikke målbart pga. manglende takhøyde.



# Bygningsbeskrivelse

## Næringsbygg

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Terrengforhold

Terrenget er flatt rundet bygningen, mangler fall ut i fra mur.

#### Anbefalt tiltak:

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

TG 2

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

Vann og avløp er i plast, alder rør er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Halve levetiden på rør er nå passert.

### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

#### Grunnmur

Grunnmur består av gråstein/betong. Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra utvendig trapp side øst g dekke side syd.

### 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 U- etasje og 1. etasje og 2. etasje ved vegg syd.

**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

**Vurdering / Avvik**

TG 2

**Konstruksjon**

Konstruksjonen ser ut til å bestå av tømmer. Har gamle spor etter husbukk. Vassheller er ikke felt inn bak kledningen.

TG 2

**Kledning**

Kledning er av type liggende og noe stående, har vanlig elde. Kledning er ikke lektet ut og er av ulike typer og årganger. Råte i en del kledningsbord og deler av sokkellist på flere av veggene. Må være obs på muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner pga. kledning ikke er lektet ut.

**Anbefalt tiltak:**

Det er nå behov for en del vedlikehold på deler av yttervegger.

**Vinduer og ytterdører**

NS 3600 - Pkt. 16

**Vurdering / Avvik**

TG 2

**Vinduer og ytterdører**

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og noen med 1 lag glass og noen type koblet. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder.

**Anbefalt tiltak:**

Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling og justering.

**Terrasser og plattinger på terreng**

NS 3600 - Pkt. 19

**Vurdering / Avvik**

TG 2

**Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Terrasse side syd er i enkle utførelse.

Ingen tilgang til undertekking i 3. etasje hvor det er rom under. Noe råte i rekkverk som er med liten høyde.

**Takkonstruksjon**

NS 3600 - Pkt. 17

**Vurdering / Avvik**

TG 2

**Takkonstruksjon**

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av årer med sperrer og takbord, har dim. betydelig mindre enn dagens krav. Ingen isolasjon synlig.

Gamle spor etter husbukk og borebiller, omfang er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes av saneringsfirma. Er som forventet ut i fra alder.



## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 2

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

Tekking er med teglstein, undertak er med bord. Tekkingen er av nyere dato, ca 2012 og har vanlig elde mht. alder.

TG 1

#### Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

TG 1

#### Skorsteiner over tak

Piper er helbeslått over tak.

## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp ender rett på grunn side nord. Fallforhold er ikke sjekket. Renner og nedløp har vanlig elde mht. alder.

TG 2

#### Beslag

Pipebeslag er mangelfullt tilpasset mot stein.

#### Anbefalt tiltak:

Pipebeslag bør utbedres mot stein.

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

NS 3600 - Pkt. 5

### Vurdering / Avvik

#### Overflater - Gulv

Gulv i betong, påforet i U- etasjen.

#### Overflater - Vegger

Vegger i betong, påforet innvendig i U- etasjen, 1. etasje og 2. etasje. Sistnevnte ved deler av vegger side syd.

TG 2

#### Overflater - Himling

Himling er med panel.

#### Årsak / Konsekvens:

Fukt målt i gulv og bunnen av vegger i U-etasjen ved vegg syd, er relatert til utvendig drenering.

I 1. og 2. etasje gjelder det samme vedrørende dreneringen ved tilbakefylt side syd.

**Bad 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Alder på rommet er ukjent.

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

Gulvet er med fliser, ingen oppkant ved dør nord. Gulvet har fall mot sluk, som lar seg kun delvis inspisere.

**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser.

**Overflater - Himling**

Himling er med malt panel.

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

Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Alder ukjent.

**Avløp og vannrør**

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

**Ventilasjon**

EL. vifte montert i yttervegg.

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

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

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

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

Hulltaking er bort valgt pga. rør til kabinett står på yttervegg.

**TG 2****Samlet vurdering:**

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

**Bad 2. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Alder på rommet er ukjent.

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

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

**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser.

**Overflater - Himling**

Himling er med panel.

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

Må forvente membran montert på alt av våtsoner, alder ukjent.

**Avløp og vannrør**

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

**Ventilasjon**

EL. vifte montert i yttervegg.

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

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

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

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

Hulltaking er utelatt pga. vegger er uten fuktbelastning.

**TG 2****Samlet vurdering:**

Her må en være obs på ukjent alder til rommet, gjelder hovedsakelig eventuelt membranen.

**Toalett (ikke våtrom) U- etasjen**

NS 3600 - Pkt. 3

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

Gulvet er med fliser.

**Overflater - Vegger**

Veggene er med malt panel og fliser, hvor fliser er knekt.

**Overflater - Himling**

Himling er med takess.

**Ventilasjon**

EL. vifte i himling.

**Sanitærutstyr og innredning**

Vanlig standard på innredning.

**TG 2****Samlet vurdering:**

Rommet er nå modent for oppgradering. Fukt målt i gulv og bunnen av vegg syd, er relatert til utvendig drenering.



## Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med malt panel.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malt 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 med slette fronter.

## Kjøkken 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med malt panel.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malt 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 med speil fronter.



## 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 i 1. og 2. etasje.

Høydeavvik i gang U- etasjen er 15mm.

Høydeavvik i rom nord-øst U- etasjen er 17mm.

Høydeavvik i stue 1. etasje er 12mm.

Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 22mm.

Høydeavvik i gang 2. etasje er 9mm.

Høydeavvik i kjøkken 2. etasje er 11mm.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Innvendige trapper

Trapp mellom 2. etasje og loft med rett løp av enkel type.

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Ildsteder

Vedovn i 2. etasje.

TG 2

#### Skorsteiner inne i huset

Piper er i teglstein. Piper må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

## Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft uten lufting.

#### Anbefalt tiltak:

Her må loft utluftes.





## 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.

## 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 er ikke lokalisert.

Halve levetiden på rør er nå passert.

TG 2

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

Synlige avløpsrør er i plast.

Halve levetiden på rør er nå passert.

TG 1

#### Varmtvannsbereder

VVS beredere montert i U- etasjen, utvendig bod 1. etasje og innvendig bod 1. etasje.

TG 2

#### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mangelfull ventilasjon av bygningen innvendig i samtlige etasjer.

#### Anbefalt tiltak:

Utlufting bør utbedres.



TG 2

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

Varmepumpe av eldre dato i U- etasjen.

**Elektrisk anlegg**

NS 3600 - Tillegg B

**Beskrivelse**

Sikringssskap montert i teknisk rom i U- etasjen ved vegg øst.  
Hovedsikring 80 ampere, 7 kurser.

Sikringssskap montert i gang 1. etasje på vegg syd.  
Hovedsikring 35 ampere, 5 kurser.

Sikringssskap montert på loft ved vegg øst.  
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?	Ukjent.	
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)?		
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?	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	
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	Pga. alder til boligen bør her foretas en EL. sjekk på anlegget av fagkyndige pga. dette krever spesiell kompetanse.

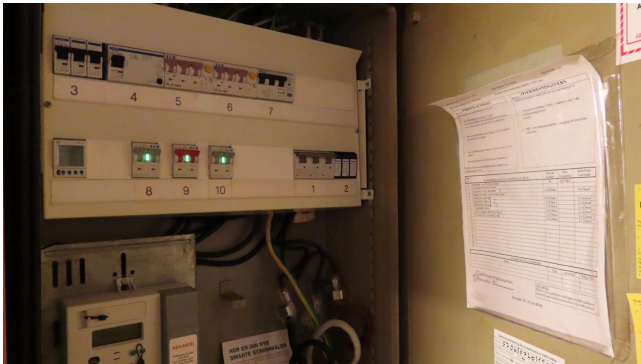
## Vurdering / Avvik

TG 2

## Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Ved anbefaling av nærmere sjekk på EL anlegget av fagkyndige gir standarden automatisk TG 2.

## Bilder



Sikringsskap.



Sikringsskap.



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 vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	

# Kirkekleiva 1

4900 Tvedestrand

Gnr.: 74 Bnr.: 162

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 21.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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

## Signatur

### Signatur

Rykene - 21.09.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN