

Tilstandsrapport - NS 3600

Songe terrasse 9

4842 Arendal

Gnr: 509 Bnr: 137



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Opprettet: 24.05.2023

Utskrift: 29.05.2023



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 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 bygningskyndige 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.

Tilstandsrapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningskyndige 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 - 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. Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av boliger -2015.

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.

Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

Div. årstall på bygningsdeler er opplyst av eier/tilstedeværende.

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

Vaskerom - 1. etasje
Geologiske forhold

TG 1
39 stk

Grunnmur og fundamenter
Yttervegg
Vinduer og ytterdører
Terrasser og plattinger på terreng
Takkonstruksjon
Yttertak
Renner, nedløp og beslag
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Vaskerom - 1. etasje
Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje
Kjøkken - Leilighet U- etasjen
Etasjeskiller og gulv på grunn
Ildsteder og skorsteiner
Løft (innredet og uinnredet)
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Elektrisk anlegg
Kjøkken - 1. etasje

TG 2
18 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Terrengforhold
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Drenering
Drenering og fuktsikring
Yttervegg
Kledning
Renner, nedløp og beslag
Beslag
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)
Bad - Leilighet U- etasjen
Samlet vurdering:



Vaskerom - 1. etasje

Overflater - Gulv

Ventilasjon

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

Bad - 2. etasje

Samlet vurdering:

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

En romslig bolig med tilhørende bygninger beliggende på en sentral og opparbeidet tomt. Boligen er påbygd i flere omganger og innvendig er de fleste rom oppgradert.

Videre utvendig mht. vedlikehold bør det monteres et manglende beslag i bunnen av dør til vaskerom 1. etasje. Forøvrig må dreneringen holdes under oppsikt på deler av mur som utvendig er uten grunnmursplate.

Innvendig må en være obs på kommentarer til badene.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Songe terrasse 9

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 137

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.05.2023

Utskrift: 29.05.2023

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Tom Eirik Hansen

Rekvirert dato: 12.05.2023

Besiktigelse

Til stede: Tom Eirik Hansen
Takstmann Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 22.05.2023

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	509	137

Adresse: Songe terrasse 9, 4842 Arendal

Kommune: Arendal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Tom Eirik Hansen

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.	22.05.2023	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1678,8
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer

Songe terrasse 9

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 137

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.05.2023

Utskrift: 29.05.2023

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Kommentarer til tomten

Eiendommen ligger i et regulert område.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggear	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1957	2001	Påbygging.
	2005	Påbygging.
	2014	Påbygging.

Arealopplysninger

Arealmåling utføres iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Merk at det er enkelte forskjeller mellom NS 3940 og Takstbransjens retningslinjer og at det er Takstbransjens retningslinjer som er gjeldende. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Iht. takstbransjens retningslinjer er det er bruken av et rom på befaringstidspunktet som er avgjørende for om et rom defineres som P-rom eller S-rom. Rommet kan være i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
U- etasjen	138	59	79
1. etasje	125	125	0
2. etasje	89	84	5
Sum:	352	268	84

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
U- etasjen	Leilighet: Vindfang, kjøkken, stue, gang, bad. Hovedleilighet: Gang.	Garasje, 3 boder.
1. etasje	Vindfang, gang, trappenedgang, WC, kjøkken, stue, sommerstue, vaskerom.	
2. etasje	Gang, bad, 4 soverom.	Bod.

Kommentarer til arealopplysninger

Integrert garasje er tatt med i arealmålene.
Soverom til leilighet er ikke tatt med i P- arealet pga. lite vindu, er definert som bod.
Sommerstue som er isolert er tatt med i P- arealet.



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 etableres fall ut i fra mur.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra ca 90 tallet. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Halve levetiden på rør er passert.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av betong på den opprinnelige delen, tilbygg er i Leca og med sementblokker. Ingen kjeller under tilbygg nord-øst til 1. etasje.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert på deler av tilbakefylte vegger. Grunnmursplate mangler side øst ende nord og på vegg nord ende øst. TG er pga. manglende grunnmursplate på deler av vegger.



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjon består av bindingsverk. Vassheller er ikke felt inn bak kledningen.

TG 2

Kledning

Kledning er av type liggende, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning av eldre dato på vegg nord er ikke lektet ut.

Litt råte i et kledningsbord på vegg nord ende vest ved utekran og et bord i bunnen av vegg øst ende nord i 1. etasje. Kledning på vegg vest og deler av vegg syd ende vest mangler luftespalte i bunnen av veggene.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre og noen i plast med isolerglass. Et vindu med 1 lag glass i bod syd-øst til U- etasjen. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG IU

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

På terrasse side syd 1. etasje er dekke belagt med glassfiber, lar seg ikke inispisere, er tildekket med plater.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Kun delvis tilgang til bjelkelag på terrasse side syd 2. etasje. Rekkverk 0,85m, burde vært 1m.



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med ulik dim. Isolasjon lagt ut, er med liten dim. i skråtak på den opprinnelige delen. Konstruksjonen er kun besikktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane og div. utstyr som var lagret.

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 2001 + 2012 + 2015. Stein i fra 2001 er rengjort og sprøytet i 2022.

TG 1

Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

TG 1

Skorsteiner over tak

Piper 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. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 2

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Beslag mangler i bunnen av ytterdør til vaskerom 1. etasje.

Anbefalt tiltak:

Manglende beslag må monteres.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulv er i betong, påforet i de fleste rom.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene i mur, påforet i de fleste rom.



TG 1

Overflater - Himling

Himling med noe plater og noe panel.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Synlig betonggulv og murvegg i rom side øst. Litt fukt målt i betonggulv ute ved yttervegger i gangen og bod syd-øst, fukt er relatert til utvendig drenering. Her må en være obs på at oppforede gulv og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.

Bad Leilighet U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Rommet er i fra ca 2006.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør og terskel ved dusjen. 2 sluker montert. Gulvet er å regne for flatt. Flere fliser har liten limdekning.

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig i sluker, må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve levetiden er nå passert.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Kun litt fukt målt i bunnen av vegg nord inne i dusjen. Er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er forskriftsmessig montert, skal fukt kun stå mellom membran og fliser uten konsekvenser.

Hulltagning er bort valgt pga. rør til dusjen står på yttervegg.

TG 2

Samlet vurdering:

Pga. kommentarer til gulvet og alder på membran bør her ikke dusjes rett på fliser. Anbefaler å montere kabinett og eventuelt løfte dør med påskjøting av membran.



Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Rommet er i fra ca 2002.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, 3 stk. sluker montert. Oppkant ved dør er fuget. Gulv ved dusjen er med nivå over øvrige deler. Gulvet er tilnærmet flatt, flere fliser har liten limdekning.

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

Overflater - Himling

Himling er med malte panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran montert i følge eier, halve levetiden er nå passert.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

God standard på baderomsinnredning som består av vasker, klosett, dusjhjørne og boblekar.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Kun litt fukt målt i bunnen av vegg nord inne i dusjen. Er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er forskriftsmessig montert, skal fukt kun stå mellom membran og fliser uten konsekvenser.

Hulltagning er bort valgt pga. yttervegg og pipe bak rør til dusjen.

TG 2

Samlet vurdering:

Pga. kommentarer til gulvet og alder på membran anbefales her å ikke dusje rett på fliser.

Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Rommet er i fra 2002.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har oppkant mot vegger. Sluk montert, gulvet er flatt.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med malte plater.



TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør membran 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 vegg nord, 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 tilleggende konstruksjoner

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

Toalett (ikke våtrom) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 2

Ventilasjon

Ventil montert i vindu.

Anbefalt tiltak:

Skal vært mekanisk utlufting.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Vanlig standard på innredning.



Kjøkken Leilighet U- etasjen

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 malte plater.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som er i fra 2006, har normal grad av bruksslitasje mht. alder.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som er i fra 2008, 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 2

Etasjeskiller

Høydeavvik i kjøkken U- etasjen er 15mm.

Høydeavvik i gang U- etasjen er 25mm.

Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 10mm.

Høydeavvik i gang 1. etasje er 12mm.

Høydeavvik i gang 2. etasje er 14mm.

Høydeavvik i soverom syd-vest 2. etasje er 35mm.

Gulvet i 1. etasje er i følge eier etterisolert med innblåsing.

Gulvet 2. etasje er isolert i fra undersiden, tak i 1. etasje.

TG er ut i fra standard, pga. høyde avvik.

TG 1

Gulv på grunn

Gulv på grunn er såle på mark.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapper er av type sving, trapp til U- etasjen er av enkel type. Liten høyde i bunnen av løpene. Håndløpere mangler på vegger.

Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Vedovner i U- og 1. etasje.

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i teglstein. Inspisert i 2022. Kun 2 bemerkninger, er nå i følge eier utbedret. Ingen dokumentasjon fremlagt.



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

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

Kun kaldt øverloft, men lufting i fra gavler.

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.

Anbefalt tiltak:

Måling 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 bod nord-øst til U- etasjen, er ikke funksjonstestet.

Halve levetiden på rør er nå passert.

TG 2

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

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

TG 2

Varmtvannsbereder

2 stk. VVS bereder à 200 liter og 300 liter montert i bod nord-øst. TG er pga. alder til beredere, er over 20 år.

TG 2

Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

Nedgravd oljetank side syd mellom hus og garasje er sanert, men ikke fjernet.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i toppen av en del vinduer.

TG 1

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

3 stk. varmepumper montert, en går til garasjen.



Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Grunnflate 58m2. Byggeår ca 2000.

Grunnmur:

Mur og gulvet er med betong.

Drenering:

Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur. Grunnmursplate mangler topplst på vegg nord.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning, virker ok.

Takkonstruksjon:

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

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av sutaksplater hvor flere er løsnet i fra sperrer.

Her må undertaksplater utbedres/festes.

Frittstående byggverk Bu nord-vest

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Grunnflate 10m2.

Grunnmur:

Mur er fundamenter. Gulvet er i tre.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning, har noe råteskader i bunnen av veggene. Ingen kryssavstivning på bindingsverket.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler med liten dim.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av sutaksplater.

Bygningen har noe behov for noe vedlikehold på deler av kledningen.



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap til leilighet montert i gang ved vegg syd ende vest.
Hovedsikring 25 ampere, 6 kurser.

Sikringsskap til hovedleilighet montert i gang 1. etasje ved vegg syd.
Hovedsikring 63 ampere, 15 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 inninstallert 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 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)?	2017	Ny innmat i sikringsskap 1. etasje. Sikringsskap U-etassen er i fra 2006.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei 2016	Dokumentasjon fra 24.02.16 fremlagt på godkjent.
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	

Songe terrasse 9

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 137

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.05.2023

Utskrift: 29.05.2023

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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.	Nei	

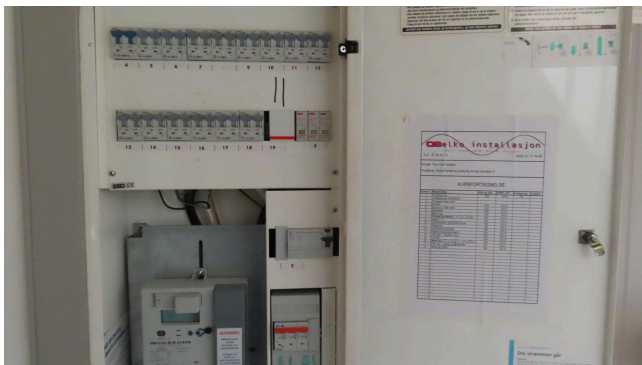
Vurdering / Avvik

TG 1

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG er ut i fra standard. Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 10 år.

Bilder



Sikringsskap.



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 brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	

Songe terrasse 9

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 137

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.05.2023

Utskrift: 29.05.2023

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 ?		

Lovlighet

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Bygning

Leilighet i U- etasjen er ikke søkt godkjent.

Signatur

Signatur

Rykene - 29.05.2023

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN