

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Simonstad 290

4868 Selåsvatn

Gnr: 44 Bnr: 121



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode: 732392**

**Opprettet: 05.05.2024**

**Utskrift: 06.05.2024**



### 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

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.

## Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



## 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 overvåking 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



## 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.

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

### Hytte

TG 0  
2 stk

#### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1  
22 stk

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

#### Drenering

Drenering og fuktsikring

#### Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

#### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

#### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

#### Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

#### Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Innredning



**Etasjeskiller og gulv på grunn**

Etasjeskiller

**Ildsteder og skorsteiner**

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

**TG 2**  
0 stk

**TG 3**  
0 stk

**TG IU**  
2 stk

**Terrasser og plattinger på terreng**

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

**Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

**Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand**

Hytte av nyere dato med 2 stk. tilhørende buer beliggende på en solrik og usjenert tomt.

Den generelle tilstanden utvendig virker god. Her er kun kommentarer til terrassedekke som stedvis er noe ujevnt.

Innvendig er det liten grad av bruksslitasje.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

**Rekvirent**

**Rekvirent:** Maja Berntsen

**Rekvirent dato:** 22.04.2024

## Simonstad 290

4868 Selåsvatn

Gnr.: 44 Bnr.: 121

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 05.05.2024

Utskrift: 06.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Besiktigelse

Til stede: Maja Berntsen  
Daniel Berntsen  
Takstmann Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 30.04.2024

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4217	44	121

Adresse: Simonstad 290, 4868 Selåsvatn

Kommune: Åmli

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Maja Berntsen

## 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
Egenerklæring.	22.04.2024

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m <sup>2</sup> ):	1206,5
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

### Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og landlig.

### Kommentarer til tomten

Eiendommen ligger i et regulert fritidsområde.

## Simonstad 290

4868 Selåsvatn

Gnr.: 44 Bnr.: 121

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 05.05.2024

Utskrift: 06.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



# Bygninger på eiendommen

## Hytte

Byggeår

2015





## 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.

### Hytte

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje	67			100
<b>Sum BRA:</b>	<b>67</b>			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	Vindfang, bod, stue, kjøkken, gang, WC, 3 soverom.			Terrasse.

### Bu nord

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		12		
<b>Sum BRA:</b>	<b>12</b>			

#### Romfordeling

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

### Bu syd

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		14		
<b>Sum BRA:</b>	<b>14</b>			

#### Romfordeling

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

# Simonstad 290

4868 Selåsvatn

Gnr.: 44 Bnr.: 121

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 05.05.2024

Utskrift: 06.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Kommentar til arealopplysninger

Hytte:

Bruksareal = 67m<sup>2</sup>.

P- rom = 64m<sup>2</sup>.

S- rom = 3m<sup>2</sup>.

Hems med grunnflate 30m<sup>2</sup> er ikke tatt med i arealmålene pga. manglende takhøyde.



# Bygningsbeskrivelse

## Hytte

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

##### Forstøtningsmurer

Hagemur er ikke støpt, kun fylt med grus.

##### Terrengforhold

Terrenget er flatt rundet hytta.

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

Vann er ikke innlagt. Kloakk er snurre do.

### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

##### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

##### Grunnmur

Grunnmur består av stripefundamenter i betong.

### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Drenering og fuktsikring

Kan bli noe fukt i grunnen under hytta, men her er god høyde opp til innvendig gulv og god utlufing.

**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

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

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

**TG 1****Kledning**

Kledning er av type liggende, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. En del spiker står dypt i kledningen.

**Vinduer og ytterdører**

NS 3600 - Pkt. 16

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

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, virker ok, har vanlig elde mht. alder.

**Terrasser og plattinger på terreng**

NS 3600 - Pkt. 19

**Vurdering / Avvik****TG IU****Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasser som stedvis har noe ujevn flate.

**Takkonstruksjon**

NS 3600 - Pkt. 17

**Vurdering / Avvik****TG IU****Takkonstruksjon**

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

**Yttertak**

NS 3600 - Pkt. 17

**Vurdering / Avvik****TG 1****Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Tekking er med shingel, undertak er med plater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

**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 ender rett på grunn. Fallforhold er ikke sjekket.

**TG 1****Beslag**

Beslag over tak virker ok på utforming.

Pipebeslag skal sjekkes omgående pga. lekkasje ved beslaget, som var synlig i stuen ved ovn.

**Toalett (ikke våtrom)**

NS 3600 - Pkt. 3

**Vurdering / Avvik****TG 1****Overflater - Gulv**

Gulvet er med belegg.

**TG 1****Overflater - Vegger**

Veggene er med malte plater.

**TG 1****Overflater - Himling**

Himling er med takess.

**TG 1****Ventilasjon**

Ventil montert i vegg.

**TG 1****Sanitærutstyr og innredning**

Vanlig standard på innredning.

**Kjøkken**

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.

**TG 1****Overflater - Himling**

Himling er med malt panel.

**Avløp og vannrør****Avtrekk****TG 1****Innredning**

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder.

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

**Beskrivelse**

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

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

Høydeavvik i gang er 3mm.

Høydeavvik i kjøkken er 2mm.

TG er ut i fra standard.

**Innvendige trapper**

NS 3600 - Pkt. 10

**Vurdering / Avvik****Innvendige trapper**

Trapp til hems er med rett løp.

**Ildsteder og skorsteiner**

NS 3600 - Pkt. 9

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

Vedovn i stue.

**TG 1****Skorsteiner inne i huset**

Pipe er i stål.

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

Ventiler i vegger til de ulike rom.

**Frittstående byggverk Bu nord**

NS 3600 - Pkt. 21

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

Byggeår 2018.

Gulvet er i betong.

## Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning. Ingen kryssavstivning montert på bindingsverket. Bæring mangler over vindu på vegg øst og liten bæring over dør for mønedrager. Vegger er noe ute av lodd. Vasshelle over dør er ikke felt inn bak kledning.

## Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler uten kryssavstivning.

## Taktekking:

Taket er tekket med shingel. Undertak består av bord. Trekantlist mangler under vannbordbeslag.

**Frittstående byggverk Bu syd**

NS 3600 - Pkt. 21

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

Byggeår 2022.

Gulvet er i betong, belagt med dekkebord.

## Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning. Vassheller er ikke felt inn bak kledning. Ingen kryssavstivning montert på bindingsverket.

## Takkonstruksjon:

Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av sperrer med dim. 2"x6". Burde vært større dim. på bæring ved vegg øst og større dim. på sperrer.

## Taktekking:

Taket er tekket med shingel. Undertak består av bord. Trekantlist mangler under vannbordbeslag.





## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

Solcelleanlegg montert av eier. Er ikke funksjonstestet.

## 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?		
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

## Simonstad 290

4868 Selåsvatn

Gnr.: 44 Bnr.: 121

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 05.05.2024

Utskrift: 06.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



# Signatur

## Signatur

Rykene - 06.05.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN