

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Rødstien 20

4823 Nedenes

Gnr: 430 Bnr: 115



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode: 760011**

**Opprettet: 23.04.2024**

**Utskrift: 29.04.2024**



**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

## Enebolig

**TG 0**  
5 stk

### Bad - Plan 2

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

### Vaskerom - Plan 2

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

### Bad - Plan 3

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

**TG 1**  
42 stk

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

### Drenering

Drenering og fuktsikring

### Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

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

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

### Bad - Plan 2

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning



## Vaskerom - Plan 2

- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

## Kjøkken

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

## Etasjeskiller og gulv på grunn

- Gulv på grunn

## Ildsteder og skorsteiner

- Ildsteder
- Skorsteiner inne i huset

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
- Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

## Elektrisk anlegg

- Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

## Bad - Plan 3

- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**TG 2**  
10 stk

## Mur, terreng, stikkledninger og tanker

- Terrengforhold



## Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

## Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

## Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

## Bad - Plan 2

Overflater - Gulv

## Vaskerom - Plan 2

Overflater - Gulv

Ventilasjon

## Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

## Innvendige trapper

Innvendige trapper

## Bad - Plan 3

Overflater - Gulv

**TG 3**  
0 stk

**TG IU**  
1 stk

## Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

### Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Enebolig med tilhørende carport beliggende på en solrik og sentral tomt. Det er over tid utført vanlig vedlikehold utvendig og innvendig er flere av rommene over tid oppgradert.

Videre utvendig mht. vedlikehold er det fall ut i fra mur som bør etableres. Også ordne tilgang til kryprom på plan 3. Carport trenger også noe vedlikehold mht. avvik på mur.

Innvendig må en være obs på kommentarer til gulv på våtrommene.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Rødstien 20

4823 Nedenes

Gnr.: 430 Bnr.: 115

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 23.04.2024

Utskrift: 29.04.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

**Rekvirent:** Sanchez Silvia Mahringer  
Rory Philip Jeffery Grout

**Rekvirert dato:** 08.04.2024

### Besiktigelse

**Til stede:** Rory Philip Jeffery Grout  
Takstmann Erik Sørensen

**Besiktigelsesdato:** 22.04.2024

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	430	115

**Adresse:** Rødstien 20, 4823 Nedenes

**Kommune:** Arendal

### Eieropplysninger

**Hjemmelshaver(e):** Sanchez Silvia Mahringer  
Rory Philip Jeffery Grout

## 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

Boligperm.

Egenerklæring.

Salgsoppgave.

## Tomteopplysninger



## Rødstien 20

4823 Nedenes

Gnr.: 430 Bnr.: 115

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 23.04.2024

Utskrift: 29.04.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Tomten

Tomtens areal (m <sup>2</sup> ):	1432,5
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

### Tomtebeskrivelse

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

### Kommentarer til tomten

Boligen ligger i et regulert boligområde.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår

1977



## 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)
Plan 1	40			
Plan 2	50			
Plan 3	46			37
Plan 4	56			193
<b>Sum:</b>	<b>192</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>230</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>192</b>			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Plan 1	Gang, garderobe, trimrom, bad.			
Plan 2	Stue, soverom, vaskerom, bad, bod, vinlager.			Terrasse.
Plan 3	Gang, bad, 3 soverom.			Terrasse.
Plan 4	Stue, kjøkken.			

### Carport

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		26		
<b>Sum BRA:</b>	<b>26</b>			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Carport, 2 boder.		

### Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 192m<sup>2</sup>.

P- rom = 167m<sup>2</sup>.

S- rom = 25m<sup>2</sup>.



# Bygningsbeskrivelse

## Enebolig

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen, har lite fall ut i fra mur. Tomt skråner mot side syd av boligen.

#### Anbefalt tiltak:

Her må på nevnte sider 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.

Halve levetiden på rør er nå passert.

### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Grunnmur

Grunnmur ser ut til å bestå av betong, virker ok, har vanlig elde og har pusset overflate. Ingen tilgang til kryprom side øst på plan 3. Luke for inspisering må monteres pga. dette er en risikokonstruksjon.

Må også være obs på at utvendig trapp side øst kan lede vann inn i mur.

### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Drenering og fuktsikring

Fuktsikring utført utvendig på murens tilbakefylte sider i 2010 ved montering av grunnmursplate. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringene.



## 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 stående, er sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass. Flere av vinduene er av nyere dato. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder.

Punktert glass på vaskerommet.

#### Anbefalt tiltak:

Punktert glass bør byttes.

## Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

### Vurdering / Avvik

TG 2

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

Kun delvis tilgang til bjelkelag på terrasser side syd-vest hvor noen bærebjelker er enkle. Flere understøtter er i enkel utførelse.

## 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 betongtakstein i fra 2015, undertak er med bord/plater. Tekking har vanlig elde mht. alder.

**TG 1****Utstyr på tak**

Stigetrinn montert.

**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 av nyere dato. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

**TG 1****Beslag**

Pipebeslag er av nyere dato, virker ok på utforming.

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

NS 3600 - Pkt. 5

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

Gulv i plan 1 er såle på mark.

**Overflater - Vegger**

Vegger er påforet innvendig.

**Overflater - Himling**

Himling er med panel.

**TG 1****Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

Synlig murvegg side syd. Fuktmåling utført, ingen fukt. Her må en være obs på at utforende vegger og påforede gulv under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.



## Bad Plan 2

NS 3600 - Pkt. 1

## Beskrivelse

Bad med god standard, er oppgradert i 2018.

## Vurdering / Avvik

TG 2

**Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dører. Høydeforskjell på gulvet i fra dører til kant av kar er 7mm, burde vært 25mm. Sluker lar seg kun delvis inspisere.

TG 1

**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser.

TG 1

**Overflater - Himling**

Himling er med malte plater.

TG 1

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

Membran montert. Bilder på membran fremlagt.

TG 1

**Avløp og vannrør**

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

TG 1

**Ventilasjon**

EL. vifte montert i vegg.

TG 1

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

God standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, kar og kabinett.

TG 0

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

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

Hulltaking er utelatt pga. rør til blandebatteri ved dusjen er på yttervegg.

## Bad Plan 3

NS 3600 - Pkt. 1

## Beskrivelse

Bad oppgradert i 2018 med god standard.

## Vurdering / Avvik

TG 2

**Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til kant av kabinett er 3mm, burde vært 25mm. Sluk lar seg kun delvis inspiseres.

TG 1

**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser.

TG 1

**Overflater - Himling**

Himling er med malt panel.



TG 1

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

Membran montert. Bilder fremlagt på membran.

TG 1

### Avløp og vannrør

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

TG 1

### Ventilasjon

EL. vifte montert i vegg.

TG 1

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

God standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringspalte under og kabinett.

TG 0

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt mht. alder på rommet og at rør til blandebatteri er ved bæring til yttervegg.

## Vaskerom Plan 2

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Vaskerom med vanlig standard i fra 2018.

### Vurdering / Avvik

TG 2

### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dører. Gulvet er å regne for tilnærmet flatt.

#### Anbefalt tiltak:

Her bør dører heves med påskjøting av membran.

TG 1

### Overflater - Vegger

Veggene er med malt panel.

TG 1

### Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 1

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

Membran synlig i sluker, bilder på membran er fremlagt.

TG 1

### Avløp og vannrør

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

TG 2

### Ventilasjon

Ventil i vindu og vegg, skal være mekanisk på våtrom.

#### Anbefalt tiltak:

Burde montere manglende ventilasjon.



TG 1

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin.

TG 0

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

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

## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

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

God standard på kjøkkeninnredning som er i fra 2019.





## 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.

Høydeavvik i gang plan 1 er 7mm.  
Høydeavvik i garderobe plan 1 er 5mm.

Høydeavvik i stue plan 2 er 8mm.  
Høydeavvik i soverom plan 2 er 7mm.

Høydeavvik i gang plan 3 er 25mm.  
Høydeavvik i soverom syd-øst plan 3 er 20mm.

Høydeavvik i stue plan 4 er 10mm.  
Høydeavvik i kjøkken plan 4 er 17mm.

#### Anbefalt tiltak:

TG er ut i fra standard. Avvik kan eventuelt rettes ved legging av nye gulver.

TG 1

#### Gulv på grunn

Gulv på grunn er såle på mark.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Innvendige trapper

Trapper mellom de ulike planene er med rette løp. Liten høyde i bunnen av enkelte løp. Håndløpere ikke montert.

#### Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

**Ildsteder og skorsteiner**

NS 3600 - Pkt. 9

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

Peis i plan 4 og peisovn i plan 2.

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

Pipe er i teglstein. Pipe er i følge tidligere eier inspisert av feievesenet i 2020, ingen dokumentasjon fremlagt.

**Rom for varig opphold**

NS 3600 - Pkt. 13

**Vurdering / Avvik****Rømningsvei**

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

**Dagslyflate**

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom, unntagen soverom på plan 2.

**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****Vannrør (stoppekran)**

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i gang til plan 1 er ikke funksjonstestet. Utvendig stoppekran i grunnen i utvendig kum side nord av tomten.

Halve levetiden på rør er nå passert.

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

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

**TG 1****Varmtvannsbereder**

VVS bereder å 2008 modell, 200 liter, montert i gang til plan 1.

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

Ventiler i vegg til U- etasjen og i vinduer til øvrige etasjer.

**TG 1****Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)**

Varmepumpe i fra 2011 montert.

**Frittstående byggverk Carport**

NS 3600 - Pkt. 21

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

Byggeår ca 1980.

## Grunnmur:

Mur er i betong. Gulvet er med brostein. Gulvet og mur er noe ute av vater pga. underhøyde ved side vest. Utbedringer med utskifting av masse og betong er i følge tidligere eier utført i 2017. Her er fremdeles noe underhøyde.

## Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde.

## Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x8".

## Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein i fra 2015. Undertak består av bord.

Hele bygningen har en del underhøyde ved ende nord, medfører at tak er ute av vater og vegg noe ute av lodd.



## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

Sikringskap montert i gang på plan 3 på vegg øst.  
Hovedsikring 50 ampere, 17 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

## Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2018	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2023	EL. billader.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja	ca 2017 Ingen dokumentasjon fremlagt
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	Bereeder er med stikkontakt.
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.	Nei	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 10 år.

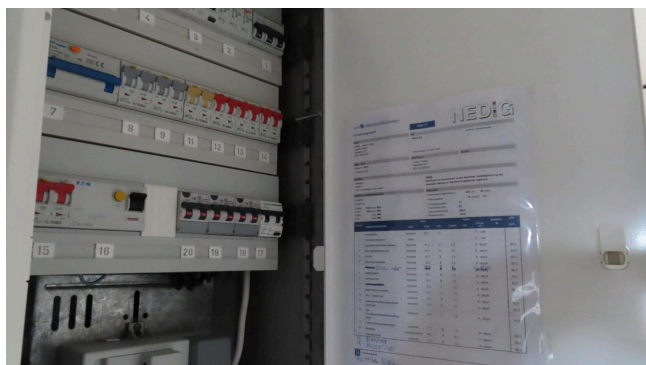
### Vurdering / Avvik

**TG 1**

### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG er ut i fra standard.

### 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 brann sikkerhet for bygningen ?		

## Signatur

### Signatur

Rykene - 29.04.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN