

Tilstandsrapport - NS 3600

Opalveien 82

4823 Nedenes

Gnr: 428 Bnr: 562



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 705642

Opprettet: 02.07.2025

Utskrift: 02.07.2025



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.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk 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 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 konsekven 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
- mangelfull 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

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.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking er innsisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
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 innsisert 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

Rekkebolig

TG 0
3 stk

Bad - U- etasjen

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
32 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur



Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - U- etasjen

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

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

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

TG 2
10 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Terrengforhold

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Bad - U- etasjen

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

Ventilasjon

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3
1 stk**Vaskerom - U- etasjen**

Samlet vurdering.

150 000,-**Estimerte kostnader på TG3****150 000,-**

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Rekkebolig beliggende på en sentral tomt. Her er de senere år foretatt en vesentlig grad av oppgradering både utvendig og innvendig.

Videre utvendig bør en montere grunnmursplate utvendig på murens side øst.

Innvendig er det vaskerommet som først står for tur.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Jim Beisland
Marianne Beisland

Rekvirert dato: 30.06.2025

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen
Jim Beisland

Besiktigelsesdato: 02.07.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Opalveien 82, 4823 Nedenes

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr
428

Bnr
562

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Marianne Beisland
Jim Beisland



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.	30.06.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	262,3
Type tomt:	Festet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

Bygninger på eiendommen

Rekkbolig

Byggeår
1979



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.

Rekkebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
U- etasjen	58	4	
1. etasje	61		56
Sum:	119	4	56
Sum BRA:	123		

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	BRA-i: Vindfang, gang, 3 soverom, bad, vaskerom. BRA-e: Utvendig bod.
1. etasje	BRA-i: Gang, WC, soverom, stue, kjøkken. TBA: Terrasser.

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	7
Sum BRA:	7

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Bodrom.

Kommentar til arealopplysninger

Rekkebolig:
Bruksareal: 123m².
P- rom: 119m².
S- rom: 4m².

Kun deler av utvendig bod er målbar pga. manglende takhøyde.
Soverom nord-øst U- etasjen er ikke omsøkt.



Bygningsbeskrivelse

Rekkebolig

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.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Vil lede vann mot mur.

Anbefalt tiltak:

Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

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

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 1

Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegg side nord, plater mangler på vegg øst. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.



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 liggende i impregnert virke, er lektet/sløyfet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder. Kledning i fra 2018-2022. Vasshelle mangler i bunnen av vindu i soverom 1. etasje på vegg nord. Kledning på topp av gavlvegg vest ende nord trenger et strøk maling. På veg nord til utvendig bod har kledning kontakt med grunn.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Deler ikke ferdigstilt.

Konsekvens: Kan forkorte levetiden på kledningen.

Anbefalt tiltak:

Montere manglende vasshelle, male deler av kledning og fjerne fra grunn fra utvendig bod.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, er i fra 2018-2022.

Beslag mangler i bunnen av ytterdør.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende beslag.

Konsekvens: Kan komme vann inn under dørstokk.

Anbefalt tiltak:

Montere manglende beslag.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse side syd som har litt svikt i dekke.

På terrasse side nord er det enkelte bærebjelker og en del understøtter er i enkel utførelse uten stolpesko.

**Takkonstruksjon**

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 1****Takkonstruksjon**

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

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 2****Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Tekking er med betongtakstein på hovedboligen, utvendig bod er med shingel. Trekantlist mangler under vannbord på utvendig bod. Undertak er med bord. Tekkingen er i fra 2018.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende trekantlist.

Konsekvens: Kan renne vann inn bak vindskier ved shingelteking.

Anbefalt tiltak:

Montere manglende trekantlist.

TG 2**Utstyr på tak**

Stigetrinn mangler.

Snøfangere følger med boligen, er ikke montert, lagret i boden.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende stigetrinn og snøfanger.

Konsekvens: Kan bli snøras og er nå manglende tilgang til pipe utvendig.

Anbefalt tiltak:

Stigetrinn må 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, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1**Beslag**

Beslag over tak virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Gulv er i betong, påforet i samtlige rom.

Overflater - Vegger

Vegger er i betong, påforet i samtlige rom.

Overflater - Himling

Himling er med plater.

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

Vegger er påforet med papp, isolasjon, plater og plast.

Hulltaking utført i vaskerom, ingen fukt målt pr. i dag mht. utvendig drenering.

Bilder

Hulltaking.



Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad renoveret i 2016.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, er å regne for flatt. Sluk lar seg kun delvis inspiseres.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med plater.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på hele gulvet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

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

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

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vasker, klosett 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 pga. rør til kabinett står på yttervegg.

Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med beleg, har litt fall mot sluk.

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

**Overflater - Himling**

Himling er med malte plater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettsjikt, dekker ikke hele gulvet og mangler oppkant mot vegger.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ventil er blendet.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utelatt pga. rør til kum ligger åpne.

TG 3**Samlet vurdering.**

Mht. kommentarer er rommet nå modent for oppgradering.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder og slitasje.

Konsekvens: Rommet er ikke tett mot tilstøtende rom.

Anbefalt tiltak:

Oppgradering av rommet.

Estimert kostnad:

150 000,-

Toalett (ikke våtrom) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Renovert i 2022.

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

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med malte plater.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malte plater.

**TG 2****Ventilasjon**

Ventil montert i vegg, liten luftespalte i dør. Skal være mekanisk.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Krav iht. NS-3600.

Konsekvens: Liten utskifting av luft.

Anbefalt tiltak:

Montere mekanisk ventilasjon.

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 malte 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 er i fra 2022.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik**TG 2****Innvendige trapper**

Trapp mellom U- og 1. etasje er av type
Håndløpere ikke montert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.

Anbefalt tiltak:

Håndløpere og barnesikring bør monteres.

**Ildsteder og skorsteiner**

NS 3600 - Pkt. 9

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

Peisovn i 1. etasje.

TG 1**Skorsteiner inne i huset**

Skorstein inne i huset er med stål.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik**TG 1****Konstruksjonsoppbygging**

Kun kaldt øverloft som har lufting i fra gesimser. 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.

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 bad i U- etasjen, er ikke funksjonstestet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

TG 1

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

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

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder å 2007 modell, 198 liter, montert i vaskerommet.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mangelfull utlufting av boligen innvendig.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende ventilasjon.

Konsekvens: Liten utskifting av luft innvendig.

Anbefalt tiltak:

Montering av ventiler.

TG 1

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

Varmepumpe montert i 2023.



Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Grunnmur:

Mur er fundamenter i enkel utførelse, ligger an rett på grunn. Gulvet er i tre, har litt svikt.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende plank.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av åser med liten dim.

Taktekking:

Taket er tekket med shingel, trekantlist mangler under vannbord. Undertak består av bord.

Bygningen er i enkel utførelse med liten dim. på bærende konstruksjoner.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i vindfang på vegg vest.
Hovedsikring 63 ampere, 13 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1979	
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)?	2021	Byttet sikringsskap.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2024	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.



Bilder



Sikringsskap.

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 brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	

Opalveien 82

4823 Nedenes

Gnr.: 428 Bnr.: 562

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 02.07.2025

Utskrift: 02.07.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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

Signatur

Signatur

Rykene - 02.07.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN