

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Stintebakken 9

4838 Arendal

Gnr: 501 Bnr: 584+396+409



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode: 870425**

**Opprettet: 22.09.2024**

**Utskrift: 24.09.2024**



### 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. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk 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

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 avhenger 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.

## 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
- manglende 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



## Bygnings sakkyndig - 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.

Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

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

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

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

Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen. Ingen dokumentasjon fremlagt på godkjenning av 4 boenheter.

### 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

### Tomannsbolig

TG 0  
2 stk

#### Bad - Hybel vest 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### Bad - Leilighet 2. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1  
41 stk

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

#### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

#### Bad - Leilighet øst U- etasjen

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

#### Kjøkken - Leilighet øst U- etasjen

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Innredning

#### Bad - Hybel vest 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning



## Bad - Leilighet 2. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

## Kjøkken - Hybel vest 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

## Kjøkken - Leilighet 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

## Kjøkken - Leilighet 2. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

**TG 2**  
27 stk

## Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

## 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)

## Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

## Yttertak

Samlet vurdering:

## Renner, nedløp og beslag

Beslag

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

## Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

## Bad - Leilighet øst U- etasjen

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

## 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)

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

## Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

## Bad - Hybel vest 1. etasje

Overflater - Gulv

Ventilasjon

## Bad - Leilighet 1. etasje

Samlet vurdering:

**Bad - Leilighet 2. etasje**

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**TG 3**  
0 stk**TG IU**  
0 stk**Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand**

Bolig av eldre dato med tilhørende carport beliggende på en solrik og sentral tomt. Boligen er opprinnelig en tomannsbolig hvor den nå i ettertid er ombygd med 3 stk. leiligheter og en hybel. Det er nå behov for noe vedlikehold/oppgradering både utvendig og innvendig i enkelte rom. Det som først står for tur utvendig er dreneringen og taktekingen. Innvendig må det ordnes bedre utlufting, sjekke nærmere krypkjeller vest og få tilgang til eventuelt kryprom side syd i U- etasjen. Må være obs på kommentarer til div. bad og så må øverloft utluftes bedre. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

**Rekvirent**

Rekvirent: Eier

Rekvirert dato:

**Besiktigelse**Til stede: Takstmann Erik Sørensen  
Benedikt Haraldsson

Besiktigelsesdato: 18.09.2024

## Matrikelopplysninger

**Eiendomsopplysninger**

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	501	584+396+409

Adresse: Stintebakken 9, 4838 Arendal

Kommune: Arendal



## Stintebakken 9

4838 Arendal

Gnr.: 501 Bnr.: 584+396+409

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.09.2024

Utskrift: 24.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Benedikt Haraldsson

## 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.		

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m<sup>2</sup>):

376,4

Type tomt:

Eiet

Areal innhentet fra:

Norges Eiendommer.

### Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral med utsikt.

## Bygninger på eiendommen

### Tomannsbolig

Byggeår

1896



## 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.

### Tomannsbolig

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
U- etasjen	58			33
1. etasje	87			19
2. etasje	50			
<b>Sum:</b>	195			52
<b>Sum BRA:</b>	195			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U- etasjen	? gang, kjøkken, stue, soverom, bad, bod. Hybel: gang.			Terrasse.
1. etasje	Gang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom, trappenedgang. Hybel: stue, kjøkken, bad.			Terrasse.
2. etasje	Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom.			

### Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 195m<sup>2</sup>.

P-rom = 193m<sup>2</sup>.

S-rom = 2m<sup>2</sup>.

Kott 2. etasje og utvendig bod U- etasjen er ikke tatt med i arealmålene pga. manglende takhøyde.



# Bygningsbeskrivelse

## Tomannsbolig

### 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. standarden etableres fall ut i fra mur.

TG 2

#### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast og soil, alder på rør er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Halve levetiden på rør er nå passert.

### 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 ann rett på fjell.

### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Drenering og fuktsikring

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

#### Anbefalt tiltak:

Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasjen og kryprom. Å utbedre dreneringen lar seg vanskelig gjøre pga. at deler av mur står ann rett på fjell.

**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

**Vurdering / Avvik**

TG 2

**Konstruksjon**

Konstruksjonen består av tømmer på hovedbygg. Enkelte vassheller er felt inn bak kledning og plater.

**Kledning**

Vegger er utvendig kledd med eternittplater og noe liggende kledning. Enkelte plater er knekt. Deler av kledning har på vegg nord ende vest noe råte.

**Anbefalt tiltak:**

Det er nå behov for noe vedlikehold på deler av yttervegger.

**Vinduer og ytterdører**

NS 3600 - Pkt. 16

**Vurdering / Avvik**

TG 2

**Vinduer og ytterdører**

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder. Enkelte av vinduene og ytterdørene trenger noe vedlikehold mht. maling. Enkelte ytterdører trenger noe justering.

**Terrasser og plattinger på terreng**

NS 3600 - Pkt. 19

**Vurdering / Avvik**

TG 2

**Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Terrasser side syd og øst er med enkle utførelser. Rekkverk burde vært med 1m.

**Takkonstruksjon**

NS 3600 - Pkt. 17

**Vurdering / Avvik**

TG 2

**Takkonstruksjon**

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer. Isolasjon lagt ut. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. liten høyde. Gamle spor etter borebiller, omfang er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes av saneringsfirma. Er som forventet ut i fra alder.

**Yttertak**

NS 3600 - Pkt. 17

**Vurdering / Avvik****Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Tekking er med noe betongtakstein, plater og noe papp, undertak er med bord. Tekkingen er med ukjent alder og flere knekte stein på takflate side vest. Tekking har vanlig elde mht. alder. Noe råte i vindskier side øst hvor enkelte og er løsnet, må også sjekkes nærmere blindsperrer ved nevnte side.

**Skorsteiner over tak**

Pipe er helbeslått over tak.

**TG 2****Samlet vurdering:**

Tekkingen er nå pga. alder, kommentarer til stein og papp moden for utskiftning.

**Renner, nedløp og beslag**

NS 3600 - Pkt. 17

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

Renner og nedløp er i plastbelagt stål, plast og sink. Nedløp ender rett på grunn. Fallforhold er ikke sjekket. Renner og nedløp har vanlig elde mht. alder.

**TG 2****Beslag**

Pipebeslag er ikke inispisert pga. manglende tilgang.

Beslag mangler i bunnen av flere ytterdører.

**Anbefalt tiltak:**

Manglende beslag bør monteres.

**Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**

NS 3600 - Pkt. 5

**Vurdering / Avvik****Overflater - Gulv**

Gulv i betong, påforet i de fleste rom.

**Overflater - Vegger**

Vegger i betong/gråstein, påforet i de fleste rom.

**Overflater - Himling**

Himling med plater.

**TG 2****Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

Synlige murvegger og gulv i til deler av U- etasjen del øst. Her er målt fukt i gulv og bunnen av vegger som er relatert til utvendig drenering.



## Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

## Vurdering / Avvik

TG 2

**Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig**

Ingen tilgang til eventuelt kryprom på del syd i U- etasjen. Luke for inspeksjon må monteres pga. dette er en risikokonstruksjon med muligheter for fukt i grunnen.

Noe fukt i krypkjeller side nord under hybel som i tillegg har mangelfull utluftning og noe mugg i himlingen..

## Bad Leilighet øst U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

## Vurdering / Avvik

TG 1

**Overflater - Gulv**

Gulv er med beleg, har oppkant ved dør. Gulv har fall mot sluk.

TG 1

**Overflater - Vegger**

Vegger er med plater.

TG 1

**Overflater - Himling**

Himling er med takess.

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 1

**Ventilasjon**

Ventil med mekanisk avtrekk montert i himling, liten luftespalte i dør bunnen av dør.

TG 1

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

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

TG 2

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulv ved vegg nord, er relatert til utvendig drenering. Hulltaking er bort valgt pga. rør bak kabinett står på bære vegg i tømmer.?



## Bad Hybel vest 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

## Vurdering / Avvik

TG 2

**Overflater - Gulv**

Gulv er med belegg, har terskel ved dusjen som er med nivå over tett ?. Gulv er å regne for flatt.

TG 1

**Overflater - Vegger**

Vegger er med plater.

TG 1

**Overflater - Himling**

Himling er med takess.

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**

EL. vifte montert i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør

TG 1

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

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

TG 0

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er bort valgt pga. rør til dusjen står på tømmervegg.

**Samlet vurdering:**

Her må en være obs på kommentarer til gulv.

## Bad Leilighet 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

## Vurdering / Avvik

**Overflater - Gulv**

Gulv er med belegg, har oppkant mot vegger og litt fall mot sluk.

**Overflater - Vegger**

Vegger er med fliser.

**Overflater - Himling**

Himling er med malte plater.

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

Belegg utgjør membran, går ikke ned i ? Ukjent alder på eventuelt membran til vegg.

**Avløp og vannrør**

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



## Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

## Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på badersinnredning som består av vask, klosett og kabinett.

## Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt er målt i gulv ved sluk, er pga. utett overgang mot sluk. Hulltaking bort valgt. pga. rør ligger åpne.

TG 2

## Samlet vurdering:

Her trenger gulv nå utbedringer.

## Bad Leilighet 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Renovert i 2021.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Overflater - Gulv

Gulv er med fliser, har noe ujevnt fall og underhøyde ved dører.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Vegger er med fliser.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med fliser.

TG 2

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner, har oppkant ved dører.

#### Anbefalt tiltak:

For å kunne oppnå TG 1 må full dokumentasjon fremlegges på membran med feks. bilder og kontrollerklæring.

TG 1

#### Avløp og vannrør

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

TG 1

#### Ventilasjon

EL. vifte montert i himlingen.

TG 2

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på badersinnredning som består av vask, klosett som er sprekt og kabinett.

TG 0

#### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er bort valgt pga. vegger er uten fuktbelastning og alder på rommet.



**Samlet vurdering:**

Her må en være obs på kommentarer til gulv.

**Kjøkken Leilighet øst U- etasjen**

NS 3600 - Pkt. 2

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

Gulvet er med laminatparkett.

**TG 1****Overflater - Vegger**

Veggene er med malt panel.

**TG 1****Overflater - Himling**

Himling er med malt panel.

**TG 1****Avløp og vannrør**

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

**Avtrekk**

Kjøkkenventilator montert, startet ikke ved befaringen.

**TG 1****Innredning**

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speil fronter.

**Kjøkken Hybel vest 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 2

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

Gulvet er med furubord.

**TG 1****Overflater - Vegger**

Veggene er med malt panel.

**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

Enkel standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med noe slette- og noen speilfronter.

### Kjøkken Leilighet 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg.

**TG 1**

#### Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er tapetsert.

**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 har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med slette fronter.

### Kjøkken Leilighet 2. 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.

**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 har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speil fronter.

## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

#### Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre. Litt svikt i gulv til enkelte rom, hovedsakelig i U- etasjen side syd. Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje og enkelte bjelker har noe tørråte.

Høydeavvik i kjøkken U- etasjen er 2mm.

Høydeavvik i soverom U- etasjen er 18mm.

Høydeavvik i kjøkken leilighet 1. etasje er 5mm.

Høydeavvik i gang leilighet 1. etasje er 18mm.

Høydeavvik i kjøkken 2. etasje er 7mm.

Høydeavvik i stue 2. etasje er 18mm.

TG er ut i fra standard.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

#### Innvendige trapper

Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving. Håndløpere mangler på vegger. Trapp i hybel vest 1. etasje ned til U- etasjen er av type repo av enkel type uten håndløpere. Liten høyde i bunnen av løpene.

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Vurdering / Avvik

#### Ildsteder

Vedovn i U- etasjen side øst 1. etasje og 2. etasje.

**TG 2**

#### Skorsteiner inne i huset

Pipe er i teglstein. Pipe må pga. alder sjekkes nærmere av feier.



## Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Konstruksjonsoppbygging

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, kun delvis tilgang til konstruksjonen i kotterside nord som er uten isolasjon i taket. Kun kaldt øverloft som har mangelfull utlufting, må utbedres.

## 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

#### Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

#### 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 nord-øst til U- etasjen, er ikke funksjonstestet. Halve levetiden på rør er nå passert. Vannet var avstengt ved befaringen.

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.

**Varmtvannsbereder**

2 stk. VVS bereder montert i bod nord-øst til U- etasjen. En bereder av mindre type i krypkjeller vest under hybel del 1. etasje.

TG 2

**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Mangelfull utlufting av boligen innvendig bør utbedres.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

Sikringssskap montert i hybel vest 1. etasje på vegg øst i stue.  
Hovedsikring 32 ampere, 7 kurser.

Sikringssskap montert i leilighet, 1. etasje i kott under ? på vegg syd.  
Hovedsikring 32 ampere, 6 kurser.

Sikringssskap montert i ? 1. etasje til 2. etasje på vegg vest.  
Hovedsikring 32 ampere, 6 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

## Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?		
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
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 elektrofaglig person)?	2024	Bad 2. etasje.



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		
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

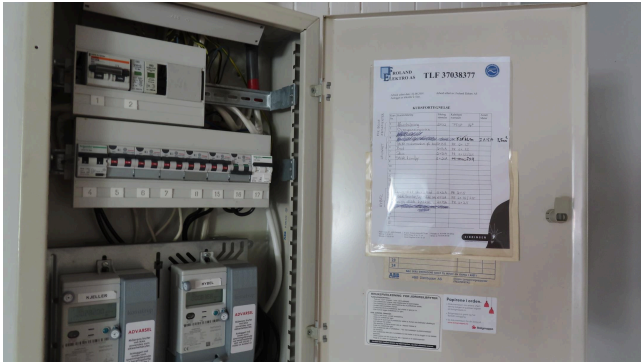
**TG 2**

#### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Ved anbefaling av nærmere sjekk på EL anlegget av fagkyndige gir standarden automatisk TG 2.



## Bilder



## 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 brannsløkkingsutstyr 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.		

# Stintebakken 9

4838 Arendal

Gnr.: 501 Bnr.: 584+396+409

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.09.2024

Utskrift: 24.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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 vindusrømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

## Signatur

### Signatur

Rykene - 24.09.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN