

Tilstandsrapport - NS 3600

Lenes ås 18

3970 Langesund

Gnr: 106 Bnr: 1133 Aksje/Andelsnr: 7



Bygningssakkyndig

Børre Skui

Rapport kode: 327231

Opprettet: 13.03.2024

Utskrift: 18.03.2024



Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Bølevegen 212
3713 Skien

E-post: borre@skuitakst.no

Telefon: 47171074

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser 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.
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 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.

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 overvåkning 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

Bygningssakkyndig - Børre Skui

Bygningsansvarlig

Frem til 2006 var firmaet tilknyttet NTRF (Norges Tilstandsrapport Forbund), deretter var vi medlem i NITO-TAKST, før vi ble medlemmer i Norsk Takst som ble etablert når NITO -TAKST og Norges Takseringsforbund slo seg sammen i 2018 og frem til 2022. Fra 2023 er vi tilsluttet NITO og fagavdelingen for Takstingeniører.

Lang erfaring og regelmessig oppgradering i kunnskap og kompetanse, gjør at vi kan tilby et bredt spekter av tjenester, og våre oppdragsgivere er meglerhus, entreprenører, banker, advokater, forsikrings-selskaper, privatpersoner og andre som har behov for profesjonell hjelp og råd i forbindelse med eiendom.

Våre kjerneområder er tilstandsrapporter, verdi-taksering, reklamasjons-takster, nærings-takster og seksjonering/søknader.



Når du har kjøpt ny brukt bolig, så vil det normalt være behov for utbedringer/oppgraderinger.

Vi vil bistå dere på bakgrunn av vår bygge kompetanse og kjennskap til den nye boligen din/deres.

Områder som vi ser mer på, er følgende:

- * Energieffektivisering av boligen.
- * Grønne lån
- * Anbefalte håndverkere og kontrakter
- * Start med det som gir deg/dere mest verdi
- * Forhåndstakst/verditakst av tiltakene.

Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Denne tilstandsrapporten er basert på en gjennomgang av bygningens standard, beskaffenhet, beliggenhet, og gir en generell vurdering, ut fra en gjennomgang og offentlige opplysninger om boligen.

Lyd og brannskille mellom eventuelle vertikal/horisontale bo-enheter er ikke vurdert når det gjelder teknisk krav for brann og lyd.

Forutsetninger

Oppdraget er utført av en uavhengig takstmann, som følger det regelverk og de etiske regler NITO sin fagavdeling for takstingeniører har fastsatt for medlemmene.

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra befaring-dato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnede Takstingeniør. Dersom rapport, eldre enn 12 mnd. år fremlegges ved salg, faller ansvaret for rapportens innhold tilbake til selger.

Det er ikke vurdert om det foreligger offentlig påbud eller lignende eller om benyttet boligrom, hybler, leiligheter m.m. er godkjent av bygningsmyndighetene ved innredning-tidspunkt.

Reguleringsmessig forhold er heller ikke belyst i rapporten.

Takstmann har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er oppgitt via kommunen sin kartbase og Eiendomsverdi.

I vurderingen er ikke medtatt skader som takstingeniøren anser å ha mindre betydning for bygningens verdi.

Alle bygningsdeler er normalt i kontinuerlig aldring fra ny tilstand. Forventet levetid er angitt under levetidsbetraktninger for enkelte bygningsdeler.

I mange tilfeller kan levetiden være både lengre og kortere enn antatt i forhold til leve-tidstabell. Dette henger sammen med type bruk og hyppighet, vedlikehold, utførelse, kvalitet på bygningsdeler og geografisk plassering.

Andre forhold kan også påvirke levetiden i begge retninger.

Tilstandsgrad 2 kan i enkelte tilfeller benyttes på konstruksjoner, bygningsdeler og innredninger. Det er ikke synlige vesentlige skader eller svekkelse, men hvor marginal forventet rest-levetid gjenstår.

Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette, er gitt av eier/representant der hvor denne har vært til stede ved befaringen. Ellers er dette antagelser fra undertegnede Takstingeniør, og kan avvike med faktiske forhold.

Ved arealberegning er NS 3940 fra 26/10- 2023 lagt til grunn. Arealene er målt med lasermåler Hilti PD30.

Fuktsøk er utført med instrument Protimeter V1-D1, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert.

Tomtestørrelse og de reguleringsmessige forhold er oppgitt av kommunens karttjeneste. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av boligen var bebodd og møbler, innredning, lagrede gjenstander ikke ble flyttet på. NBI Byggforsks levetidsbetraktninger ligger til grunn for de aktuelle restverdivurderinger.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
5 stk

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
38 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Rom for varig opphold

Rømningsvei

Dagslysflate

Takhøyde

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Vannbåren varme

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 2

0 stk

TG 3

0 stk

TG IU
2 stk**Bad**

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Vaskerom

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Knut Ørjan Olsen Paulgaard**Rekvirert dato:** 13.03.2024**Besiktigelse****Til stede:** Takstingeniør Børre Skui**Besiktigelsesdato:** 13.03.2024**Kommentarer**

Arealer oppgitt etter de nye arealreglene som er satt til å iverksettes 1. januar 2024, bør betraktes som omtrentlige, ettersom den endelige standarden for arealreglene ennå ikke er publisert på tidspunktet for denne rapportens ferdigstilling. Det kan oppstå avvik."

For eiendomsmeglingsoppdrag som er inngått før 1. januar 2024, kan arealopplysninger i henhold til gammel standard fortsatt benyttes så lenge eiendomsmeglingsoppdraget løper.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Aksje/ Andelsnr
4012	106	1133	7

Adresse: Lenes ås 18, 3970 Langesund**Kommune:** Bamble**Eieropplysninger****Hjemmelshaver(e):** Aage Olsen**Kommentarer til matrikelopplysninger**

Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert. Tomtestørrelse og de reguleringsmessige forhold er oppgitt av kommunens karttjeneste. NBI Byggforsks levetidsbetraktninger ligger til grunn for de aktuelle restverdivurderinger.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):

Type tomt:

Eiet

Areal innhentet fra:

Tomtebeskrivelse

Skrånende tomt med beplantning, og asfaltert/gruset innkjørsel.

Kommentarer til tomten

Tomten er ikke oppmålt fra takstmann, men arealene som er oppgitt er fra Bamble kommune.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår

2020

Kommentar til bygning

Boligen ligger i 1.etg.og har egen inngang.

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1.etg.	104	99	5

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1.etg.	Hall, 2 soverom, vaskerom, bad, wc-rom, stue og kjøkken	Bodrom

Kommentarer til arealopplysninger

Eldre standard

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.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1.etg.	104	0	0	34
Sum BRA:	104			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etg.	Hall, 2 soverom, vaskerom, bad, wc-rom, bod, stue og kjøkken(pen løsning)			2 balkonger

Kommentar til arealopplysninger

Endringene i de nye reglene er i hovedsak disse:

Begrepene «P-Rom» og «S-Rom» skal ikke lenger benyttes

Boligens areal skal oppgis i BRA (bruksareal)

BRA deles i underkategoriene BRA-i, BRA-e, BRA-b

I tillegg opplyses det om åpent areal

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (AHL) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og AHL kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA)

Endringen gjelder for alle nye oppdrag inngått etter 01.01.2024. Det vil si at du vil finne annonser med de gamle målene i en god periode fremover på FINN eiendom.

Slik skal arealet måles nå

BRA (bruksareal) deles opp i ulike kategorier:

BRA-i (internt bruksareal)

Er arealet innenfor boenheten.

BRA-e (eksternt bruksareal)

Er arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (innglasset balkong)

Er arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

I tillegg opplyses det om åpent terrasse/balkong, og i tilfeller der gulvareal (GUA) ikke er måleverdig eller hvor det er areal med lav himlingshøyde (ALH). GUA og ALH kommer eventuelt i beskrivelsen.

Terrasse- og balkongareal (TBA)

Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

GUA (gulvareal)

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. Kan oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde)

Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Les mer på Eiendom Norges sider her.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Aluminium vinduer og dører med isolerglass.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduer og dører har normal vær-slitasje.

Levetider

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det er etablert to balkonger, hvorav den ene vender mot vest og den andre mot nordøst. Begge er etablert med solid dekke og glassrekkverk med stolper i stål.

Vurdering / Avvik

TG 1

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Normal værslitasje/elde.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Originalt bad med flis på gulv og vegg, samt malte plater i himling. Innredet med dusjhjørne, vegghengt wc og baderomsinnredning.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Flis på gulv med nedsenket dusjnisse, og fallforhold er ivarettatt i nisse og på øvrig del av gulvet.

Fall i nisse 8mm og fall fra flis ved terskel til topp sluk er 30mm.

TG 1

Overflater - Vegger

Overflater med flis som fremstår som uten tegn til vesentlig slitasje.

TG 1

Overflater - Himling

Malt gips i himling.

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

Det er kontrollert i sluk, og slukmembran er synlig under klemring.

TG 1**Avløp og vannrør**

Avløpsrør i plast og vanntilførsel med rør i rør er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

TG 1**Ventilasjon**

Badet er tilfredsstillende ventilert med takventil tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Det er montert dusjhjørne, servantinnredning og vegghengt wc.

TG IU**Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone**

Det er ikke montert installasjoner mot kald sone.

TG 0**Kontroll i tilleggende konstruksjoner**

Det er foretatt boring i delevegger mot bad og påvist 6,5% fukt i bunnsvill. Dette regnes som tørt i dette tilfellet.

Levetider

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 – 35 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom med flis på gulv, med oppkanter. Vegger og tak med malt gips. Innredet med arbeidsbenker, vv tank og opplegg for vaskemaskin.

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

Fliselagt gulv med varme.

TG 1**Overflater - Vegger**

Malt gips på vegger.

TG 1**Overflater - Himling**

Malt gips i himling.

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

Slukmembran er påvist i plastsluket, men membran under fliser lar seg ikke kontrollere. Fall til sluk er målt til 25mm fra topp sluk til flis ved terskel.

TG 1**Avløp og vannrør**

Avløp i plast og vanntilførsel i rør i rør.

TG 1**Ventilasjon**

Rommet er tilfredsstillende ventilert med takventil tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Montert VV- tank på 200 liter av nyere dato.

TG IU**Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone**

Det er ikke montert installasjoner mot kald sone.

TG 0**Kontroll i tilleggende konstruksjoner**

Hulltaking er utført uten å påvise avvik visuelt eller med fuktighetsmåler.

Det er målt 6,5% fuktighet i bunnsvill, noe som tilsier tørt virke.

Levetider

Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Romslig wc.rom med flis på gulv, malte plater på vegg og i himling. Montert vegghengt wc og servantinnredning.

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

Flis på gulv.

TG 1**Overflater - Vegger**

Malte gipsplater på vegg.

TG 1**Overflater - Himling**

Malte gipsplater i himling.

TG 1**Ventilasjon**

Rommet er tilfredsstillende ventilert med takventil tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

TG 1**Sanitærutstyr og innredning**

Vask i innredning og klosett.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Boligen er innredet med flis på våtrom og parkett på øvrige gulv overflater.
Vegger og himlinger med malt gips.

Vurdering / Avvik

TG 1

Fungerer med dagens tilstand.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken i åpen løsning med stue, lakkerte fronter og foliert base på skrog.
Montert benkeplate i laminat med nedfelt keramisk topp og stålkum med et greps batteri.
Helintegret kjøøl/frys og oppvaskmaskin. Stekeovn er plasserte i god arbeidshøyde.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Parkett på gulv.

TG 1

Overflater - Vegger

Malt gips på vegger.

TG 1

Overflater - Himling

Malt betong i himling.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløpsrør i plast og vanntilførsel med rør i rør er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator er plassert over keramisk topp.

TG 1

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ingen kanaler mot kald sone er påvist.

Levetider

Normal levetid for oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for kjøkkenamatur 10- 25 år.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Konstruksjon med betong i etg. skiller med parkett i overflaten.

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

Betongdekke.

Det ble ikke registrert vesentlig skjevheter som har betydning for konstruksjonens sikkerhet, men mindre skjevheter og gulvknirk må likevel påregnes.

Det er foretatt kontroll i stue/kjøkken og stort soverom, og alle målinger ligger innenfor krav.

Levetider

Normal tid for utskifting av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Det er stue/kjøkken og 2 soverom for varig opphold.

Vurdering / Avvik**TG 1****Rømningsvei**

Vinduer er tilrettelagt for rømming.

TG 1**Dagslysflate**

Tilstrekkelig dagslysflate er etablert.

TG 1**Takhøyde**

Det er ca.2,4m takhøyde, noe som tilfredsstiller kravet.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre, bygget er utstedt med ferdigattest og kravet ligger nedfelt i gjeldende TEK.

Vurdering / Avvik**TG 1****Radon**

Det har vært foretatt tiltak mot radon.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et lett skrående terreng

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Eiendommen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

TG 0

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i flomutsatt område iht. kommuneplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Det er montert vannbåren varme, med trykktank og skap for de ulike kurser.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Plastrør (rør i rør).

TG 1

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

Plast i avløp.

TG 1

Varmtvannsbereder

VV tank på 200 ltr plassert i vaskerom med sluk.

TG 1

Vannbåren varme

Anlegget er velfungerende med separat styring hvor de rom som har installert dette.

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Montert balansert boligventilasjon med varmegjenvinning.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Skapet er originalt, og anlegget har automatsikringer med jordfeilbrytere, overspenningsvern og hovedsakelig skjult ledningsnett.

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?	2020	

Lenes ås 18

3970 Langesund

Gnr.: 106 Bnr.: 1133 Aksje/Andelsnr.: 7

Bygningsansvarlig:

Børre Skui

Opprettet: 13.03.2024

Utskrift: 18.03.2024

Takstingenør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Bølevegen 212
3713 Skien

E-post: borre@skuitakst.no

Telefon: 47171074



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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)?	2020	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	2020	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, brannpilløp 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?	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?	Ja	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	

UTKAST

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.	Nei	

Vurdering / Avvik**TG 1****Helhetsvurdering av det elektriske anlegget**

Det ble ikke registrert visuelt negative avvik.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Boligen er sprinklet, montert røykvarslere og synlig brannslukkingsapparat.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) 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?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ja	
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.	Ikke relevant	

Lenes ås 18

3970 Langesund

Gnr.: 106 Bnr.: 1133 Aksje/Andelsnr.: 7

Byggningsansvarlig:

Børre Skui

Opprettet: 13.03.2024

Utskrift: 18.03.2024

Takstingenør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Bølevegen 212
3713 Skien

E-post: borre@skuitakst.no

Telefon: 47171074



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Fungerer med dagens tilstand.