

Tilstandsrapport - NS 3600

Bergstien 17

4842 Arendal

Gnr: 509 Bnr: 215



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 710929

Opprettet: 12.11.2024

Utskrift: 14.11.2024



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 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 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

Godkjenningmerker / 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.

Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert 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

Enebolig

TG 0
2 stk

Geologiske forhold

- Skredfare
- Flomfare

TG 1
26 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

- Grunnmur

Yttervegg

- Konstruksjon
- Kledning

Terrasser og plattinger på terreng

- Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

- Takkonstruksjon

Yttertak

- Utstyr på tak
- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

- Renner og nedløp
- Beslag

Kjøkken - U- etasjen

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

- Etasjeskiller

Loft (innredet og uinnredet)

- Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
- Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmpumpe)



Kjøkken - 1. etasje

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

TG 2 15 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

- Terrengforhold

Drenering

- Drenering og fuktsikring

Vinduer og ytterdører

- Vinduer og ytterdører

Yttertak

- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - U- etasjen

- Samlet vurdering:

Vaskerom - U- etasjen

- Samlet vurdering:

Innvendige trapper

- Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

- Ildsteder

- Skorsteiner inne i huset

Radon

- Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Vannrør (stoppekran)

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

Elektrisk anlegg

- Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Bad - 1. etasje

- Samlet vurdering:

TG 3 0 stk

Bergstien 17

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 215

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 12.11.2024

Utskrift: 14.11.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig i fra midten av 60 tallet med tilhørende garasje beliggende på en solrik og opparbeidet tomt. Det er over tid utført en del vedlikehold/oppgradering både utvendig og innvendig i de fleste rom.

Videre utvendig må dreneringen pga. fukt målt innvendig holdes under oppsikt.

Innvendig må en være obs på kommentarer til våtrommene.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Jan-Bent Bai Nilssen
Ingunn Tveite

Rekvirert dato: 06.11.2024

Besiktigelse

Til stede: Ingunn Tveite
Jan-Bent Bai Nilssen
Takstmann Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 12.11.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	509	215

Adresse: Bergstien 17, 4842 Arendal

Kommune: Arendal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Jan-Bent Bai Nilssen
Ingunn Tveite



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.	11.11.2024	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	755,2
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

Kommentar til tomteopplysninger

Eiendommen ligger i et regulert område.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
1964



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
U- etasjen	76	
1. etasje	84	42
Sum:	160	42
Sum BRA:	160	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	BRA-i: 3 ganger, vaskerom, 2 boder, kjøkken, bad, stue, soverom.
1. etasje	BRA-i: 2 ganger, kjøkken, stue, bad, 2 soverom. TBA: Terrasse.

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	19
Sum BRA:	19

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Garasjeplass.

Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:

Bruksareal = 160m².

P- rom = 151m².

S- rom = 9m².



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 iht. standarden etableres fall ut i fra mur.

TG 1**Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)**

Vann og avløp er i plast, alder på rør utvendig er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1**Byggegrunn**

Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur

Grunnmur består i følge eier av Siporex blokker. Noen sprekker i utvendig puss, virker stabile. Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra utvendig trapp side øst.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2**Drenering og fuktsikring**

Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger side syd og vest montert i 2008.

Anbefalt tiltak:

TG er pga. manglende grunnmursplate side øst og fukt målt innvendig.

**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

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

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 1**Kledning**

Kledning er av type liggende, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning er i impregnert virke på 3 av veggene i fra 2009, vegg vest er i fra 2002.

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. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik**TG 1****Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Terrasse syd-vest virker ok. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 1****Takkonstruksjon**

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x8" uten kryssavstigning. Isolasjon lagt ut. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 2****Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra 1986 og har vanlig elde mht. alder. Halve levetiden på tekkingen er nå passert.

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 plastbelagt stål. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket. Renner og nedløp har vanlig elde mht. alder.

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 de fleste rom.

Overflater - Vegger

Vegger i mur, påforet i de fleste rom.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Synlige murvegger i del syd-øst. Her er ved side syd ende øst på vegg øst målt fukt i gulvet ute ved yttervegg og i bunnen av nevnte vegg, er relatert til utvendig drenering. Her må være obs på muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner til gulv og vegger i U- etasjen som er påforet innvendig ved innredning.

Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert i 2016.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, har stedvis litt ujevn flate. 2 sluker montert. Høydeforskjell på gulver i fra dør til sluk ved dusjen er 20mm.

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser, har stedvis ujevn flate.

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

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

Membran montert i følge eier som selv har montert denne og flisene. For å kunne oppnå TG 1 må dokumentasjon fremlegges.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

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

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking utført i fra gangen.

TG 2**Samlet vurdering:**

Rommet fungerer til dagens bruk.

Bilder

Hulltaking.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert ca 2002.

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, 2 sluker. Er lagt et ekstra lag med fliser inne i dusjen. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til sluk øst er 15mm.

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.



Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Brukstiden er nå passert, er estimert til 20 år.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

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

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utført i fra stuen.

TG 2

Samlet vurdering:

Her må en være obs på alder på eventuell membran, anbefaler å ikke dusje rett på fliser.

Bilder



Hulltaking.

Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert i 2017.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, har stedvis litt ujevn flate. Ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til sluk er 15mm.

Overflater - Vegger

Veggene er i mur.

Overflater - Himling

Himling er rappet.

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

Membran montert i følge eier som selv har montert denne og flisene. Vil ikke la seg tette mot soilsluk.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ventil montert i yttervegg, skal vært mekanisk avtrekk på våtrom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Litt fukt målt i gulvet ved vegg syd og i bunnen av nevnte vegg, er relatert til utvendig drenering.

Hulltaking er bort valgt pga. rør ligger åpne.

TG 2**Samlet vurdering:**

Her må en være obs på kommentarer til gulvet og membran vedrørende sluk. Utlufting må også utbedres.

Kjøkken 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 tapetsert.

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**Innredning**

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

**Kjøkken 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Renovert ca 2002.

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

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med plater som er tapetsert.

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 har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra speil fronter.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

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

Høydeavvik i gang nord-øst U- etasjen er 11mm.
Høydeavvik i stue U- etasjen er 12mm.

Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 8mm.
Høydeavvik i gang 1. etasje er 5mm.

TG er ut i fra standard.

**Innvendige trapper**

NS 3600 - Pkt. 10

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

Trapp mellom U- og 1. etasje er av type sving, bratt stigning og små inntrinn. Håndløpere mangler på vegg.

Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik**TG 2****Ildsteder**

Vedovner i begge etasjer. Ovn i U- etasjen er montert nærmere brann mur og har liten avstand til brennbart materiale.

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 1****Konstruksjonsoppbygging**

Kun kaldt øverloft som har god lufting.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik**Rømningsvei**

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

**Radon**

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik**TG 2****Radon**

Radonmåling er ikke utført.
Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik**TG 0****Skredfare**

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

TG 0**Flomfare**

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 2****Vannrør (stoppekran)**

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vaskerom, er ikke funksjonstestet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

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

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

TG 1**Varmtvannsbereder**

VVS bereder à 2004 modell, 194 liter, montert i vaskerommet.

TG 1**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Ventiler i vegger til flere av rommene.

TG 1**Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)**

2 stk. varmepumper montert, er fra 2013 og 2018.

**Frittstående byggverk Garasje**

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik**Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**

Byggeår 1983.

Grunnmur:
Mur og gulvet er i betong.

Drenering:
Ingen fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur. Fukter litt inn på gulv i U- etasjen.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende kledning, har vanlig elde mht. alder.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler som er delvis avstivet.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av finerplater.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringssskap montert i gang øst til U- etasjen på vegg øst.
Hovedsikring 32 ampere, 6 kurser.

Sikringssskap montert i gang 1. etasje på vegg syd ende øst.
Hovedsikring 50 ampere, 9 kurser.

Begge varmpumper går på sikringssskap i U- etasjen.

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 innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1964	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2005	Byttet inntak.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	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.

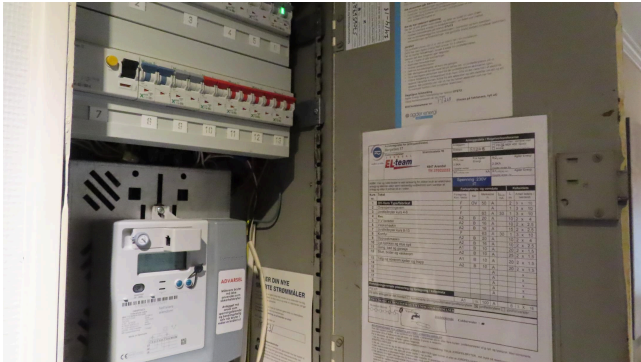
Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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



Bilder



Sikringsskap.



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 brannslukkingsutstyr 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 vindusrømning iht. forskrift.	Ja	

Bergstien 17

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 215

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 12.11.2024

Utskrift: 14.11.2024

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 - 14.11.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN