

Tilstandsrapport - NS 3600

Noroddveien 82

4816 Kolbjørnsvik

Gnr: 305 Bnr: 740



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 674842

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 16.06.2025



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

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.

Brygge er ikke innsisert.

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

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
2 stk

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
6 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak



Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp
Beslag

TG 2
18 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Utstyr på tak

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Spesielle observasjoner

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er mulig

Kjøkken - 1. etasje

Samlet vurdering:

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

**TG 3**
1 stk**Bad - 1. etasje**

Samlet vurdering:

125 000,-**Estimerte kostnader på TG3 125 000,-****TG IU**
1 stk**Terrasser og plattinger på terreng**

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig av eldre dato med tilhørende anneks og egen brygge beliggende på en attraktiv tomt. Boligen er i ettertid påbygd med en etasje.

Det er den senere tid foretatt en del rivningsarbeid innvendig for å komme til tømmervegger. Slik boligen fremstår pr. i dag blir den å betegne for et renovering/rivningsobjekt.

Anneks er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Sissel-Iren Kvalsund
Rolf Hagane**Rekvirert dato:** 04.06.2025**Besiktigelse****Til stede:** Rolf Hagane
Takstingeniør Erik Sørensen**Besiktigelsesdato:** 11.06.2025



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Noroddveien 82, 4816 Kolbjørnsvik

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr

Bnr

305

740

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Rolf Hagane
Sissel-Iren Kvalsund

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.

16.06.2025

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):

253,4

Type tomt:

Eiet

Areal innhentet fra:

Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral med egen strandlinje.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

Ca. 1820



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	TBA
1. etasje	37	23
2. etasje	45	
Sum:	82	23
Sum BRA:	82	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-i: Gang, WC, bad, 2 soverom, 2 boder. TBA: Terrasse.
2. etasje	BRA-i: Gang, kjøkken, stue.

Anneks

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1. etasje	19	5
Sum BRA:	19	

Romfordeling

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

Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:

Bruksareal = 82m².

P- rom = 77m².

S- rom = 5m².

Kjeller er ikke målbar pga. liten 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.

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 rør er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet, går i rør til nabo med felles pumpe.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av gråstein/betong. Deler av mur står an rett på fjell.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

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

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Byggeskikk iht. alder.

Konsekvens: Fuktig kjellerrom og krypkjeller.

**Anbefalt tiltak:**

Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller og 1. etasje side øst. Å utbedre dreneringen lar seg vanskelig gjøre pga. at deler av mur står an rett på fjell.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 2****Konstruksjon**

Konstruksjonen består av tømmer i 1. etasje og plank i 2. etasje, deler av tømmer mangler stedvis på vegg øst og i tillegg gamle spor etter husbukk.

Kledning

Kledning er av type liggende, er fra 2014 på vegg nord og ca. 1990 på vegg syd. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut. Råte i en del kledningsbord på vegger øst og vest. Må være obs på muligheter for råteskader i bakenforliggende konstruksjoner pga. kledning ikke lektet ut. Vasshelle på vegg syd til hovedbygg hvor tak møter vegg, går ikke inn bak kledning.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Råteskader kan videreutvikle seg.

Anbefalt tiltak:

Kledning med råteskader må på sikt byttes.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 2****Vinduer og ytterdører**

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og noen type koblet. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling og et knekt glass. Flere punkterte glass.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Kun lite sikt ut av vindu og eskalering av aldersforringelse.

Anbefalt tiltak:

Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling og bytte av knekte og punktert glass.



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 side vest.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. kun 2"x4", er kun inispisert i fra lukeåpning. Isolasjon lagt ut, hvor det er noe muselort. Er som forventet ut i fra alder.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:

Eventuelt forsterke takkonstruksjonen.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med glasserte stein. Undertak består av bord. Tekkingen er i fra 2009 og har vanlig elde mht. alder.

TG 2

Utstyr på tak

Stigetrinn mangler.

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**

Kun grovkjeller med gulv i mur.

Overflater - Vegger

Vegger i mur.

Overflater - Himling

Himling med panel.

TG 2**Spesielle observasjoner**

Fukter inn på gulv i fra side øst, er relatert til utvendig drenering. Inne i bod syd-øst 1. etasje er det i gulv og bunn av vegger råteskader.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Relatert til utvendig drenering.

Konsekvens: Fuktig innemiljø.

Anbefalt tiltak:

Utbedre dreneringen.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

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

Krypkjeller under del øst i 2. etasje med luke i fra bod. Liten høyde og fukt i grunnen, mangelfull utlufting. Fukt er relatert til utvendig drenering.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Relatert til utvendig drenering.

Konsekvens: Fuktig innemiljø.

Anbefalt tiltak:

Her må utluftingen utbedres.

**Bad 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Gulvet er med belegg, er tilnærmet flatt.

Overflater - Vegger

Veggene er med baderomsplater, har gamle fuktmerker.

Overflater - Himling

Himling er med plater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i soil.

Ventilasjon

Ingen utlufting av rommet.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Enkel standard på baderomsinnredning som består av vask og dusjløsning.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, fukt målt i gulvet.

Hulltaking bort valgt pga. rør ligger åpne.

TG 3**Samlet vurdering:**

Rommet trenger nå total renovering.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Rommet ikke vanntett mot tilstøtende rom.

Anbefalt tiltak:

Rommet er modent for renovering.

Estimert kostnad:

125 000,-

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Gulvet er med belegg.

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

**Avløp og vannrør**

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

Avtrekk

Kjøkkenventilator er av enkel type.

Innredning

Enkel standard på kjøkkeninnredning som har vanlig bruksslitasje mht. alder, er med slette fronter.

TG 2**Samlet vurdering:**

Rommet er nå modent for renovering.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik**TG 2****Etasjeskiller**

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje og enkelte bjelker har noe tørråte.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Vil medføre svikt i bæreevnen.

Anbefalt tiltak:

Bjelkelag kan eventuelt forsterkes for redusere svikt i gulver.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

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

Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving. Liten høyde i bunnen av løpet.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik**TG 2****Skorsteiner inne i huset**

Pipe er i teglstein. I følge egenerklæring trenger pipe utbedringer før bruk.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Kan oppstå brann/røykutvikling fra pipen.



Anbefalt tiltak:

Utbedre pipen.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft som har mangelfull utlufning. Gamle fuktmerker ved pipe.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjonsfeil.

Konsekvens: Kan oppstå kondens.

Anbefalt tiltak:

Utbedre utlufning av loft.

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 2****Vannrør (stoppekran)**

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bad øst 1. etasje, er ikke funksjonstestet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

Vannet var avstengt ved befaringen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens iht. alder, har rest levetid.

Anbefalt tiltak:

Eventuelt bytte rør.

TG 2**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

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

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens iht. alder, har rest levetid.

Anbefalt tiltak:

Eventuelt bytte rør.

TG 2**Varmtvannsbereder**

VVS bereder å mindre type montert i kjeller. TG er pga. alder til bereder.

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.



Frittstående byggverk Anneks

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår 1961/62.

Grunnmur:

Mur er i betong og gulvet er i tre.

Drenering:

Ingen fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur. Noe fukt i krypkjeller som har mangelfull utlufting.

Vindu:

Vindu med 1 lag glass, trenger noe vedlikehold.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde pga. alder. Kledning på vegg syd er i fra 2014. Råte i en del bord på vegg nord.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x8". Konstruksjon er kun inispisert i fra lukeåpning.

Taktekking:

Taket er tekket med glasserte stein i fra 2009 og undertak består av bord. Noe råte i vindskier side syd.

Bygningen har behov for noe vedlikehold, utvendig på vinduer og deler av kledning.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 1. etasje på vegg øst ende nord, 7 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?	Ukjent.	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		

Noroddveien 82

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 305 Bnr.: 740

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 16.06.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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 elektroaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?		

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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



Sikringskapsk.

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?	Ja	



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 brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 16.06.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN