

# Tilstandsrapport



Enebolig



Elgtråkket 16 , 4844 ARENDAL



ARENDAL kommune



gnr. 507, bnr. 1470

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m<sup>2</sup> BRA-i: 188 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 22652-1018

Referansenummer: DL1171

Autorisert foretak: Erik Sørensen AS

Sertifisert Takstingeniør: Asle Risholt



 **NITO**

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.

# Erik Sørensen AS

Takstfirma Erik Sørensen AS ble etablert i 1997 og har siden oppstarten opparbeidet solid erfaring innen takseringstjenester. Firmaet er autorisert for verditaksering av både bolig- og næringseiendom, skadetaksering og skjønn, samt utarbeidelse av tilstandsrapporter for bolig og næring.

Alle oppdrag utføres av autoriserte takstingeniører i henhold til gjeldende standarder og bransjenormer. Selskapet er medlem av NITO.

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:  
Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

## Rapportansvarlig

*Asle Risholt*

Asle Risholt  
Uavhengig Takstingeniør  
post@aslerisholt.no  
991 53 710



# 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

Enebolig på solrik og sentral tomt.

Den generelle tilstanden vurderes som variert med både oppgraderte og eldre bygningsdeler.

Det er registrert ulike bygningsmessige avvik knyttet til utvendige konstruksjoner, tekniske installasjoner og våtrom, og enkelte forhold må påregnes utbedret.

Garasjen har behov for rehabilitering og utestue har gjenstående arbeider.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

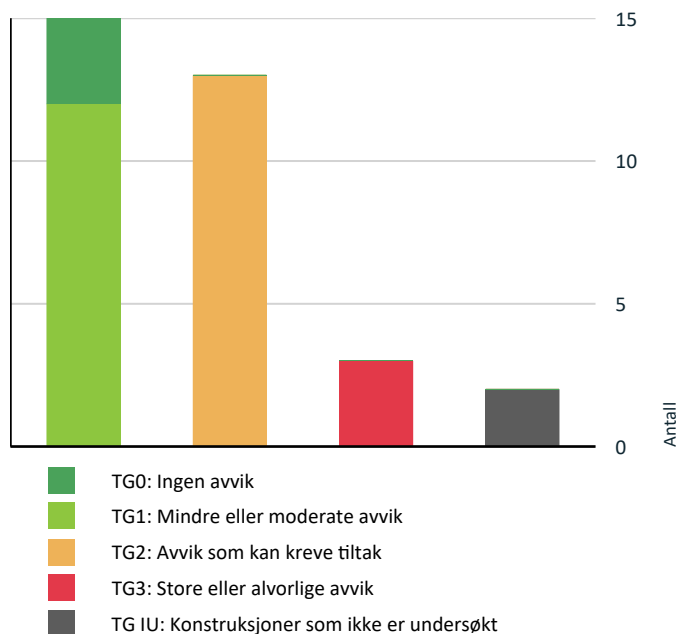
Bygget avviker fra de opprinnelige tegningene på flere punkter.

I både underetasjen og 1. etasje er rom slått sammen eller endret og trappen er flyttet.

Noen planlagte løsninger, som WC i 1. etasje og terrasse mot øst, er ikke bygd eller er fjernet, og innhukket ved ytterdøren i ytterveggen er fjernet slik at veggen nå går i ett.

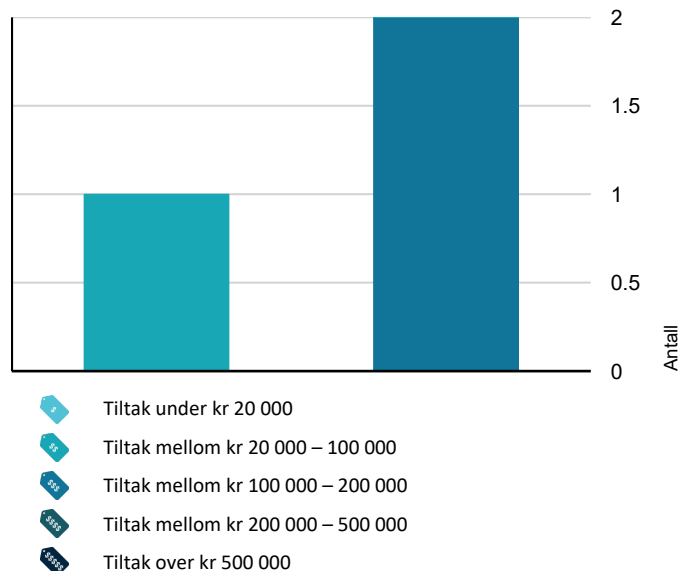
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Andre forutsetninger:

Ved befaringen var samtlige rom møblert eller inneholdt diverse utstyr.

Ved befaringen fremstod boligen som en byggeplass med lagrede materialer, verktøy og øvrig utstyr, noe som medførte at store deler av overflatene kun kunne inspiseres i begrenset omfang.

Opplysninger om tomteforhold er innhentet fra PropCloud.

Det er ikke innhentet informasjon om eventuelle offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Taktekking og yttervegger er inspisert fra bakkenivå.

Det var snø på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset sikt på utvendige flater og terreng.

Årstall for bygningsdeler er opplyst av eier eller tilstedeværende.

I denne rapporten er veggen i 1 etasje der hovedytterdør er montert definert som vestvendt.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Eventuelle faktafeil må varsles innen 7 dager etter mottak av rapporten for retting.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1975

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Boligen er delvis oppgradert, og noen bygningsdeler har vedlikeholdsbehov.

Se konstruksjonsbeskrivelsen.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                             |
|------|---------------|-------------------------------------------------------------|
| 2018 | Modernisering | Utvendig drenering                                          |
| 2018 | Modernisering | Nytt kjøkken 2 etg.                                         |
| 2022 | Ombygging     | 2022-2025 Ny kledning, etterisolering og flere nye vinduer. |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen av stål/aluminiumsplater.

Taket er besiktiget fra takfot i stige på side vest.

Side nord er ikke besiktiget grunnet den er ikke mulig å se fra bakkeplan.

Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta inspeksjon på taket.

Det må presiseres at dette ikke utelukker at det kan foreligge avvik som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon.

Det opplyses av eier at det tidligere har vært lekkasje ved snøfangere på side vest som nå er fjernet, og lekkasjen skal være utbedret.

Her må man være oppmerksom på gjenstående snøfangere, som et utsatt punkt.

Det er synlig bruk av fugemasse og tettemiddel rundt snøfangerne og på platene under snøfangerne.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Reparasjon av takplater er utført med fugemasse/tettemiddel, dette er ikke en varig løsning.

Det er råde i vindskibordene på nord og vestsiden av taket, de er moden for utskifting.

Årsak:

Alder og slitasje

### Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Konsekvensen er at taktekkingen har redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner.

Råteskadene i vindskibordene medfører svekket bestandighet og økt fare for ytterligere nedbrytning og følgeskader.

Basert på skadeomfang, alder og dokumenterte svekkelser må det påregnes at taktekkingen bør skiftes i nær framtid for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre videre skader.

# Tilstandsrapport



Skade ved snøfanger



Råte vindski

## TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i plastbelagt stål og  
Nedløp blir ledet i til rør.  
Fallforhold er ikke kontrollert.

Beslag på tak har ok utforming, flasser enkelte plasser.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Snøfsanger er kun montert på deler av vest siden av taket.

Beslag på tak har begynt og flasse.

### Årsak:

Alder og manglende montering

### Konsekvens/tiltak

#### Konsekvens:

Fravær av snøfangere øker risikoen for snøras, som kan skade personer, kjøretøy eller bygningsdeler.

Nedbrutt overflatebehandling på beslag kan føre til videre korrosjon, redusert levetid og mulig svikt i tetthetsfunksjonen dersom utviklingen fortsetter.



Mangler snøfangere og flassing på beslag

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Vegger i 1 etg. er i følge eier foret ut med 10cm reisverk, isolert, vindtettplate, utflekting og kled med liggendeledning.

Arbeidet er pågått fra 2022-2025 og er utført som egeninnsats.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er mangelfull vindtetting og avslutning på underkanten av utforingen på veggen.  
Det er synlig trevirke på sør- og vestsiden av boligen, østsiden har vindtett montert.  
På nordsiden er dette ikke mulig å kontrollere fordi utvendig isolering på grunnmuren går helt opp.

Den generelle spikringen av den nye kledningen er ikke fagmessig utført.  
De fleste spikerne er slått for langt inn i trevirket, og spikerne er ikke plassert i rette vertikale linjer, noe som gir et lite estetisk uttrykk.  
Enkelte gjennomføringer i kledningen mangler tetting.

Musebåndet som er montert, er for lite i forhold til tykkelsen på utlektingen.  
Det er ettermontert musebørste, ved kontroll på tilfeldige områder ble det observert steder hvor dette ikke var montert, noe som gjør musetettingen mangelfull i disse områdene.

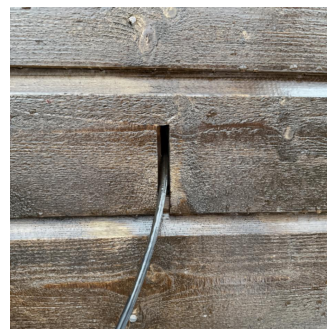
Årsak:  
Utførelse

## Konsekvens/tiltak

Forholdene kan medføre redusert lufttetthet og økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjonen, og økt fare for skader på trevirke over tid.  
Feil spikring kan gi forkortet levetid for kledningen og et svekket estetisk uttrykk.  
Manglende tetting rundt gjennomføringer kan føre til vanninntrenging.  
Kombinasjonen av for lite musebånd og ufullstendig montert musebørste gir risiko for inntrenging av skadedyr, noe som kan medføre ytterligere skader på konstruksjonen.



Manglende musetetting øst på sørvegg.



Mangelfull tetting av gjennomføring



Spiker dypt i kledning

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Taket er utført som saltak med prefabrikkerte takstoler.  
Isolasjonen er lagt ut, og lufting er etablert via ventiler i gavlveggene.

Det er synlige merker etter tidligere lekkasje ved snøfanger og svertesopp på undertaket flere steder, noe som indikerer et dårlig ventilert kaldt loft.  
Ifølge eier har dette vært et problem som de har utbedret ved å montere større ventiler i gavlene.

Besiktigelsen er utført via luke i gang og gangbane på loftet.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport

Lufting av kaldloftet bør skje via luftespalter i gesimsene på langsiden av boligen med videre tilførsel til øverloftet og ventiler i gavlveggene. På boligen er gesimsene kledd igjen, og nødvendige luftespalter mangler. Lufting vurderes til ikke å være tilstrekkelig.

Det er isolasjon som ikke er lagt tilbake etter arbeid, noe som medfører at et lite område av takflaten mangler isolasjon.

Det ligger plast løst oppå isolasjonen i et mindre område på loftet.

## Årsak:

Manglende luftespalter i gesimsene og lufting kun via ventiler gavlvegger.

Isolasjonen er ikke tilbakeført korrekt, og løst plast er etterlatt over isolasjonen.

## Konsekvens/tiltak

### Konsekvens:

Redusert lufting øker risikoen for kondens og fuktrelaterte skader på undertak og trekonstruksjoner.

Mangelfull isolasjon kan gi varmetap, økt risiko for isdannelser på tak og redusert energieffektivitet.

Løst plassert plast kan hindre riktig fukttransport og bidra til ytterligere fuktproblematikk på loftet.



Spor etter vannlekasje



Isolasjon ikke tilbakeført



Løp plast over isolasjonen



Merker pga. lite utlufting av øverloft

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og PVC vinduer med isolerglass.

Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.

Vinduer i boligen er skiftet i perioden 2022–2025.

Det er to vinduer i underetasjen i sørveggen som er fra byggeår, og ett vindu på soverom i underetasjen er fra 2012.

Vinduene har normal slitasje og elde iht. alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

# Tilstandsrapport

4 stk. vinduer mangler vasshelle/beslag under vinduer.  
4 stk vinduer i mur er ikke montering fullført utvendig med puss.  
2 stk vinduer i mur på sørveggen mangler beslag under vinduet.  
Beslag på et vindu på vestveggen har løsnet.

Årsak:  
Utførelse

## Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende vasshelle/beslag og ufullstendig utvendig avslutning kan føre til økt risiko for fuktopptak i tilstøtende konstruksjoner, redusert beskyttelse mot nedbør og forkortet levetid for vinduskomponenter.

Løsnet beslag kan gi redusert motstand mot værpåvirkning og mulig skade på vindusramme eller kledning dersom det løsner ytterligere.



Mangler vannbord i bunn av vindu



Beslag løsnet



Mangler beslag i bunnen av vindu



Mangler fullføring utvendig

## ! TG 3 Dører

Ytterdørene og balkongdør er i malt tre.

Ytterdør i 1 etg. er av nyere dato og har normal slitasje iht. alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Ytterdøren i underetasjen er av eldre dato.

Den har deformert i bunnen av dørbladet, og overflaten flasser.

Sidefeltet til døren har kledning med råte i bunnen.

Årsak:  
Alder og manglende vedlikehold.

## Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Konsekvensen er redusert funksjon og tetthet, økt risiko for videre råteutvikling og svekket sikkerhet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Ytterdør underetasjen

## **TG 10** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er bygget i tre, med tilhørende trapp i enkel utførelse.

På grunn av snø og manglende tilgang til bjelkelag og fundamenter kunne store deler av terrassen ikke undersøkes. Bærende deler var ikke synlige, og det var derfor ikke mulig å vurdere tilstanden. Det er usikkert hvordan bjelkelag og fundamenter står, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

### Vurdering av avvik:

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



Terrasse

## INNVENDIG

### **TG 1** Overflater

Innvendig har boligen gulv av laminat og fliser.

Vegger er utført med malte plater og himlinger består av malte platekledninger.

Ved befaring pågikk det arbeider i boligen, det var lagret materialer, verktøy og utstyr i flere rom.

Dette medførte at store deler av innvendige overflater kun kunne inspiseres i begrenset omfang.

Store deler av gulv og vegger var tildekket eller utilgjengelige, en fullstendig visuell vurdering av overflatenes tekniske og estetiske tilstand kunne ikke gjennomføres.

Det kan derfor foreligge forhold som ikke lot seg registrere på befaringstidspunktet.

# Tilstandsrapport



## TE 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvene er utført med laminat på oppfode gulver, og enkelte rom har betonggulv. Veggoverflatene består av malte plater og murpuss.

Det er gjennomført hulltaking ved kjøkken uten funn av unormale forhold. Veggoppbyggingen består av platekledning, reisverk med isolasjon, asfaltplate og mur.

Det er ikke registrert avvik ved befaringen.



Hulltaking

## TE 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp type repo.

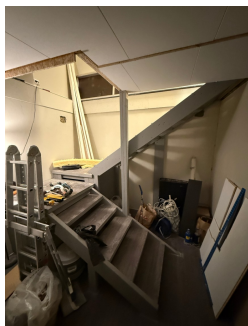
Trappen er plassbygget og har ikke rekkverk og håndreke.

Årsak:  
Utførelse

Konsekvens:

Fravær av rekkverk medfører økt risiko for fall og personskaade ved normal bruk av trappen, og trappen oppfyller ikke krav til sikkerhet slik disse fremgår av gjeldende byggetekniske regler.

# Tilstandsrapport



Trapp

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører av varierende typer og alder.  
Har normal slitasje iht. alder

Enkelte dører trenger justering.

Flere dører var ikke montert i karmen og er ikke vurdert.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Badet av eldre dato.  
Veggene og himlingen er utført med malte plater.  
Gulvet er malt betong med fall til sluk.  
Badet er utstyrt med servant, toalett, badekar.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.  
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Årsak:  
Alder

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Konsekvens:  
Manglende tetthet medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, herunder mulige følgeskader i tilstøtende byggematerialer.  
Rommets tekniske levetid anses overskredet, og våtrommet vurderes ikke å være egnet for normal bruk uten omfattende oppgraderinger og etablering av dokumentert, forskriftsmessig tettesjikt.

Kostnadsestimatet gjelder nytt gulvbelegg, inkludert våtsoner på vegg, og utskiftning av sluk, røropplegg og standard innredning.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Bad underetasje

## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltakingen er utført i bod i vegg bak badekar.  
Undersøkelsen viser følgende oppbygging: plate, reisverk og plate i bad.



Hulltaking

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerom av eldre dato.  
Veggene og himlingen er utført med malte plater, en vegg er revet.  
Gulvet er malt betong med fall til sluk.  
Badet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og bereder.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.  
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

#### Årsak:

Alder og manglende utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

#### Konsekvens:

Manglende tetthet medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, herunder mulige følgeskader i tilstøtende byggematerialer.  
Rommets tekniske levetid anses overskredet, og våtrommet vurderes ikke å være egnet for normal bruk uten omfattende oppgraderinger og etablering av dokumentert, forskriftsmessig tettesjikt.

Kostnadsestimatet gjelder nytt gulvbelegg, inkludert våtsoner på vegg, og utskiftning av sluk og oppføring av ny vegg inkl. dør.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport

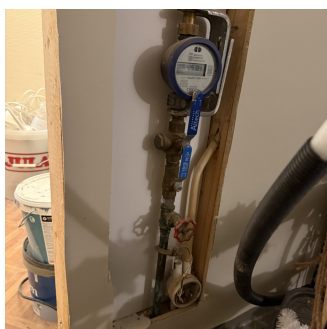


Vaskerom

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, men det ble gjort fuktsøk i åpningen i veggen ved stoppekranen uten å påvise unormale forhold.



Stoppekran

## 1 ETASJE > BAD

### Generell

Badet er av eldre dato.

I 2025 ble veggene overflatebehandlet og det ble montert ny el-vifte, dusjkabinett og ny servant.



Bad 1 etg.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene består av malte plater og baderomsplater på én vegg.

Himlingen er utført med malte plater.

# Tilstandsrapport

Har normal slitasje iht. alder.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Det er målt ca. 25mm høydeforskjell på gulv fra flis ved dørterskel til topp slukrist.

Har normal slitasje iht. alder.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Årsak:

Alder og manglende dokumentasjon

#### Konsekvens/tiltak

Konsekvensen av forholdet er økt risiko for lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom, da membranens tilstand og funksjon ikke kan verifiseres.

Overskredet brukstid gir ytterligere usikkerhet om tetthet og beskyttelse mot vanninntrengning.

Det må påregnes at badet bør renoveres i nær fremtid for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet mot vannskader.



Sluk under dusjkabinett

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltakingen er utført i kjøkkenskap i veggen bak dusjkabinettet.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging: 2x plate, reisverk og plate i bad.



Hulltaking

## KJØKKEN

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeår.

Veggene på kjøkkenet består av malte plater, og himlingen er utført med malte plater.

Gulvet er belagt med laminat.

Kjøkkeninnredningen har slette fronter, og benkeplaten er i laminat.

Overflater og innredning har normal slitasje i henhold til alder.



Kjøkken underetasje

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Kjøkkenventilatoren mangler filter, noe som medfører at avtrekkssystemet ikke fungerer som forutsatt.

Årsak:  
Manglende montering

## Konsekvens/tiltak

Konsekvensen er redusert luftfiltrering og mulig opphopning av fett i kanalene, noe som kan gi dårligere luftkvalitet, økt behov for rengjøring av kanalene og forhøyet risiko for avleiringer som kan påvirke brann sikkerheten.

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2018

Veggene på kjøkkenet består av malte plater, og himlingen er utført med malt gips.  
Gulvet er belagt med parkett.  
Kjøkkeninnredningen har slette fronter, og benkeplaten er i laminat.

Overflater og innredning har generelt normal slitasje i henhold til alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplaten har svellet noe i den ene skjøten.

Årsak:  
Utett skjøt og fuktpåkjenning.

## Konsekvens/tiltak

Konsekvens:  
Skaden medfører redusert overflatekvalitet og økt risiko for videre materialforringelse ved fortsatt fuktpåkjenning og mulig svekket funksjon og forkortet levetid for benkeplaten i området.



Kjøkken 1 etasje



Svelling i skjøt

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Stoppekran er montert i vaskerom, er ikke funksjonstestet.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Årsak:

Alder

## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid. Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

## ⚠ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Årsak:

Alder

## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. Dette kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

## ⚠ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i enkelte vinduer og i vegger i enkelte rom.

## ⚠ TG 2 Varmtvannstank

VVS bereder à 2006 modell, ca. 200 liter, montert i badet.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilkoblingen er gjort via stikkontakt.

Årsak:

Berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

## Konsekvens/tiltak

Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare. Det kan også føre til redusert driftssikkerhet og behov for utbedring før videre bruk.

## 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.*

Sikringsskap for underetasjen er montert i gang på vegg syd.  
Hovedsikring 32 ampere, 6 kurser.

Sikringsskap for 1 etasje er montert i gang på vegg syd.  
Hovedsikring 50 ampere, 14 kurser.

# Tilstandsrapport

I 2018 ble det montert ny trefaset tilførsel til boligen og ny el-tavle i underetasjen og hovedetasjen, inkludert diverse utskiftninger i boligen.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

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.

**1975**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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, kontaktpunkter 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?

**Ja Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.**

# Tilstandsrapport



El-skap underetasje



El-skap 1 etasje

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Ny drenering skal ifølge eier være utført i 2018 på tilbakefylte sider av grunnmur.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong.

Utvendig er det montert isolasjon på side nord og vest.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Isolasjonen over terreng er ikke pusset eller dekket med egnet materiale.

På vestveggen er ikke isolasjonen ført helt opp til bindingsverket.

En åpning i grunnmuren på østsiden er murt igjen med Leca, denne er ikke pusset.

Årsak:

Utførelse/manglende slutføring

#### Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Konsekvens:

Manglende puss og eksponert isolasjon kan føre til fuktopptak og redusert levetid for materialene.

Utilstrekkelig avslutning mot bindingsverket kan medføre kuldebroer og økt risiko for fuktbelastning i overgangssonen.

Den upussede Leca-utfyllingen kan svekke bestandighet og motstand mot fukt og frostsprengning.

# Tilstandsrapport



Nordvegg



Isolasjon ikke ført helt opp på vegg vest



Manglende puss

## ! TG IU **Terrengforhold**

Tomten er snødekt på befaringsdagen, og terreng og overflateforhold er derfor ikke visuelt tilgjengelige for vurdering.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Årsaken er at snødekke skjuler terreng, overganger mot bygning, dreneringsforhold og eventuelle synlige skader.

### Konsekvens/tiltak

Konsekvensen er at tilstandsgrad ikke kan fastsettes på grunn av manglende observasjonsgrunnlag, og det kan foreligge forhold som ikke er mulig å avdekke før forholdene er snøfrie.

## ! TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Vann- og avløpssystemet er fra byggeåret og er tilkoblet offentlig nett.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Årsak:

Alder

### Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsproblemer.

Eventuelle skader kan medføre kostbare reparasjoner og fare for fuktskader i grunnen.

# Tilstandsrapport



Stoppekran i vaskerom i underetasjen

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### ⚠ 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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.*

Det innvendige trappeløpet mangler rekkverk og har ikke håndløper på vegg.

Rekkverket på balkong eller terrasse har utilstrekkelig høyde etter dagens krav, og åpninger i rekkverk på utvendige trapper er større enn det som er tillatt i gjeldende forskrifter.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Årsak:

Utførelse, manglende montering

#### Konsekvens/tiltak

##### Konsekvens:

Avvikene medfører redusert personsikkerhet ved fare for fall både i innvendige og utvendige trapper samt på balkong eller terrasse. Manglende håndløper og rekkverk kan gi økt risiko for ulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert mobilitet. For store åpninger i rekkverk øker faren for gjennomfall.



Rekke på utvendig trapp

# 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

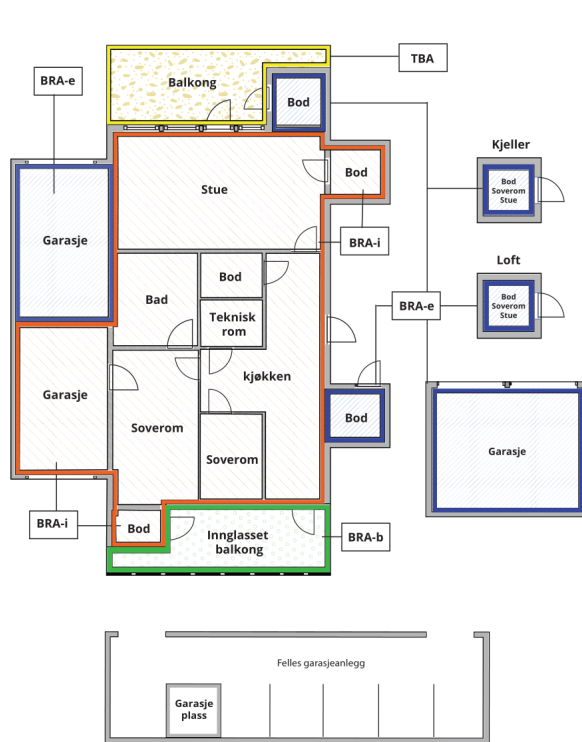
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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 boder |
| 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Underetasje    | 89                            |                             |                           | 89  |                                 |
| 1 etasje       | 99                            |                             |                           | 99  | 27                              |
| <b>SUM</b>     | <b>188</b>                    |                             |                           |     | <b>27</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>188</b>                    |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Underetasje | Stue/kjøkken, bad, soverom, 2 boder, vaskerom, trapperom, vindfang |                             |                           |
| 1 etasje    | Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vindfang, gang                      |                             |                           |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Bygget avviker fra de opprinnelige tegningene på flere punkter.

I både underetasjen og 1. etasje er rom slått sammen eller endret og trappen er flyttet.

Noen planlagte løsninger, som WC i 1. etasje og terrasse mot øst, er ikke bygd eller er fjernet, og innhukket ved ytterdøren i ytterveggen er fjernet slik at veggen nå går i ett.

## Utestue

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 etasje       |                               | 14                          |                           | 14  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>14</b>                   |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>14</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1 etasje |                            | Utestue                     |                           |

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 etasje       |                               | 36                          |                           | 36  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>36</b>                   |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>36</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|----------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1 etasje |                               | Garasje                        |                               |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                         | Rolle         |
|-----------|-----------------------------------|---------------|
| 19.1.2026 | Asle Risholt<br>Brith Lillevannet | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold    |
|--------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 4203 ARENDAL | 507  | 1470 |      | 0    | 581.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Elgtråkket 16

### Hjemmelshaver

Lillevannet May

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

# Bygninger på eiendommen

## Utestue



### Anvendelse

#### Byggeår

2025

#### Kommentar

#### Standard

Se beskrivelse.

#### Vedlikehold

Se beskrivelse.

### Beskrivelse

Utestue oppført på terrasse.

Yttervegger:

Ytterveggene er i tre med liggende kledning.

Takkonstruksjon av plassbygget valmtak.

Taktekking:

Bordtak tekket med papp.

Vinduer og dør er i tre.

Dør er plassbygget og vinduer er gjenbruk og har varierende alder.

Et vindu har punktert glass.

Bygningen er uferdig og flere detaljer utvendig gjenstår.

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

## Garasje



### Anvendelse

Parkering

### Byggeår

1978

### Kommentar

### Standard

Se beskrivelse.

### Vedlikehold

Se beskrivelse.

### Beskrivelse

Byggeår: 1975

Gulvet er i betong.

Yttervegger:

Ytterveggene er i tre med stående kledning.

Takkonstruksjon:

Taket er av typen saltak, og konstruksjonen består av takstoler.

Taktekking:

Taket er tekket med shingel.

Undertak av bord

Port, vinduer og dør er i tre.

Bygningen har generelt behov for rehabilitering.

Garasjen er kun inspisert innvendig fra portåpningen på grunn av lagret utstyr.

Innvendig er garasjen kledd med gips som har omfattende fuktskader, og himlingen viser at det tidligere har vært lekkasje i taket.

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  | 14.01.2026 |           | Fremvist    |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 18.01.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                       |
|---------|------------|-------------------------------------------------|
| 1       | 26.01.2026 |                                                 |
| 2       | 28.01.2026 | Mindre endring på vindu etter info fra huseier. |

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.