

Tilstandsrapport - NS 3600

Skytebaneveien 14

4841 Arendal

Gnr: 507 Bnr: 40



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 072543

Opprettet: 10.05.2024

Utskrift: 14.05.2024



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
14 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
17 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører



Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er mulig

Bad - 1. etasje

Samlet vurdering:

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)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Bad - 2. etasje

Samlet vurdering:

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)



Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Enebolig av eldre dato beliggende på en solrik og sentral tomt. Boligen ble på midten av 80 tallet renoveret utvendig. Innvendig er enkelte rom oppgradert den senere tid. Videre utvendig er det dreneringen, enkelte vinduer og deler av kledningen som først står for tur. Innvendig må øverloft og kjeller utluftes bedre. Må også være obs på kommentarer til våtrommene. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Eier Rekvirert dato: 10.05.2024

Besiktigelse

Til stede: Emma Sveipe Fagan Besiktigelsesdato: 10.05.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	507	40

Adresse: Skytebaneveien 14, 4841 Arendal

Kommune: Arendal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Emma Sveipe Fagan

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
Egenerklæring.	03.05.2024

Tomteopplysninger



Tomten

Tomtens areal (m ²):	328,6
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

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

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1898	2020	Bu.

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.

Bolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
Kjeller	15			
1. etasje	51	3		30
2. etasje	50			
Sum:	116	3	0	30
Sum BRA:	119			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	3 bodrom.			
1. etasje	Gang, bad/vaskerom kjøkken, stue.	Utvendig bod.		Terrasse.
2. etasje	Gang, bad, 3 soverom.			

Skytebaneveien 14

4841 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 40

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 10.05.2024

Utskrift: 14.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Kommentar til arealopplysninger

Kun deler av kjeller er tatt med i arealmålene pga. manglende takhøyde.

Bruksareal = 119m².

P-rom = 101m².

S-rom = 18m².



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

Anbefalt tiltak:

Her må etableres fall ut i fra mur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast, alder 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 gråstein/betong. Deler av mur står ann rett på fjell.

Har vanlig elde mht. alder.

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. Her er kun støpt renne side vest for å lede vann ut til siden av mur.

Anbefalt tiltak:

Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller og krypkjeller.



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

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

Kledning

Kledning er av type stående, er sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning ser ut til å være i fra 80 tallet.

Råte i en del kledningsbord på flere av veggene.

Anbefalt tiltak:

Det er nå behov for en del vedlikehold på deler av kledning.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass i fra 85. Et vindu av eldre dato i kjeller med 1 lag glass. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling. Vindu på bad i 1. etasje trenger noen utbedringer og bytte av glass.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse syd-øst.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Taket er av type halvvalm. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. mindre enn dagens krav. Ingen isolasjon lagt ut. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. 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 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra ca. 80 tallet. Tekking 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 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

Kun grovkjeller med gulv i betong.

Overflater - Vegger

Vegger i mur.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Fukt målt i gulv og bunnen av yttervegger i mur. Fukt er relatert til utvendig drenering.



Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig

Krypkjeller i del vest av boligen. Noe fukt i grunnen og rommet er mangelfullt utluftet. Fukt er relatert til utvendig drenering. Er en risikokonstruksjon som må holdes under oppsikt.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad/vaskerom renoverert ca. 2013.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dører. Gulv er tilnærmet flatt, har litt underhøyde ved dører.

Overflater - Vegger

Vegger er med fliser og noe plater, har stedvis litt ujevn flate.

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Ingen dokumentasjon på membran fremlagt.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

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

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, dusjhjørne, kum og avløp til vaskemaskin.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er utført i fra vaskeromsdelen bak dusjen.

TG 2

Samlet vurdering:

Her må en være obs på kommentarer til gulv og at det ikke er noen dokumentasjon på eventuell membran.



Bilder



Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad renoverert ca. 2015.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulv i fra dør til kant av kar er 7mm, burde vært 25mm. Sluk lar seg kun delvis inspisert.

Overflater - Vegger

Vegger er med fliser.

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Ingen dokumentasjon på membran fremlagt.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

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

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringsen. Hulltaking er utført i fra gangen.

TG 2

Samlet vurdering:

Her må en være obs på kommentarer til gulv som har lite fall til sluk. Ingen dokumentasjon på eventuelt membran.



Bilder



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med furubord.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Avløp og vannrør

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

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.



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre. Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje og enkelte bjelker har noe tørråte.

Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 12mm.

Høydeavvik i stue 1. etasje er 17mm.

Høydeavvik i gang 2. etasje er 15mm.

Høydeavvik i soverom nord-øst 2. etasje er 12mm.

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 vegg og liten høyde i midten av løpet.

Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

Ildsteder

Peisovn i stue.

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, ingen tilgang til konstruksjonen. Kun kaldt øverloft som har mangelfull utlufting. Gamle fuktmerker med pipe.



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 kjeller, er ikke funksjonstestet. Deler av VVS er med rør i rør system.

TG 2

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

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

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder å nyere dato montert i kjeller.



TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i toppen av vinduer.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringskap montert i vaskerom på vegg vest.
Hovedsikring 56 ampere, 15 kurser.

Strømmen var avstengt ved befaringen.

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?	Ukjent.	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt 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)?	2014	Bad 2. etasje.
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	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?	Ja	
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.

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	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er det brannsløkkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?		

Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.

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

Enebolig

Utvendig bu side nord er ikke søkt godkjent.

Skytebaneveien 14

4841 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 40

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 10.05.2024

Utskrift: 14.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Signatur

Signatur

Rykene - 14.05.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN