

Tilstandsrapport - NS 3600

Rytterveien 8B

4848 Arendal

Gnr: 445 Bnr: 101



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 829751

Opprettet: 29.04.2025

Utskrift: 07.05.2025



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.
TG IU 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.

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

Rækkebolig

TG 0
3 stk

Vaskerom - U- etasjen

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
29 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon



Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Vaskerom - U- etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

TG 2
13 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører



Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - U- etasjen

Samlet vurdering:

Vaskerom - U- etasjen

Overflater - Gulv

Ventilasjon

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

Ventilasjon

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3
0 stk

TG IU
2 stk

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Rekkebolig i fra begynnelsen av 90 tallet med garasje i fellesanlegg beliggende på en sentral tomt.

Utvendig har boligen nå vanlig elde mht. alder og her er det behov for noe vedlikehold på deler av kledning og terrassedør i U- etasjen.

Innvendig er det nå badet som først står for tur. Forøvrig er det eventuelt en estetisk oppgradering av enkelte rom.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Merih Kiflu Tekle
Jerusalem Eyob Weldegergs

Rekvirert dato: 28.04.2025

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen
Merih Kiflu Tekle

Besiktigelsesdato: 29.04.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Rytterveien 8B, 4848 Arendal

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr	Bnr
445	101

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Merih Kiflu Tekle
Jerusalem Eyob Weldegergs

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.	29.04.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 167,9
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Rytterveien 8B

4848 Arendal

Gnr.: 445 Bnr.: 101

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 29.04.2025

Utskrift: 07.05.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Kommentar til tomteopplysninger

Eiendommen ligger i et regulert område.

Bygninger på eiendommen

Rekkebolig

Byggeår

1991



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	TBA
U- etasjen	50	35
1. etasje	51	14
2. etasje	27	
Sum:	128	49
Sum BRA:	128	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	BRA-i: Gang, vaskerom, bad, 2 soverom. TBA: Terrasse.
1. etasje	BRA-i: Vindfang, WC, stue, kjøkken. TBA: Terrasse.
2. etasje	BRA-i: Gang/stue, soverom, bod.

Garasje

Arealskjema

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

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Garasjeplass.

Kommentar til arealopplysninger

Rekkebolig:

Bruksareal = 128m².

P- rom = 121m².

S- rom = 7m².



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.

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 fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur ser ut til å bestå av Leca, har vanlig elde mht. alder.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegg vest. Terreng er side vest med nivå over topp av grunnmursplate. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen. Dreneringen må pga. fukt målt innvendig i bunnen av vegg vest holdes under oppsikt, må på sikt utbedres.

**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 1****Konstruksjon**

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk.

TG 2**Kledning**

Kledning er av type liggende, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Råte i enkelte kledningsbord på vegg syd ende øst.

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, har vanlig elde mht. alder. Terrassedør i U- etasjen trenger utbedringer på dørbladet.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik**TG 2****Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse 1. etasje side vest.

På terrasse i U- etasjen er bærebjelker kun enkle. Rekkverk ikke montert.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG IU****Takkonstruksjon**

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler, lar seg kun delvis inspisere i fra kotter. Isolasjon lagt ut hvor den som er i skråtak må festes. Ingen luftespalte i skråtak, lufting er valgt lagt ute under stein. Er som forventet ut i fra alder.



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med plater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

TG 1

Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plast, 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 i betong, påforet i samtlige rom.

Overflater - Vegger

Vegger i mur, påforet i samtlige rom.

Overflater - Himling

Himling er med takess.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Murvegger er påforet med isolasjon, plast og plater.

Hulltaking utført i vegg vest inne i vaskerom. Her er fuktnivå i bunnen av mur og betonggulv over akseptabel grense. Er relatert til utvendig drenering.



Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til sluk er 10mm, burde vært 25mm. Flere fliser har liten limdekning og her er ingen tett oppkant mot vegger.

Overflater - Vegger

Veggene er med plater, dårlig valgt løsning med glassfiberstrie i våtsone til kar.

Overflater - Himling

Himling er med takess.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Eventuelt primer/membran har nå passert halve brukstiden.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

EL. vifte i yttervegg og ventil i himlingen.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og kar.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. våtsone ved kar er mot nabo og på yttervegg.

TG 2

Samlet vurdering:

Rommet er nå mht. kommentarer modent for oppgradering.

Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med beleg, er å regne for flatt, kun lokalt fall ved sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med takess.

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 2

Ventilasjon

Ventil i himling og yttervegger, skal være mekanisk på våtrom.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking mht. kum er utelatt pga. den står på yttervegg.

Toalett (ikke våtrom) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med beleg.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er tapetsert.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med takess.

TG 2

Ventilasjon

Ventil montert i himling.

Anbefalt tiltak:

Skal være mekanisk iht. NS-3600.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Vanlig standard på innredning.

Kjøkken 1. etasje

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. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med takess.

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 har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra ca. 2020.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

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

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre. TG er ut i fra standard.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

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

Trapper er av type sving. Håndløpere mangler på vegger.

Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

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

Peisovn i stue 1. etasje.

TG 1**Skorsteiner inne i huset**

Pipe er i element. Liten avstand i fra sotluke til brannbart materiale i U- etasjen. Krever sotlukestein montert.

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.

Kun kaldt øverloft uten tilgang, luke til inspeksjon må monteres.



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom. Lite vindu i soverom 2. etasje.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom. Lite vindu i soverom 2. etasje.

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 vaskerom, er ikke funksjonstestet.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder à 200 liter montert i vaskerommet.



TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i toppen av vinduene. Villa Vent på kott vest 2. etasje, starter ikke, må sjekkes nærmere, har avsug i fra våtsone.

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 i betong. Gulvet er med asfalt.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde med noe råte i bunnen av enkelte kledningsbord.

Takkonstruksjon:

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

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av ranittplater, trenger utbedringer ved takfot side nord og en plate løsnet side syd.

Bygningen har nå behov for noe vedlikehold/oppgradering på deler av kledning og undertak.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i vindfang på vegg nord ende vest.
Hovedsikring 50 ampere, 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?	1991	
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?		



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2020	Utelys, ingen dokumentasjon fremlagt.
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	

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	

Rytterveien 8B

4848 Arendal

Gnr.: 445 Bnr.: 101

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 29.04.2025

Utskrift: 07.05.2025

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 - 07.05.2025

Sted - Dato

Erik Sørensen

ERIK SØRENSEN