

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Ugleveien 8

4846 Arendal

Gnr: 507 Bnr: 1234



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode:** 019295

**Opprettet:** 22.03.2025

**Utskrift:** 24.03.2025



**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 håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

## Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

## Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.  
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.  
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

## Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

## Rapporten

Rapporten er 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
- 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.

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



## 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

### 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.  
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.  
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

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

#### Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

**TG 1**  
25 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

#### Yttervegg

Konstruksjon

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører



## Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

## Yttertak

Skorsteiner over tak

## Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

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

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

## Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

## Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

## Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

**TG 2**  
10 stk

## Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

## Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

## Drenering

Drenering og fuktsikring

## Yttervegg

Kledning

## Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

## Innvendige trapper

Innvendige trapper

**Ildsteder og skorsteiner**

Skorsteiner inne i huset

**Radon**

Radon

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Varmtvannsbereder

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

**TG 3**  
2 stk**Vaskerom - U- etasjen**

Samlet vurdering:

**75 000,-****Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) - Kjøkken**

Konstruksjonsoppbygging

**150 000,-****Estimerte kostnader på TG3 225 000,-****TG IU**  
1 stk**Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**

Enebolig i fra slutten av 60 tallet beliggende på en sentral og solrik tomt. Boligen er over tid oppgradert utvendig og innvendig i de fleste rom.

Videre utvendig er det vanlig vedlikehold og her er nå tekking pga. elde moden for utskifting. Dreneringen må holdes under oppsikt.

Innvendig er det vaskerommet som først står for tur.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

**Rekvirent****Rekvirent:**

Karl Daniel Sebastian Ramsdal Lindell

**Rekvirent dato:**

11.03.2025

**Besiktigelse****Til stede:**Caroline Ramsdal Lindell  
Karl Daniel Sebastian Ramsdal Lindell  
Takstmann Erik Sørensen**Besiktigelsesdato:**

19.03.2025



## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	507	1234

Adresse: Ugleveien 8, 4846 Arendal

Kommune: Arendal

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Karl Daniel Sebastian Ramsdal Lindell  
Caroline Ramsdal Lindell

## 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.	18.03.2025	

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m<sup>2</sup>): 964,1  
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

1968

## 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	BRA-e	TBA
Kjeller	73	2	
1. etasje	84		30
<b>Sum:</b>	<b>157</b>	<b>2</b>	<b>30</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>159</b>		

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	<b>BRA-i:</b> Vindfang, gang, soverom, vaskerom, mellomgang, div. boder. <b>BRA-e:</b> Utvendig bod.
1. etasje	<b>BRA-i:</b> Gang, bad, stue, kjøkken, 3 soverom. <b>TBA:</b> Terrasser.

### Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 159m<sup>2</sup>.P- rom = 146m<sup>2</sup>.S- rom = 13m<sup>2</sup>.



# 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 side syd av boligen.

#### 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. Halve brukstiden på rør er nå passert.

### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell.

#### Grunnmur

Grunnmur ser ut til å bestå av betong. Noen sprekker i utvendig puss, virker stabile. Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra utvendig platting og terrasse side syd og vest.

### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Drenering og fuktsikring

Ingen synlig fuktsikring utført utvendig på murens tilbakefylte side syd ved for eksempel montering av grunnmursplate.

#### Anbefalt tiltak:

Drenering må holdes under oppsikt pga. manglende fuktsikringer utvendig på muren.



## Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Konstruksjon

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

TG 2

#### Kledning

Kledning er av type stående, er lektet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder. Råte i enkelte kledningsbord på vegg øst ved bunnen av bordene.

#### Anbefalt tiltak:

Kledning med råteskader må på sikt byttes.

## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og med koblet glass og noen i plast. Flere av ytterdørene er av nyere dato. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder.

## Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

### Vurdering / Avvik

TG 1

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

Terrasse side vest er med betong dekke, belagt med dekkebord. Ingen tilgang til under tekking på terrasse side øst.

## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG IU

#### Takkonstruksjon

Taket er av type pulttak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

**Yttertak**

NS 3600 - Pkt. 17

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

Tekking er med papp på hovedboligen og shingel på takoverheng side øst. Undertak er med bord. Tekking har vanlig elde mht. alder. Synlige pappspiker ved shingel. På papptekking er det nå en del elde, har også stedvis noe ujevn flate. Er moden for utluftning.

**TG 1****Skorsteiner over tak**

Pipe er halvbeslått over tak.

**Renner, nedløp og beslag**

NS 3600 - Pkt. 17

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

Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp ender rett på grunn. 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 betong påforet i samtlige rom.

**Overflater - Himling**

Himling er med plater.

**TG 1****Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

Hulltaking utført i bod syd, vegger er påforet med isolasjon, plast og plater. Ingen fukt målt i bunnen av mur med verdi over akseptabel grense. Her må en være obs på at oppforede gulv og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.



## Bilder



Hulltaking.

## Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Renovert i 2012.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har oppkant mot vegger og litt fall mot sluk som lar seg kun delvis inspisere.

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 1

#### Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg.

TG 1

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

#### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utført i fra soverom syd-vest, ingen fukt målt.



## Bilder



Hulltaking.

## Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Renovert 2014.

### Vurdering / Avvik

#### Overflater - Gulv

Gulv er med belegg, har oppkant mot vegger. 2 sluker montert. Kun lokalt fall ved sluker.

Ved sluk nord er det svikt i underlaget, må sjekkes nærmere ved demontering.

#### Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

#### Overflater - Himling

Himling er med takess.

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

Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk hvor det ikke går ut over klemringen, må utbedres.

#### Avløp og vannrør

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

#### Ventilasjon

EL. vifte montert i vegg.

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

#### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Overflate måler gir utslag i gulvet ved sluk nord.

Hulltaking er tatt i dusjnise bak vegg nord. Ingen fukt målt, men gamle fuktmerker synlig på svill.



**TG 3**

### Samlet vurdering:

Her må gulvet sjekkes nærmere pga. fukt målt og svikt i underlaget ved sluk nord.

**Estimert kostnad:**

**75 000,-**

**Kommentar til estimert kostnad:**

Estimat er kun for gulvet.

### Bilder



Hulltaking.

## 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 har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra 2012.



## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Etasjeskiller

Gulvet i soverom til U- etasjen har ved dør nord til svikt i underlaget.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

#### Innvendige trapper

Trapper er med rett løp. Håndløpere mangler på vegger.

#### Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

#### Skorsteiner inne i huset

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

## 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.

## Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 8

### Vurdering / Avvik

#### Overflater - Gulv

Gulv er med belegg.

#### Overflater - Vegger

Vegger er med panel.

#### Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 3

#### Konstruksjonsoppbygging

Rommet er ikke bygd som et rom i rommet mht. muligheter for kondens.  
Anbefaler å ikke bruke videre som kjølerom, kun bod.

#### Estimert kostnad:

150 000,-



## 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. Halve brukstiden på rør er nå passert.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 2

**Varmtvannsbereder**

VVS bereder å 1994 modell, 200 liter, montert i vaskerommet. TG er pga. alder på bereder iht. NS-3600.

TG 1

**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Ventiler i toppen av enkelte vinduer og i vegger til enkelte rom.

TG 2

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

Varmepumpe av eldre dato. TG er pga. alder.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

Sikringskap montert i gang 1. etasje på vegg øst ende nord.  
Hovedsikring 63 ampere, 14 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?	1968	
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)?	2020	Bad U- etasjen.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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?	Ja	Boligmappe.
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



Sikringskap.

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	

## Ugleveien 8

4846 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1234

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.03.2025

Utskrift: 24.03.2025

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 - 24.03.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN