

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Kilen 7

4842 Arendal

Gnr: 508 Bnr: 216



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode:** 014970

**Opprettet:** 25.05.2024

**Utskrift:** 27.05.2024



### 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 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 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

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.

## 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 beferingen.

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.

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  
0 stk

TG 1  
21 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

#### Yttertak

Skorsteiner over tak

#### Kjøkken - U- etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

#### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

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**  
16 stk

## Mur, terreng, stikkledninger og tanker

- Terrengforhold

### Drenering

- Drenering og fuktsikring

### Yttervegg

- Kledning

### Terrasser og plattinger på terreng

- Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

### Takkonstruksjon

- Takkonstruksjon

### Yttertak

- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

- Utstyr på tak

### Renner, nedløp og beslag

- Renner og nedløp

- Beslag

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

- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

### Etasjeskiller og gulv på grunn

- Etasjeskiller

### Innvendige trapper

- Innvendige trapper

### Loft (innredet og uinnredet)

- Konstruksjonsoppbygging

### Radon

- Radon

### Elektrisk anlegg

- Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

# Kilen 7

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 216

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.05.2024

Utskrift: 27.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Bad - 2. etasje

Samlet vurdering:

TG 3  
1 stk

## Bad - U- etasje

Samlet vurdering:

125 000,-

Estimerte kostnader på TG3 125 000,-

TG IU  
0 stk

### Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Enebolig i fra begynnelsen av 50 tallet beliggende på en sentral tomt. Det er over tid foretatt div. oppgraderinger både utvendig og innvendig i flere av rommene. Det som først står for tur videre utvendig mht. vedlikehold er dreneringen, råte i deler av kledning, deler av renner og beslag. Innvendig må en være obs på fukt i U- etasjen ved bunn av vegg vest. Er pga. utbedring tidligere på dreneringen utvendig ikke fungerer optimalt. Må også være obs på kommentarer til badene. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Megler

Rekvirert dato: 25.05.2024

### Besiktigelse

Til stede: S.M

Besiktigelsesdato: 21.05.2024

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	508	216

Adresse: Kilen 7, 4842 Arendal

Kommune: Arendal

## Kilen 7

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 216

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.05.2024

Utskrift: 27.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Tapa Turpal-Alijevitsj Mezjijev

## 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

Egenerklæring.

## Tomteopplysninger

### Tomten

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

467,1

Type tomt:

Festet

Areal innhentet fra:

Norges Eiendommer.

### Tomtebeskrivelse

Tomt er sentral og opparbeidet.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår

1952



## Kilen 7

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 216

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.05.2024

Utskrift: 27.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



# 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 (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
U- etasje	43	3		
1. etasje	63	5		53
2. etasje	44			
<b>Sum:</b>	<b>150</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>53</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>158</b>			

### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U- etasje	Kjøkken, stue, gang, bad, soverom.	Utvendig bod.		
1. etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken.	Utvendig bod.		
2. etasje	Gang, bad, 3 soverom.			



# Bygningsbeskrivelse

## Enebolig

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Terrengforhold

Tomt skråner mot side vest av boligen.

#### Anbefalt tiltak:

Her må etableres fall ut i fra mur.

TG 1

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

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

### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

#### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

#### Grunnmur

Grunnmur består av betong, har vanlig elde mht. alder.

### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger side vest på øvre del, plate på nedre del er kun synlig på ender av murvegg side vest.

#### Anbefalt tiltak:

Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje pga. den fungerer pr. i dag ikke optimalt.

**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

**Vurdering / Avvik**

TG 2

**Konstruksjon**

Konstruksjonen består av bindingsverk. Enkelte vassheller er ikke felt inn bak kledningen.

**Kledning**

Kledning er av type liggende, er lektet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder. Råte i en del kledningsbord på vegger syd og øst. Luftespalte mangler i bunnen av veggene.

**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 av nyere dato, virker ok. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder.

**Terrasser og plattinger på terreng**

NS 3600 - Pkt. 19

**Vurdering / Avvik**

TG 2

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

Terrasser side nord og syd har liten dim. på bjelkelag. Terrassedekke i betong side syd har noe rust på armeringsjern i underkant av dekke. 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 på deler av horisontal flate hvor det er gammel avføring fra rotter. Ingen luftespalte i skråtak. Gamle spor etter husbukk, omfang er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes av saneringsfirma. 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 og noe plater side vest, undertak er med bord. Nederste steinrad side øst har noe underhøyde ved takfot. Tekkingen er i fra nyere dato, alder ukjent.

TG 2

#### Utstyr på tak

Stigetrinn mangler.

#### Anbefalt tiltak:

Stigetrinn må monteres.

TG 1

#### Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp ender rett på grunn. Renner og nedløp har vanlig elde mht. alder. Renner trenger utbedringer side vest.

TG 2

#### Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Beslag mangler i bunnen av flere ytterdører.

#### Anbefalt tiltak:

Manglende beslag må monteres.

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

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

Fukt målt i betonggulv til U- etasjen ved vegg vest. Inne i soverom nord-vest er det målt fukt i bunnen av veggplater ved hjørne nord-vest. Fukt er relatert til utvendig drenering.

**Bad U- etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Bad renovert i 2019.

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

Gulv er med fliser, ingen tett oppkant ved dør og terskel inn til dusjen. Flere fliser har liten limdekning og kun lokalt fall ved sluk.

**Overflater - Vegger**

Vegger er med plater.

**Overflater - Himling**

Himling er med takess.

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

Membran synlig ved sluk, må forvente membran montert på hele gulvet.

**Avløp og vannrør**

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

**Ventilasjon**

EL. vifte montert i yttervegg, liten luftespalte i bunnen 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. Fukt målt i gulv ved vegg vest og i bunnen av veggplater inne i dusjen. Hulltaking er bort valgt pga. rør til dusjen står på yttervegg.

**TG 3****Samlet vurdering:**

Rommet trenger oppgradering, hovedsakelig på gulv pga. vann vil ikke nå sluk og ingen oppkant ved dør.

**Estimert kostnad:**

**125 000,-**

**Bad 2. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Bad ble renoveret i 2016.

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

Gulv er med fliser hvor flere har liten limdekning. Ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulv i fra dør til kant av kabinett er 7mm, burde vært 25mm. Sluk lar seg kun delvis inspisere.

**Overflater - Vegger**

Vegger er med plater.

**Overflater - Himling**

Himling er med takess.

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

Må forvente membran montert på hele gulvet. Ingen dokumentasjon fremlagt på eventuell membran.

**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, kabinett og avløp til vaskemaskin.

**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.

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

Her må en være obs på kommentarer til gulv.

**Innvendige overflater****Beskrivelse**

WC 1. etasje skal i følge S.M. demonteres for her skal monteres trapp ned til U- etasjen. Rommet er ikke tatt med i beskrivelsen.

**Kjøkken U- etasje**

NS 3600 - Pkt. 2

**Beskrivelse**

Rommet ble renoverert i 2020.

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

Gulvet er med fliser.

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

Veggene er med plater som er malt.

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

Himling er med takess.

**TG 1****Avløp og vannrør**

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

**TG 1****Avtrekk**

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

**TG 1****Innredning**

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

**Kjøkken 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 2

**Beskrivelse**

Rommet er renoverert i 2016.

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

Gulvet er med parkett.

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

Veggene er med plater som er tapetsert.

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

Himling er med takess.

**TG 1****Avløp og vannrør**

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

**TG 1****Avtrekk**

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.



TG 1

## Innredning

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

## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre. Her er i flere av rommene liten avtrapping på endeskjøter til parkett, er kun estetisk.

Høydeavvik i kjøkken U- etasjen er 15mm.

Høydeavvik i soverom U- etasjen er 12mm.

Høydeavvik i vindfang 1. etasje er 16mm.

Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 18mm.

Høydeavvik i gang 2. etasje er 8mm.

Høydeavvik i soverom nord-vest, 2. etasje er 19mm.

Flere gulvfliser i U- etasjen har liten limdekning og stedvis noe ujevn overflate.

## 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.

#### Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Vurdering / Avvik

#### Ildsteder

Vedovn i U- etasjen og 1. etasje.

#### 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, ingen tilgang til konstruksjonen.

Kun kaldt øverloft som har lufting kun i fra ventiler i gavler. Gamle fuktmerker ved pipe. Er som forventet ut i fra alder.

## Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

### Vurdering / Avvik

#### Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

#### Dagslyflate

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 1

**Vannrør (stoppekran)**

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vegg syd til stue i U- etasjen, er ikke funksjonstestet. Deler av VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i bad til U- etasjen og bad 2. etasje.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

**Varmtvannsbereder**

VVS bereder à 300 liter montert i gang til U- etasjen.

TG 1

**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Ventiler i toppen av enkelte vinduer.

TG 1

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

Varmepumpe montert, i fra 2019.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

Sikringskap montert i gang 2. etasje på vegg syd.  
Hovedsikring 50 ampere, 11 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?	Ukjent.	
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	Kjøkken U- etasje. Innmat sikringskap.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	

# Kilen 7

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 216

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.05.2024

Utskrift: 27.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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?	Nei	

## 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 sjekk av fagkyndige.

## Vurdering / Avvik

**TG 2**

### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

# Kilen 7

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 216

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.05.2024

Utskrift: 27.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

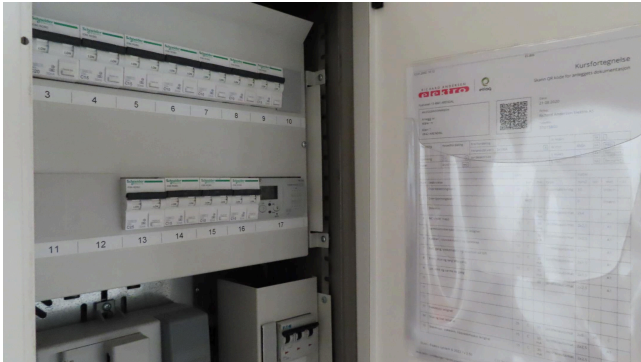
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Bilder



## 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	

## Kilen 7

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 216

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.05.2024

Utskrift: 27.05.2024

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 - 27.05.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN