

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Grevlingveien 10

4818 Færvik

Gnr: 215 Bnr: 187+201



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode: 194420**

**Opprettet: 24.10.2024**

**Utskrift: 07.11.2024**



### 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. Varmtvannsbereider
- § 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 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

### 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 inspisert i fra bakkenivå.

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

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

Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

Lyd- og brannforhold mellom boenhetene 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

## Enebolig

TG 0  
2 stk

### Geologiske forhold

Skredfare  
Flomfare

TG 1  
24 stk

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

### Yttervegg

Konstruksjon

### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

### Kjøkken - U- etasjen

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

### Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)



## Kjøkken - 1. etasje

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

## TG 2 13 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

- Utstyr på tak

### Renner, nedløp og beslag

- Beslag

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

- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

### Ildsteder og skorsteiner

- Skorsteiner inne i huset

### Loft (innredet og uinnredet)

- Konstruksjonsoppbygging

### Radon

- Radon

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

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

### Elektrisk anlegg

- Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

**TG 3**  
2 stk**Bad - U- etasjen**

Samlet vurdering:

**275 000,-****Bad - 1. etasje**

Samlet vurdering:

**250 000,-****Estimerte kostnader på TG3****525 000,-****TG IU**  
1 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Oljetanker

**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**

Enebolig med integrert garasje og utleiedel i U- etasjen beliggende på en sentral tomt.

Boligen har utvendig vanlig elde og her trenger dreneringen utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje.

Innvendig er begge badene nå modne for oppgradering. Øverloft må også utluftes bedre. Skadedyr må sjekkes nærmere av saneringsfirma.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

**Rekvirent**

Rekvirent: Aktiv Eiendomsmegling as

Rekvirert dato: 17.10.2024

**Besiktigelse**Til stede: Siross Borji  
Takstmann Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 23.10.2024

## Matrikelopplysninger

**Eiendomsopplysninger**

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	215	187+201

Adresse: Grevlingveien 10, 4818 Færvik

Kommune: Arendal



## Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Borji Invest AS

## 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.	07.11.2024	

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m <sup>2</sup> ):	869,6
Type tomt:	Festet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

### Tomtebeskrivelse

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

### Kommentar til tomteopplysninger

Eiendommen ligger i et regulert område.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår
1972





## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Enebolig

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
U- etasjen	61	23	
1. etasje	111		3
<b>Sum:</b>	<b>172</b>	<b>23</b>	<b>3</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>195</b>		

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	<b>BRA-i:</b> Vindfang, stue, kjøkken, bad, soverom. <b>BRA-e:</b> Garasje.
1. etasje	<b>BRA-i:</b> 2 ganger, kjøkken, stue, sommerstue, bad, 3 soverom. <b>TBA:</b> Terrasse.

### Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 195m<sup>2</sup>.

P- rom = 172m<sup>2</sup>.

S- rom = 23m<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.

TG IU

##### Oljetanker

Uklart om oljetank er sanert.

### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

##### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

##### Grunnmur

Grunnmur består av Leca og noe betong side vest, har vanlig elde mht. alder. Deler av mur står ann rett på fjell.

### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate kun montert på tilbakefylte vegger side syd ende øst.

##### 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.

TG 2

#### Kledning

Kledning er av type liggende og noe stående, har vanlig elde mht. alder. Deler av kledning er ikke lektet ut.

Råte i enkelte kledningsbord på vegg nord ved utbygg i U- etasjen. Kledning på vegg øst er i fra 2021.

Vasshelle går ikke inn under plastvindu på vegg vest i 1. etasje. Deler av kledning har også i bunnen av bordene kontakt med mur.

#### 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, noen type koblet, også noen i plast. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder.

## Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

### Vurdering / Avvik

TG 2

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

Bjelkelag på terrasse side vest 1. etasje er mangelfullt understøttet ende syd. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.



## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler på den opprinnelige delen og plassbygde på tilbygg. Isolasjon lagt ut hvor deler må legges til rette. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Er som forventet ut i fra alder.

#### Anbefalt tiltak:

Isolasjon må legges til rette.

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 1

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

Tekking er med glasserte stein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra ca 2012 og har vanlig elde mht. alder.

TG 2

#### Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

Snøfanger mangler.

#### Årsak / Konsekvens:

Snøfanger bør monteres.

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 ende øst og på grunn ende vest. Fallforhold er ikke sjekket. Renner og nedløp har vanlig elde mht. alder.

TG 2

#### Beslag

Pipebeslag er mangelfullt tilpasset mot stein. Beslag mangler i bunnen av ytterdør syd og terrassedør 1. etasje og i bunnen av ytterdør U- etasjen.

#### Anbefalt tiltak:

Pipebeslag må utbedres og montere manglende beslag.



## 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 mur, påforet i de fleste rom.

#### Overflater - Himling

Himling med plater.

TG 2

#### Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Litt fukt målt i betonggulv ved vegg syd og i bunnen av nevnte vegg inne i garasjen. Inne i utvendig bod er det en del fukt i gulv/grunnen og bunnen av murvegg. Dette rommet har også mangelfull utlufting.

Gamle spor etter rotter i garasjen. Her må være obs på at oppforede gulv og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon. Fukt er relatert til utvendig drenering.

## Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Alder på rommet er ukjent.

### Vurdering / Avvik

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, er å regne for flatt. Flere løse fliser.

#### Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

#### Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

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

Må forvente membran montert men den fungerer ikke.

#### Avløp og vannrør

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

#### Ventilasjon

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

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og vegghengt klosett uten dreneringsspalte under og bryter defekt.



### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Vann siver opp av gulvet ved løse fliser og fukt er målt i gulvet til soverom ved vegg øst ende syd.

Fukt også målt i bunnen av vegger inne i badet, er pga. membran ikke er tett.

Hulltaking er bort valgt pga. rommet står for renovering.

TG 3

### Samlet vurdering:

Slik rommet fremstår pr. i dag trenger det nå renovering.

### Estimert kostnad:

275 000,-

## Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Alder er ukjent.

### Vurdering / Avvik

#### Overflater - Gulv

Gulver er med fliser hvor flere er knekt. Ingen tett oppkant ved dør. Gulvet er tilnærmet flatt, har stedvis noe ujevn flate.

#### Overflater - Vegger

Veggene er med fliser, er ut i fra utførelse ikke montert av fagkyndige. Fuger i overgang mot gulvet er stedvis defekt.

#### Overflater - Himling

Himling er med takess.

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

Må forvente membran montert, er ut i fra alder på rommet sannsynligvis gått ut på dato.

#### 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 og kar.

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. rør ligger åpne og rommet står for renovering.



**TG 3**

### Samlet vurdering:

Slik rommet fremstår pr. i dag er det nå modent for renovering.

### Anbefalt tiltak:

Renovering.

### Estimert kostnad:

250 000,-

## Kjøkken U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 2

### Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning.

### 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 plater.

**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 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 malt gips.



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 1

### Etasjeskiller

Høydeavvik i kjøkken U- etasjen er 12mm.  
Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 9mm.

TG er ut i fra standard.

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Vurdering / Avvik

### Ildsteder

Peisovn i stue 1. etasje.

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 2

### Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft som har mangelfull utluffing. En del avføring i fra rotter på isolasjonen.

### Anbefalt tiltak:

Utluffing av øverloft må 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.  
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 1

#### Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vegg syd til stue, er ikke funksjonstestet.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

#### Varmtvannsbereder

VVS bereder felles for begge boenhetene, montert i gangen.

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

Ventiler i toppen av enkelte vinduer.

**TG 2****Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)**

2 stk. varmepumper av eldre dato montert.

**Elektrisk anlegg**

NS 3600 - Tillegg B

**Beskrivelse**

Sikringssskap til U- etasjen montert i stue på vegg syd.  
Hovedsikring 32 ampere, 9 kurser.

Sikringssskap montert i gang nord 1. etasje på vegg syd.  
Hovedsikring 32 ampere, 10 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?	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?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	VVS bereder er med stikkontakt.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?		



## 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

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.

## 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	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er det brannsløkkingsutstyr 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 (brann-detektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

## Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.  
 Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

### Enebolig

Leilighet i U- etasjen er ikke søkt godkjent.

Grevlingveien 10

4818 Færvik

Gnr.: 215 Bnr.: 187+201

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.10.2024

Utskrift: 07.11.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Signatur

### Signatur

Rykene - 07.11.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN