

Tilstandsrapport - NS 3600

Hisøysvingen 7

4817 His

Gnr: 305 Bnr: 568



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 455627

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 23.09.2024



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 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. 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
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

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 inspirert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

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

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
23 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling



Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
19 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

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)

Vaskerom - U- etasjen

Samlet vurdering:

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

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

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Oljetanker

Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Enebolig i fra begynnelsen av 70 tallet med tilhørende garasje beliggende på en sentral og opparbeidet tomt. Det er den senere tid foretatt noe vedlikehold/oppgradering både utvendig og innvendig i enkelte rom.

Det som først står for tur videre utvendig er dreneringen.

Innvendig er det gulvet på vaskerommet.

Garasjen er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Aktiv Eiendomsmegling as

Rekvirert dato: 17.09.2024

Besiktigelse

Til stede: Takstmann Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 20.09.2024



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	305	568

Adresse: Hisøysvingen 7, 4817 His

Kommune: Arendal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Camilla Muller
Elena Tourkina

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 (m²): 1356,9
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Kommentarer til tomten

Eiendommen ligger i et regulert område.



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

1971

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 (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
U- etasjen	81			
1. etasje	95			25
Sum:	176			25
Sum BRA:	176			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U- etasjen	2 ganger, stue, hobbyrom, verksted, vaskerom, 2 boder.			
1. etasje	Gang, WC, bad, 3 soverom, stue, kjøkken.			Terrasse.

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		31		
Sum BRA:	31			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Garasjeplass.		

Hisøysvingen 7

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 568

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 23.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:

Bruksareal = 176m².

P- rom = 146m².

S- rom = 30m².



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 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Halve levetiden på rør er nå passert.

TG IU

Oljetanker

Nedgravd oljetank utvendig side nord. Må sjekkes om den er sanert.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av betong, har vanlig elde mht. alder.

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. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

Kledning

Kledning er av type stående og noe liggende, er sløffet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Råte i en del kledningsbord på vegg øst.

Anbefalt tiltak:

Kledning med råteskader må byttes.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og 3 med type koblet glass, har vanlig elde mht. alder.

Et punktert glass i 1. etasje på vegg øst. Vindu i U- etasjen på nevnte side har råteskader og trenger utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Det er nå behov for noe oppgradering på en del vinduer.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse side vest hvor dekke har noe ujevn flate.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler i impregnert virke. Isolasjon lagt ut. Er som forventet ut i fra alder.



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med plastbelagt stålplater, undertak er med bord. Tekkingen er i fra ca 2018/19.

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 plastbelagt stål. Nedløp blir ledet i rør ved hjørne syd-vest, forøvrig rett på grunn. Fallforhold er ikke sjekket. Renner og nedløp har vanlig elde mht. alder.

TG 2

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Beslag mangler i bunnen av terrassedør side vest 1. etasje.

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 de fleste rom.

Overflater - Vegger

Vegger i betong, påforet i de fleste rom.

Overflater - Himling

Himling er med plater.



TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Synlige gulv og vegger i boder til U- etasjen. Her er målt fukt som 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 2022.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til kant av kabinett er 10mm, burde vært 25mm. Sluk lar seg kun delvis inspisere.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med takess.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på hele gulvet.

Anbefalt tiltak:

For å kunne oppnå TG 1 må full dokumentasjon fremlegges på membran med feks. bilder og kontrollerklæring.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Ventil montert i himling. EL. vifte montert i yttervegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Inspeksjonsluke i vegg vest bak rør til kabinett fra WC. Hulltaking er derfor utelatt.



Bilder



Inspeksjonsluke.

Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med Perginol, har fall mot sluk. Mangler oppkant ved vegg øst.

Overflater - Vegger

Veggene i noe betong og noe tre med panel.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Perginol utgjør membran, går ikke ned i sluk.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på innredning som består av kum.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulv og bunnen av murvegg øst, er relatert til utvendig drenering.

Hulltaking utelatt pga. rør ligger åpne.

TG 2

Samlet vurdering:

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



Toalett (ikke våtrom) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er tapetsert.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med takess.

TG 2

Ventilasjon

Ventil montert i vegg og himling.

Anbefalt tiltak:

Skal være mekanisk.

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 malt. 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 med speilfronter.



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Høydeavvik i gang øst U- etasjen er 22mm.
Høydeavvik i stue U- etasjen er 13mm.

Høydeavvik i gang 1. etasje er 8mm.
Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 5mm.

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 vegger og barnesikring ikke montert mellom trinnene.

Anbefalt tiltak:

Håndløpere og barnesikring bør monteres.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

Ildsteder

Vedovn i begge etasjene.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

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

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft som har god lufting. 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.

Samlet vurdering:

Små vinduer i stue til U- etasjen.

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 vaskerom, er ikke funksjonstestet. Halve levetiden på rør er nå passert.

TG 2

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

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



TG 2

Varmtvannsbereder

VVS bereder montert i vaskerommet. TG er pga. alder til bereder.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i vegger til enkelte rom.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår 1981.

Grunnmur:

Mur er med noe betong og noe Leca. Gulvet er med grus.

Drenering:

Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur. Grunnmursplate mangler topplst.

Vindu/dør:

Dør side øst trenger noe justering.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående og noe liggende kledning. Har noe råte i bunnen av enkelte kledningsbord på vegg øst.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler, er kun delvis avstivet.

Taktekking:

Taket er tekket med plastbelagte stålplater. Undertak består av bord. Vannbord mangler fall inn mot taket og har noe stor overhøyde.

Bygningen har utvendig vanlig elde mht. alder.



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringskap montert i gang 1. etasje på vegg nord ende øst.
Hovedsikring 35 ampere, 12 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?	1970	
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)?	2022	Bad.
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	



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

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Bilder



Sikringskap.

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?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	



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 brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 23.09.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN