

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vindheim 14 , 4885 GRIMSTAD

 GRIMSTAD kommune

 gnr. 24, bnr. 305

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m<sup>2</sup> BRA-i: 111 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

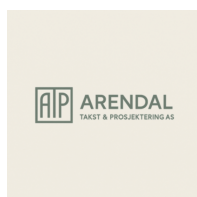
Oppdragsnr.: 22677-1008

Eiendomsverdi ref nr: LW8782

Autorisert foretak: Arendal Takst & Prosjektering AS

Sertifisert Takstingeniør: Espen Vehus Pedersen

Vår ref: Espen Vehus  
Pedersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Arendal Takst & Prosjektering AS

Arendal Takst & Prosjektering AS er din lokale takstmann fra Arendal og dekker hele østre Agder.  
Arendal takst & prosjektering AS er medlem av Norsk takst og takstmenn fra ATP er sertifisert takstmann.

Vi hjelper med tilstandsrapport, arealoppmåling, verditaksering, forhåndstakst og uavhengig kontroll.



Rapportansvarlig

Espen Vehus Pedersen  
Uavhengig Takstingeniør  
espen@arendaltakst.no  
958 90 093



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i normal teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasken på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Hele rapporten må leses.

## Enebolig - Byggeår: 2004

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bolig oppført i tre over grunnmur av betong og støpt plate mot grunn. Yttervegger er utført i bindingsverkskonstruksjon med liggende dobbelfals bordkledning. Kledningen er utlektet og har luftespalte mot bakenforliggende konstruksjon.

Taktekking av rød dobbelkrum betongtakstein på lekter med undertak av sutakplater. Luftet saltak-konstruksjon med prefabrikkerte A-takstoler i tre delvis understøttet av drager.

Takrenner, beslag og nedløp av hvit lakkert stål. Snøfangere, stigetrinn og luftehatt av rød lakker stål. Heldekkende sort pipebeslag.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Innadslående åpningsvinduer på loft. Toppsving åpningsvinduer i hovedetasje.

Hovedytterdør. Hvitmalt tredør med vindu av 2-lags isolerglass. Balkongdør. To-flyet hvitmalt tredør med vindu av 2-lags isolerglass.

Boligen har markterrasse av tre med utgang fra stue. Ellers asfaltert gårdsplass og hage av plen.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulv. Vegger er malte og tapetserte plater. Innvendig tak er av malte himlingsplater i hovedetasjen og malt panel på loftet.

Etasjeskiller av tre, som en del av A-takstolen. Gulv mot grunn av støpt betong.

Boligen har vedovn tilkoblet murt lecapipe med pusset overflate.

Innvendig trapp av hvitmalt furu.

Malte tre/fyllingsdører som innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Bad fra byggeår med flislagte gulv og vegger. Innvendig tak av malte himlingsplater.  
Rommet er innredet med gulvmontert toalett, servantskap med nedfalt vask og kombinert dusjkabinett med boblebad.

### Vaskerom

Vaskerom med våtromsbelegg på gulv med oppkant på vegger.

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og vannfordelingskap.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har hvitevarer som fastmontert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og Kjøøl/ frysenskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vinylbelegg på gulv. Veggplater med malt strie. Malt panel i innvendig tak.

Rommet er innredet med gulvmontert toalett, enkel veggmontert håndvask og speilskap over.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørøpplaget er plast av typen rør-i-rør med vannfordelerskap på vaskerom.

Avløpsrør av plast.

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden.

Luft til luft varmpumpe.

Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i vaskerom.

Elektrisk anlegg fra byggeår med vippesikringer.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I følge kommunale opplysninger foreligger midlertidig brukstillatelse fra 2004. Men ingen ferdigattest.

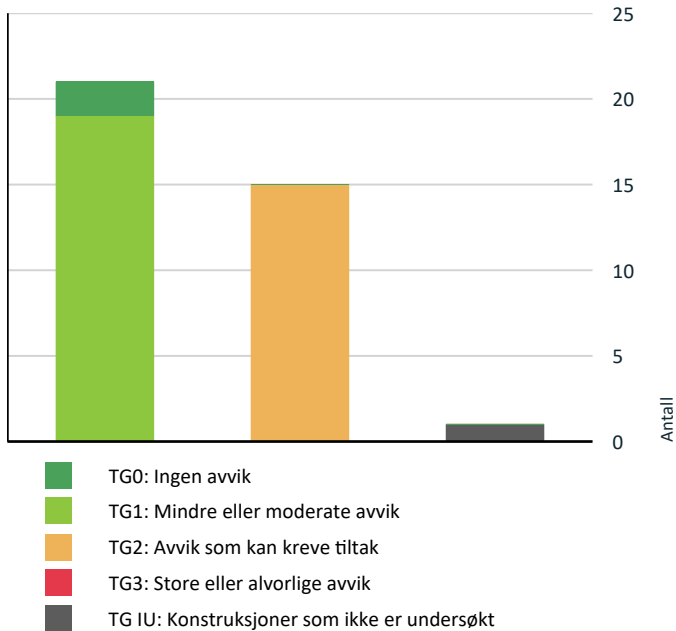
### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Iht. tegninger stemplet 2. Juni 2005 av kommunen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2004

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

Boligen holder en normal standard for boliger fra dette byggeåret.

**Vedlikehold**

Boligen fremstår normalt vedlikeholdt. Utvendig fasade virker relativt nymalt.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekking av rød dobbelkrum betongtakstein på lekter med undertak av sutaksplater

Taket er noe mosegrodd, ellers forventet normal slitasjegrad.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



### ! TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner, beslag og nedløp av hvit lakkert stål.  
Snøfangere, stigetrinn og luftehatt av rød lakkert stål  
Heldekkende sort pipebeslag

Beslagene fremstår i god stand med normal elde og slitasje som noe malingsøsl på undersiden av takrenner.

Annet avvik nevnt under.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det mangler snøfanger på deler av taket der adkomst til boligen skjer.

Teknisk forskrift 1997- 2010. §7-45. Nedfall fra byggverk.  
"Byggverk eller del av byggverk skal utføres slik at det ikke faller ned med fare for skade på mennesker, dyr eller utstyr. Fasadematerialer må utføres og festes slik at de under forekommende klimatiske forhold og dimensjonerende laster ikke faller ned.  
Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg."

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det må monteres snøfanger på den delen av taket ved adkomsten der snøfanger mangler. Hvor nedfallet kan treffe personer.



Litt søl av maling på renner som er normalt



Deler av tak uten snøfanger

## ! TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger er utført i bindingsverkskonstruksjon med liggende dobbelfals bordkledning. Kledningen er utlektet og har luftespalte mot bakenforliggende konstruksjon.

Utvendig kledning fremstår med normal tilstand og uten registrerte vesentlige skader eller avvik. Kledningen fremstår relativt nymalt.



Kledning nær bakken på plenen.

# Tilstandsrapport



Kledning nær asfalt ved inngang.



Kledning nære terrasse

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Luftet saltakkonstruksjon med prefabrikkerte A-takstoler i tre delvis understøttet av drager.  
Konstruksjonen ble besøkt fra inspeksjonsluke. Synlig undertak av sutakplater.

Det er tilrettelagt for lufting i gesimskasser. Ventilene er registrert fra inspeksjonsluken.

Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter i konstruksjon.  
Det ble registrert fukt-skjolder på undertaksplatene rundt gjennomføringen til utlufting for kloakk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-skjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble registrert fukt-skjolder på undertaksplatene rundt gjennomføringen til utlufting for kloakk.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Dette kan være eldre skjolder. Det burde undersøkes nærmere for å avklare om det må gjøres tiltak.



Skjolder på undertak ved gjennomføring



## ! TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Malte trevinduer med 2- lags isolerglass.  
Innadslående åpningsvinduer på loft. Toppsving åpningsvinduer i hovedetasje.

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer noe malingssøl på håndtak og beslag, ellers lite slitasje registrert, men normal alderslitasje og bruksmerker må likevel kunne forventes. Vedlikehold ifm. av smøring av bevegelige deler vil også være en del av normalt vedlikehold.



Noe søl av maling på enkelte håndtak.



Innadslående vinduer på loft.



Toppsving vinduer i hovedetasje.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

- Balkongdør. To-flyet hvitmalt tredør med vindu av 2-lags isolerglass

Ved befaring fremstod ytterdørene med normal brukslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dørene fungerte tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet. Det er imidlertid registrert behov for mindre justeringer av enkelte dørblad for å sikre optimal funksjon og redusere risiko for framtidig slitasje eller belastningsskader.



## TG 1 Dører - Hovedytterdør

### Beskrivelse

- Hovedytterdør. Hvitmalt tredør med vindu av 2-lags isolerglass

Årstall: 2026

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Mottatt fra selger



Mottatt fra selger

## ! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Boligen har markterrasse av tre.

Selger opplyser at enkelte terrassebord er byttet nylig.

Terrassen var delvis snødekket på befaringstidspunktet. For disse områdene settes tilstandsgrad TGIU som følge av manglende inspeksjonsmulighet.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



## INNSENDIG

## ! TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Laminat på gulv.

Vegger er malte og tapetserte plater.

Innvendig tak er av malte himlingsplater i hovedetasjen og malt panel på loftet.

Enkelte overflater og lister er nymalte.

Det er registrert svelleskader i skjøtene på laminatgulv i stue.

Overflatene har jevnt over normal bruksslitasje, merker etter bilder, hyller og solbleking må påregnes.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelleskader i skjøtene på laminatgulv i stue.

### Konsekvens/tiltak

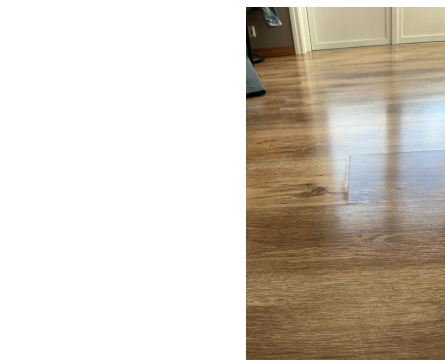
- Tiltak:

Avviket anses av estetisk. Ny eier må selv vurdere behov for utbedring.

# Tilstandsrapport



Flekker på tapet på soverom



Svellet skjøter på laminatgulv i stue.



Svellet skjøter på laminatgulv i stue.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

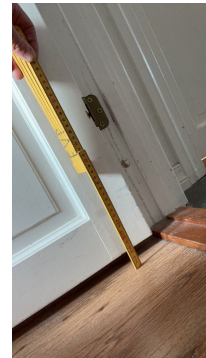
Etasjeskiller av tre, som en del at A-takstolen. Må sees i sammenheng med takkonstruksjon.

Gulv mot grunn av støpt betong.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det kun registrert normale avvik alder tatt i betraktning basert på standardens krav. Noe ujevnheter må likevel kunne forventes. Kontrollen er kun stikkmessig utført.



Laser går ut på 40mm. Her måles 43mm ved oppvaskmaskin



Laser går ut på 40mm. Her måles 37mm ved døra til gangen.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har vedovn tilkoblet murt lecapipe med pusset overflate. Sotluke. Overflater på pipe er i god stand.

Pipe og vedovn: TG1  
Sotluke: TG2

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler ubrennbar plate under/foran sotluke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte tre/fyllingsdører som innvendige dører.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill og funksjon,

Dørene fremstår med normal slitasje på overflater og ellers i normal stand. Helhetsvurdering TG1.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp av hvitmalt furu.

Trappen fremstod ved befaring i god stand. Det må påregnes normal bruksslitasje, herunder mindre merker i overflater, samt forekomst av trinnlyd og noe knirk, hvilket er vanlig for trapper utført i tre.

Forhold knyttet til personsikkerhet og HMS, herunder rekkverk, håndløper, åpninger i rekkverk/mellom trinn og øvrige sikringstiltak, er vurdert og omtalt under eget punkt for HMS-sikring. Slike forhold påvirker ikke tilstandsgrad etter gjeldende standard NS 3600:2025.



# Tilstandsrapport



Bilde tilsendt fra huseier etter maling.



Bilde tilsendt fra huseier etter maling.

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad fra byggeår med flislagte gulv og vegger. Innvendig tak av malte himlingsplater.

Rommet er innredet med gulvmontert toalett, servantskap med nedfalt vask og kombinert dusjkabinett med boblebad.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997 - 2010

Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.



### HOVEDETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Fliser på vegg

Innvendig tak av malte himlingsplater.

Det er registrert riss i flis på yttervegg under vindu og sprekk i fug bak/over toalett. Dette er estetisk avvik, da det ikke er i våtsonen.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

##### Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

# Tilstandsrapport



Riss i flis på yttervegg under vindu.



Riss i flis på yttervegg under vindu.



Riss i flis på yttervegg under vindu.

HOVEDETASJE > BAD

## TC 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Fliser på gulv.

Elektriske varmekabler.

Grunnet stort dusjkabinett lar det seg ikke gjøre å måle fallforhold på en tilstrekkelig måte.

Det er ikke oppkant ved dørterskel.

Bruksvann ved dusjing renner direkte til sluk via direkte rørløsning under dusjkabinett, men om ny eier senere ønsker å dusje direkte på gulv, må gulvet bygges om for å tilfredsstille dagens krav.

#### Vurdering av avvik:

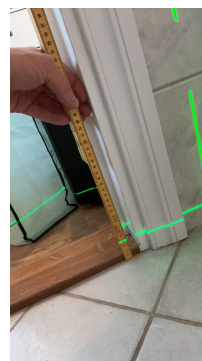
- Det er avvik:

Grunnet stort dusjkabinett lar det seg ikke gjøre å måle fallforhold på en tilstrekkelig måte.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser.



HOVEDETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Sluken er ikke tilegnelig for inspeksjon grunnet stort dusjkabinett.  
Type tettesjikt/ membran er ukjent.  
Basert på byggeår, vil det være plastsluk med slukrist av stål.

Det gjøres oppmerksom på at sluk jevnlig må rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.

Sluken har begrensede muligheter for rengjøring. Mer enn halvparten av forventet levetid på membran er passert.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

## HOVEDETASJE > BAD

## TC 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet er innredet med gulvmontert toalett, servantskap med nedfalt vask og kombinert dusjkabinett med boblebad.

Skuff og skapdør på servantinnredning kan med fordel justeres noe. Ellers har innredninger normal bruksslitasje som må forventes.



## HOVEDETASJE > BAD

## TC 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte. Baderomsvifta er nymontert av Østerhus Elektro i følge eier.  
Tilluft via luftespalte under døren.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Funksjonstest av vifte.



Spalte under dør for tilluft.

HOVEDETASJE > BAD

## Tilleggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt gjennom garderobeskap i gangen mot våtsone bak dusjen. Det er ikke påvist unormale forhold.

HOVEDETASJE > VASKEROM

### Generell

### Beskrivelse

Vaskerom med våtromsbelegg på gulv med oppkant på vegger. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og vannfordelingsskap.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997 - 2010

Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.



HOVEDETASJE > VASKEROM

## Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Malte plater på vegg.  
Malte himlingsplater i innvendig tak.

Overflatene har jevnt over normal bruksslitasje, merker etter hyller og annet må påregnes.

# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulv med våtrommsbelegg med oppkant på vegger. Ingen varmekilde i gulv.

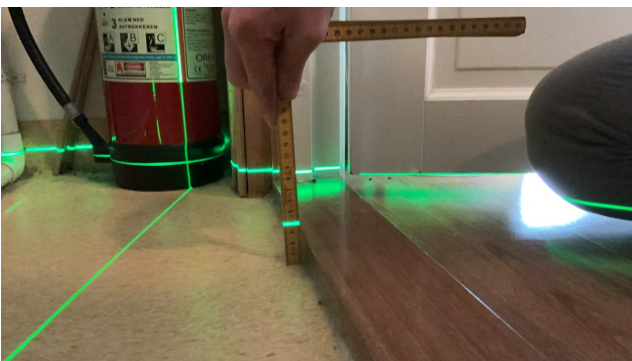
Gulvet er stort sett flatt, med lokalt fall til nedsenket sluk. Høydeforskjell fra sluk til belegg ved terskel er 20mm.

#### Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



## HOVEDETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med slukrist av plast.  
Membran av våtromsbelegg.

Det gjøres oppmerksom på at sluk jevnlig må rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.

Sluken har begrensede muligheter for rengjøring. Mer enn halvparten av forventet levetid på membran er passert. Tettesjiktet har derfor en usikker fremtidig funksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



## HOVEDETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin som leder direkte ned i sluk på gulv.



## HOVEDETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har ingen ventil eller vifte for utlufting. Det er spalte under døren for tilluft.

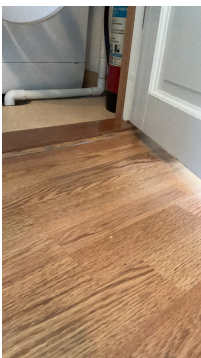
#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.

Det er ikke registrert avvik ved fuktøk med bruk av indikasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Ikke tilfredsstillende fall til sluk eller oppkant ved terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har hvitevarer som fastmontert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og Kjøøl/ fryseskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Undersiden av laminat benkeplate er svellet i området ved vask og oppvaskmaskin.
  - En av skuffer har mindre skade på fronten.
  - Frontene fremstår gulnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket er kun estetisk og har ingen konsekvens. Utbedring vil være naturlig i forbindelse med oppussing.

# Tilstandsrapport



Svellet benkeplate ved vask og vaskemaskin



Skade på front.

## HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.



Funksjonstest. Bilde tilsendt fra selger

## SPESIALROM

### LOFT > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med vinylbelegg på gulv. Veggplater med malt strie. Malt panel i innvendig tak.  
Rommet er innredet med gulvmontert toalett, enkel veggmontert håndvask og speilskap over.

Rommet har kun naturlig ventilering via åpning av takvindu. Tidligere vifte/ventil i tak er blokkert igjen i 2025/2026.  
Det er spalte under døren for tilluft.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

# Tilstandsrapport



Tidligere ventil er blokert



Luftespalte under dør for tilluft.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

#### Konsekvens/tiltak

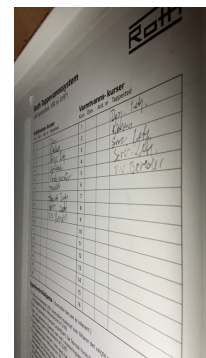
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Vannfordelerskap

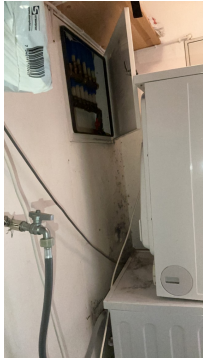


Rustflekker i bunnen av skapet. Og stoppekran i skapet.



Kursfortegnelse på innsiden av skapdør.

# Tilstandsrapport



Begrenset tilkomst.

## ⚠ TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

## ⚠ TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Generell luftskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden.

En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning

## ⚠ TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Innedel montert på yttervegg mellom åpen kjøkken og stue. Utedel plassert på egnet stativ på bakken bak levegg i hagen.

Varmepumpen er montert i 2023 av Østerhus elektro i følge eier.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



## ⚠ TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2005 plassert i vaskerom. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert.

Mer enn halvparten av forventet levetid har passert og varmtvannstanken har en usikker fremtidig funksjon. Berederen er tilkoblet ved støpsel i skjøteledning, som er en uheldig løsning. Stikkontakter til beredere er utsatt for varmgang. Det var ikke krav til fast tilkobling på monteringstidspunktet/byggeår. Dette medfører dermed ikke avvik, men er til opplysning.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



# Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder tilkoblet via skjøteledning



## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår med vippesikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2004 Byggeår**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Østerhus Elektro**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**-Ny vifte på badet i 2026**

**-Ny varmpumpe 2023**

**-Fjernet vifte på WC på loft i 2025/2026**

**- Montert Elbillader i 2023**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

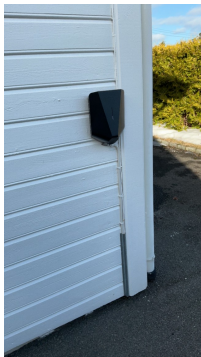
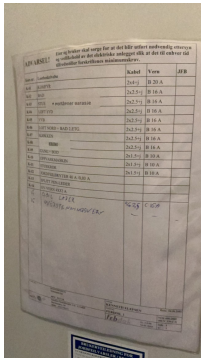
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

### Generell kommentar

Enkelte stikkontakter og lysbrytere virker gulvnet i plasten, noen er det også delvis sølt maling på.

# Tilstandsrapport



Elbillader ny i 2023



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Ukjent eksakt byggegrunn, mulig av sprengt fjell og andre løsmasser. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger. TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.

### ! TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Boligen har ikke kjeller.

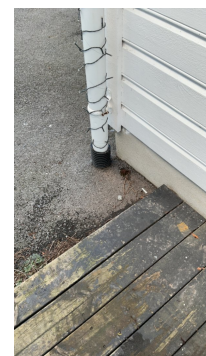
Det er fast dekke med antydning til fall eller drenerende masser rundt boligen. Nedløpsrør fra tak er tilkoblet rørløsning under bakken, videre ukjent.

Dreneringsløsninger er under 30 år.

Det ble ikke registrert avvik som vil kunne ha innvirkning på selve boligen, da det er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.



Her er avløpsrøret litt for kort, og er ikke tilkoblet nedløpsrøre



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Støpt ringmur- og støpt plate mot grunn.  
Ukjent isolasjonsløsning. Normalt for byggeperioden er isolasjon ifm. av isopor e.l. under støp.

Betongplaten er i tildekket med gulvoverflater ifm. av fliser og laminatgulv og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker.

Ingen indikasjon på vesentlige skjevheter eller andre forhold som kan relateres til feil ved grunnmursarbeid.



## ! TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Gårdsplassen er asfaltert.  
Terreng og området rundt boligen er delvis dekket av snø i hagen.

Ved bare flekker kan det skimtes terrasse og plen. Eiendommen virker i all hovedsak å være flat, med enkelte jordfyllingshauger.

Eiendommen ligger innenfor område som er merket som aktsomhetsområde for kvikkleireskred av NVE.



## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Vann og avløpsrør av plast fra byggeår.  
Boligen er tilkoblet offentlig vann og avløp.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

# Tilstandsrapport

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er et brannslukningsapparat i hver etasje.

Det er røykvarsler i gangen i hver etasje, samt hvert soverom.



Røykvarsler entre 1. etg



Røykvarsler loftsgang



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

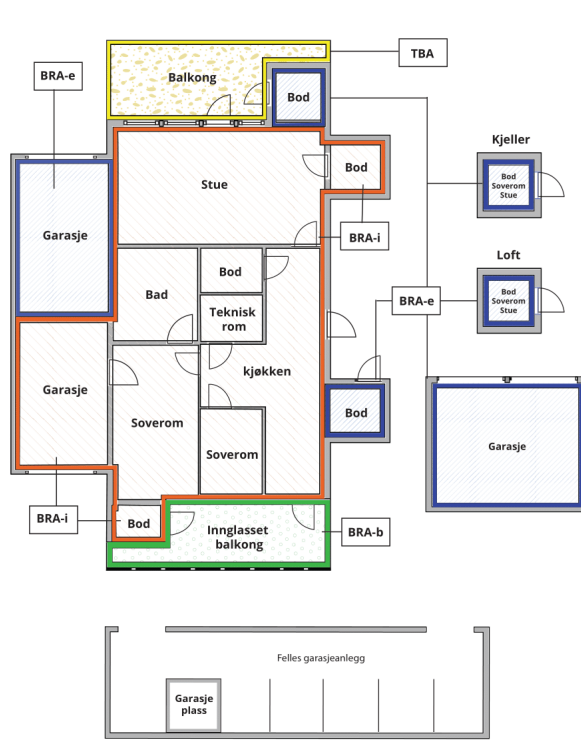
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	71			71	51
Loft	40			40	
<b>SUM</b>	<b>111</b>				<b>51</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>111</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Bad, hall m/trapp, vaskerom, stue/kjøkken		
Loft	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, toalettrom, bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* I følge kommunale opplysninger foreligger midlertidig brukstillatelse fra 2004. Men ingen ferdigattest.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:*

- Ny vifte på badet i 2026
- Ny varmepumpe 2023
- Fjernet vifte på WC på loft i 2025/2026
- Montert Elbillader i 2023
- Ellers malerarbeid og normalt vedlikehold.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
Loft					
<b>SUM</b>		<b>35</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>35</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft		Uinnredet loft	

### Kommentar

Loftsetasjen har sponplategulv og fungerer godt for oppbevaring. Men høyde mellom gulv og taksperrer er under 1,9 meter og er derfor ikke regnet som målbart areal.

## Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Iht. tegninger stemplet 2. Juni 2005 av kommunen.

## Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Espen Vehus Pedersen	Takstingeniør
	Thomas Johan Pedersen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	24	305		0	328 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Vindheim 14

### Hjemmelshaver

Pedersen Thomas Johan

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Privat vei i boligfelt fra fylkesveien frem til boligen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett

### Regulering

Eiendommen boligen ligger på er regulert til boligformål.

Tilleggsareal av hagen i eget gnr/bnr. er spesialområde i reguleringsplanen. Område R1 er Fornminne.

Viser til reguleringskart og reguleringsbestemmelser.

### Om tomten

Tomten er fordelt på 2 forskjellige gnr/bnr.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2005

#### Kommentar

#### Standard

Enkel elementgarasje fra Igland garasjen.

#### Vedlikehold

Boligen fremstår normalt vedlikeholdt. Utvendig fasade virker relativt nymalt.

#### Beskrivelse

Frittstående garasje oppført i 2005, levert som elementgarasje fra Igland Garasjen. Garasjen er fundamentert med betongsåle og ringmur av Leca. Veggkonstruksjon er oppført i tre med vindspærre og utvendig liggende trekledning uten utlekting. Kledningen er hvitmalt, og fremstår relativt nymalt.

Garasjen er uisolert og ventilert med lufting i takutstikk.

Garasjen har leddport av stål med elektrisk åpner. Det er sidedør i tre. Samt trevindu med 2- lags isolerglass.

Takkonstruksjonen består av A-takstoler med saltak. Taket er tekket med dobbelkrum betongtakstein og undertak av sutaksplater. Takrenner, beslag og nedløp er utført i stål. Det er ikke montert snøfangere på taket.

Det er innvendig trapp til loft. Loftet har gulv av sponplater og er ikke regnet som målbart areal.

Det er innlagt strøm i garasjen. Elektrisk portåpner er opplyst å være defekt på befaringstidspunktet.

Garasjens materialvalg og utforming er tilpasset boligen på eiendommen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	03.03.2026	Opplysninger gitt av eier ved befaring	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.