

Tilstandsrapport - NS 3600

Skinnfellveien 54

4810 Eydehavn

Gnr: 68 Bnr: 48



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 158204

Opprettet: 16.03.2025

Utskrift: 17.03.2025



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 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 inspisert 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.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
3 stk

Bad

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
22 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører



Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad

Overflater - Gulv

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

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

TG 2 12 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er mulig

Innvendige overflater

Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

**Innvendige trapper**

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3
2 stk**Bad**

Ventilasjon

15 000,-

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

150 000,-

Estimerte kostnader på TG3 165 000,-**TG IU**
2 stk**Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Bolig av eldre dato med tilhørende bygninger og egen strandlinje beliggende på en attraktiv tomt. Boligen er i ettertid påbygd side nord og renoveret. Det er nå behov for noe vedlikehold/oppgradering.

Utvendig er det nå maling av kledning på vegg syd som først står for tur. Dreneringen må pga. fukt i kjeller holdes under oppsikt.

Innvendig må kjeller, 1. og 2. etasje innvendig utluftes bedre og montere vifte på badet.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Aslak Askland**Rekvirert dato:** 27.02.2025**Besiktigelse****Til stede:** Aslak Askland
Takstmann Erik Sørensen**Besiktigelsesdato:** 12.03.2025



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	68	48

Adresse: Skinnfellveien 54, 4810 Eydehavn

Kommune: Arendal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Aslak Askland

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.	27.02.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	10 332,8
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og opparbeidet.

Kommentar til tomteopplysninger

Eiendommen ligger i et regulert område.



Bygninger på eiendommen

Hytte

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
ca. 1740	1885	Tilbygg side nord.



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
1. etasje	56
2. etasje	28
Sum:	84
Sum BRA:	84

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-i: Gang, kjøkken, stuer, bad.
2. etasje	BRA-i: Gang, 2 soverom, kott.

Vedbu med utedo

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	16
Sum BRA:	16

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Bodrom.

Sjøbu

Arealskjema

Etasje	BRA-e	TBA
1. etasje	17	23
Sum BRA:	17	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Oppholdsrom. TBA: Terrasse.



Hytte

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	11
Sum BRA:	11

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Oppholdsrom.

Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:
Bruksareal = 84m².
P- rom = 84m².

Kjeller og kott 2. etasje er ikke tatt med i arealmålene pga. manglende takhøyde.



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. NS 3600 etableres fall ut i fra mur.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast.

Vann er privat borevann, vannprøve må ordnes. Filter er nå montert. Privat septiktank.

TG er pga. manglende vannprøve.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 2

Grunnmur

Grunnmur består av gråstein, betong og noe Leca på vegg nord. Noen sprekker i utvendig puss, virker stabile og har vanlig elde mht. alder. Mur har ved ende nord noe underhøyde som forplanter seg videre opp i konstruksjonen.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Ingen fuktsikring utført utvendig på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.

Anbefalt tiltak:

Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller.



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

Konstruksjonen består av tømmer, har gamle spor etter husbukk, synlig i kott 2. etasje. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

Kledning

Kledning er av type stående, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut. Kledning på vegg nord og syd er av nyere dato. Her mangler lufting i bunnen av utlektingen.

Årsak / Konsekvens:

Anbefalt tiltak:

Manglende utlufting kan forkorte levetiden. Kledning trenger nå noe maling, hovedsakelig på vegg syd hvor det også er noe rust på spiker.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med type koblet og med 1 lag glass. Flere av vinduene er av nyere dato. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av åser, synlig kun i kott vest.

Ingen tilgang til selve konstruksjonen, er kledd inne med røstet himling i 2. etasje.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med teglstein av nyere dato, undertak er med bord og sutaksplater. Tekkingen er i fra 2019/2020

TG 1

Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

**TG 1****Skorsteiner over tak**

Pipe er halvbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 1****Renner og nedløp**

Renner er i galvanisert stål. Nedløp ender rett på grunn. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1**Beslag**

Beslag over tak virker ok på utforming.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik**TG 2****Innvendig inspeksjon er mulig**

Noe fukt i grunnen ved hjørne nord-øst og syd-vest inne i krypkjellere. Fukt er relatert til utvendig drenering. Rommene har mangelfull utlufing.

Må også være obs på at det er liten høydeforskjell på gulv i krypkjeller til sjøen ved eventuelt springflo.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad med vanlig standard, rommet er i fra 2019.

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

Gulvet er med beleg, har oppkant mot vegger og litt fall mot sluk.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med baderomsplater.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malte plater.

TG 1**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

TG 1**Avløp og vannrør**

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

**TG 3****Ventilasjon**

Ingen utlufting av rommet, skal iht. NS3600 være mekanisk på våtrom.

Anbefalt tiltak:

Utlufting må utbedres.

Estimert kostnad:

15 000,-

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, kabinett 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 utelatt pga. alder til rommet og vegger er uten fuktbelastning.

Innvendige overflater**Vurdering / Avvik****TG 2**

Enkelte innvendige dører trenger noe justeringer.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken med enkel standard.

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

Gulvet er med furubord, har luke til kjeller.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med malt panel.

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**

Enkel 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 3****Etasjeskiller**

Litt svikt og gulvknirk i gulv til enkelte rom i begge etasjene. Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje og enkelte bjelker har noe tørråte.

Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 30mm.

Høydeavvik i stue nord-vest 1. etasje er 140mm.

Høydeavvik i soverom syd 2. etasje er 50mm.

Høydeavvik i soverom nord 2. etasje er 110 mm.

TG er ut i fra standard.

Anbefalt tiltak:

Gulvet kan eventuelt avrettes når nye gulv legges. Pris er kun for avretningsmasse.

Estimert kostnad:

150 000,-

TG 2**Gulv på grunn**

Gulv på grunn er jord/sand i krypkjeller.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

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

Trapp mellom 1. og 2. etasje er med rett løp av enkel type. Rekkverk mangler på veggen og liten høyde i bunnen av løpet.

**Ildsteder og skorsteiner**

NS 3600 - Pkt. 9

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

Vedovner i stuer, gruve på kjøkken og vedovn 2. etasje. Liten avstand i fra røykrør til brennbart materiale i stue syd-vest.

TG 2**Skorsteiner inne i huset**

Pipe må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik**TG IU****Konstruksjonsoppbygging**

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

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

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber.

VVS er med rør i rør system er i fra 2019.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder å 2010 modell, 120 liter, montert i kjelleren.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ingen ventiler for utlufting montert.

Anbefalt tiltak:

Utlufting av boligen må utbedres innvendig.

Frittstående byggverk Vedbu med utedo

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår ca. 80 tallet, renovert 2015.

Grunnmur:

Mur er stable stein. Gulvet er i tre, har noe svikt.

Yttervegger:

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

Takkonstruksjon:

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

Taktekking:

Taket er tekket med teglstein, er av nyere dato side syd. Undertak består av bord.

Bygningen er i enkel utførelse, har utvendig nå vanlig elde.

**Frittstående byggverk Hytte**

NS 3600 - Pkt. 21

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

Byggeår ca. 1920, påbygd ca. 1950, renovert senere tid.

Grunnmur:

Mur er i fundamenter i betong. Gulvet er i tre, har litt svikt.

Yttervegger:

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

Takkonstruksjon:

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

Taktekking:

Taket er tekket med teglstein av eldre dato. Undertak består av bord og sutaksplater.

Bygningen er i enkel utførelse og har utvendig vanlig elde mht. alder. Trenger nå noe vedlikehold på kledning mht. beis/maling.

Frittstående byggverk Sjøbu

NS 3600 - Pkt. 21

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

Byggeår 2017.

Grunnmur:

Mur/fundamenter er ikke innsisert pga. manglende tilgang. Gulvet er i tre og noe skifer side vest.

Yttervegger:

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

Takkonstruksjon:

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

Taktekking:

Taket er tekket med teglstein. Undertak består av sutaksplater.

Bygningen har utvendig vanlig elde.



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 2. etasje inne i skap på vegg nord.
Hovedsikring 50 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 installert eller siste gang totalrehabilitert?		
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt 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)?	2024	Ny hovedsikring.
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?	Ja	Kun provisorisk.

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 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 (brann-detektor) 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?		

Skinnefellveien 54

4810 Eydehavn

Gnr.: 68 Bnr.: 48

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 16.03.2025

Utskrift: 17.03.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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 vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?	Nei	

Signatur

Signatur

Rykene - 17.03.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN