

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Fjellveien 15F , 4838 ARENDAL

 ARENDAL kommune

 gnr. 502, bnr. 774

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m<sup>2</sup> BRA-i: 134 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 22652-1020

Referansenummer: AJ5463

Autorisert foretak: Erik Sørensen AS

Sertifisert Takstingeniør: Asle Risholt





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 næringsseiendom, 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.

Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Rekkehuset ligger på en sentral og solrik tomt.  
Det er gjennom årene utført enkelte oppgraderinger.  
Det er registrert bygningsmessige avvik og mangler, blant annet knyttet til utvendig kledning, vinduer og fuktproblematikk i underetasjen.  
Tilgang til krypkjellere må etableres.

Det henvises ellers til de enkelte punktene i rapporten.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

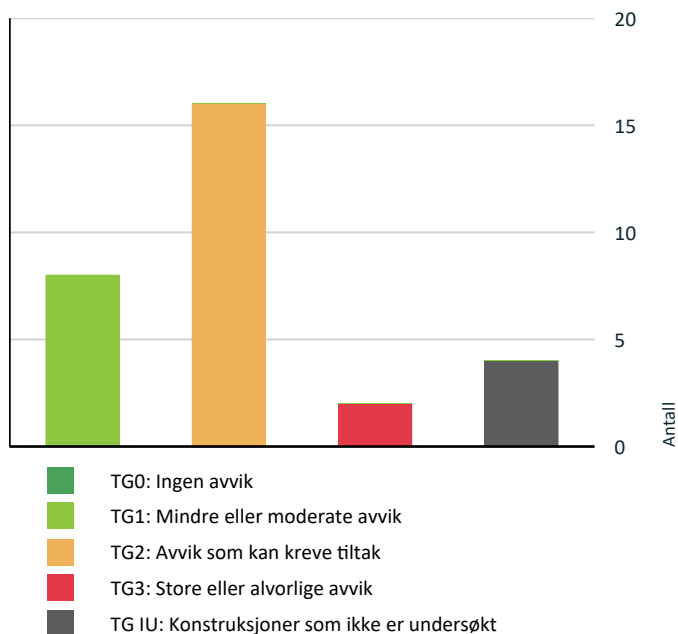
[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

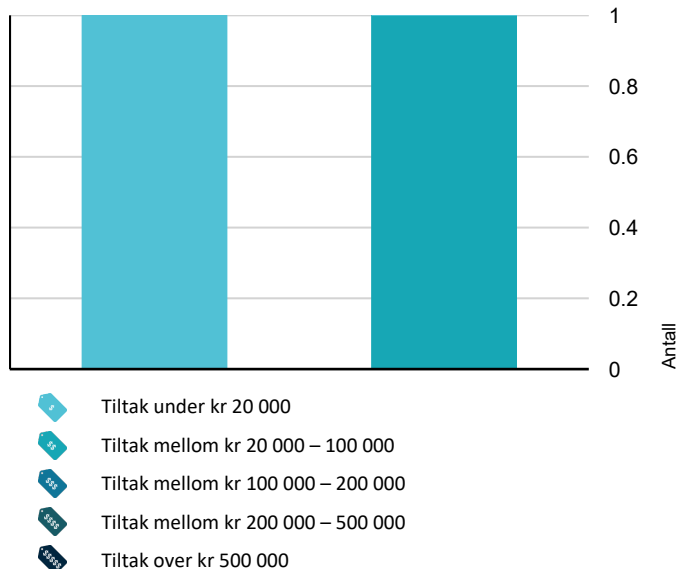
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Ved befaringen var samtlige rom møblert eller inneholdt diverse utstyr.  
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.  
Årstall for bygningsdeler er oppgitt av eier eller tilstedeværende.  
Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og det er ikke gjort vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er omtalt i rapporten.  
Tilleggsbygg som garasje og bod er kun med enkel beskrivelse.  
Spør etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.  
Kostnadssummen for TG3-punkter er kun et estimat.  
Det var snø på befaringstidspunktet, noe som ga begrenset sikt mot utvendige flater og terreng.  
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.  
Ytterveggen med inngangsdøren i 1. etasje er i denne rapporten definert som østvendt.

Eventuelle faktafeil må varsles innen 7 dager etter mottak av rapporten for retting. Tilleggsbygg som garasje og boder er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.  
Spør etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.  
Kostnadssummen for TG3-punkter er kun et estimat.  
Det var snø på befaringstidspunktet, noe som ga begrenset sikt mot utvendige flater og terreng.  
Ytterveggen med inngangsdøren i 1. etasje er i denne rapporten definert som østvendt.

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.

### Rekkehus

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje/Kryp kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [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 er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

1957

### Kommentar

### 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

2001	Modernisering	Bad 2 etasje
2004	Tilbygg	Tilbygg 2 etasje vinterhage/stue
2012	Tilbygg	Tilbygg 1 etasje spisestue
2020	Tilbygg	Overbygg/hagestue på terrasse

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen består av betongtakstein, og undertaket er av bord og papp.

I følge eier er taktekking skiftet for ca. 15 år siden.

Taktekkingen lot seg ikke vurdere visuelt under befaringen fordi takflaten var dekket av snø.

Det er betydelig høyde fra takfot til bakkenivå, og det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for besiktigelse ved bruk av stige.

Mulige forhold som slitasje, deformasjoner og skader kunne derfor ikke registreres.

Tilstanden anses som uavklart, og det foreligger risiko for skjulte forhold.

Det anbefales at taktekkingen inspiseres når takflaten er snøfri.



Snø på tak

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i plastbelagt stål.

Nedløp blir ledet i til rør.

Fallforhold er ikke kontrollert.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

# Tilstandsrapport

## TE 2 Veggkonstruksjon

Konstruksjonen består av bindingsverk, og vassheller er felt inn bak kledningen. Kledningen består av liggende og stående bordkledning, er kun lektet ut fra vindtett sjikt på tilbygg.

Har generelt normal elde og slitasje i henhold til alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

På vestfasaden er det observert råte i det nederste bordet i overgang mellom 1 og 2 etasje, og overflatebehandlingen har luftbobler flere steder på boligen.

### Årsak:

Alder, manglende lufting bak kledning og fuktpåvirkning over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Konsekvensen er økt risiko for videre fuktskader, redusert levetid for fasadekledningen og behov for utbedring for å opprettholde konstruksjonens funksjon og beskytte underliggende bygningsdeler mot skade.



Råte



Luftbobler i maling

## TE 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taket er utført som saltak med plassbygget sakse-takstoler. Isolasjonen er lagt ut, og lufting er etablert via gesimser på langsiden og ventiler i gavlveggene.

Det er eldre fuktmerker rundt pipe, det virker tørt på befaringsstidspunktet. Det er observert spor etter mus, og det er merker på undertaket enkelte plasser som tyder på at utlufting av øverloftet ikke er tilstrekkelig. Øverloft på tilbygg er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Besiktigelsen er begrenset til inspeksjon fra lukeåpning, pga. manglende gangbane .

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig luftespalte mellom isolasjonen og undertaket ved takfot, noe som hindrer utlufting av øverloftet. Effekten av ventilen i gavlveggen på tilbygget må kontrolleres, da denne ikke er synlig fra inspeksjonsluken. En inspeksjonsluke må etableres i himlingen i tilbygget.

Eldre fuktmerker rundt pipen kan være et resultat av tidligere lekkasjer eller kondens som har oppstått over tid. Tetting rundt pipe bør kontrolleres.

### Årsak:

Utførelse og fuktinntrengning ved pipe.

Spor etter mus skyldes sannsynligvis adgangspunkter i konstruksjonen som ikke er tilstrekkelig tettet.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Eldre fuktmerker innebærer risiko for lekkasje og kan ikke vurderes fullt ut uten ytterligere undersøkelser, selv om forholdet virket tørt ved befaring. Utilstrekkelig ventilasjon kan på sikt føre til fuktoppbygging, redusert levetid for undertaket og mulig muggdannelse. Spor etter mus kan medføre skader på isolasjon og økt risiko for luktproblemer. Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.



Spor etter mus.



Merker i undertak



Øverloft



Redusert luftespalte ved takfot.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass av varierende alder, og underetasjen har trevinduer med koblet glass. Tilbygget har vinduer fra tiden da det ble oppført, og i tillegg et vindusfelt i aluminium med skyvefelter. I boligen er vinduene i underetasjen fra byggeåret. Vinduene i stuen ble skiftet i perioden 2007–2012, med unntak av de større fastkarmsvinduerne i stue som er fra 1993. Vinduene i 2. etasje er fra 1985.

Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer. Et utvalg av åpne- og lukkemekanismer ble kontrollert, og disse vurderes å være i normal stand.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene i underetasjen er montert i mur og mangler beslag under vinduene og har vedlikeholdsbehov. Enkelte vinduer i resten av boligen har behov for vedlikehold med hensyn til maling.

### Årsak:

Manglende montering av beslag og vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

Konsekvensen er økt risiko for fuktopptak i tilstøtende bygningsdeler, redusert bestandighet i vindusmaterialet og fare for følgeskader og redusert levetid på vinduene.

# Tilstandsrapport



Manglende vedlikehold



Manglende beslag og vedlikehold

## TG 1 Dører

Ytterdør og skyve/balkongdører i tre, har normal elde og slitasje i henhold til alder.

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

## TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er lokalisert på bygningens østside og delvis på sørsiden.  
Over deler av terrassen er det etablert et takoverbygg.

Terrassen og takoverbygget er ikke inspisert på grunn av snøforhold som hindrer tilgang til bygningsdelen.  
Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.  
Det foreligger risiko for skjulte avvik som ikke kan avdekkes før snøen er borte.



Terrasse mot øst

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innendig er det gulver av parkett, laminat, furu, fliser og belegg.  
Vegger og himling har trepanel og malte plater.

Overflatene har generell normal slitasje i henhold til alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert større slitasje i enkelte områder på furugulvet i 2. etasje enn man kunne forvente.

Årsak:  
Mekanisk påkjenning.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### Konsekvens:

Slitasjen har ingen umiddelbar konsekvens, og gulvets funksjon er ikke påvirket. Foringelsen er hovedsakelig av estetisk karakter.



Gulv i 2 etg.

## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvene er av betong, i gang er det lagt belegg løst på gulvet. Yttervegger og vegg mot krypkjeller er i betong, innvendige skillevegger er i panel.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø

Det er registrert saltutslag og fuktmerker på både gulv og vegger i underetasjen. Måling viser forhøyet fuktinnhold i bunnsvill på en innvendig vegg, med en registrert verdi på 19,8 %. Det er videre observert spor etter borrebilleangrep i panel i himling og på innvendig vegger.

Underetasjen vurderes å ha forhøyet fuktbelastning og registrerte spor etter treborende insekter. Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

### Årsak:

Manglende fuktsikring utvendig og spor etter treborende insekter.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens:

Vedvarende fukt og mulig sopp- og muggvekst kan føre til ytterligere materialnedbrytning, redusert levetid og svekket funksjon i berørte bygningsdeler. Kombinasjonen av fukt, treborende insekter og potensiell mikrobiell vekst kan medføre skjulte skader med økende risiko for svekkelse av konstruksjoner og behov for omfattende utbedringstiltak. Uavklart status for omfang av skadedyr innebærer usikkerhet som bør avklares gjennom ytterligere undersøkelser.

# Tilstandsrapport



Saltutslag på vegg



Fuktighet i gulv under belegg i gang



Fuktmåling i innervegg

## ! TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har kryp kjeller under tilbygget og under deler av stuen i 1. etasje. Det er ikke etablert tilgang til noen av kryp kjellerne. I kryp kjelleren under tilbygget er det registrert enkelte ventiler i grunnmuren.

### Vurdering av avvik:

• Det er ikke adgang til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

### Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende tilgang medfører usikkerhet om tilstanden i kryp kjellerne og økt risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes gjennom visuell kontroll. Den reduserte muligheten for vurdering fører til forhøyet risiko for fukt- og råteskader i konstruksjoner og gir økt usikkerhet knyttet til bygningens tekniske tilstand. Tilgang må etableres.

## ! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tretrapper med rette løp.

# Tilstandsrapport



Trapp fra underetasje



Trapp fra 1 etg

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Har generelt normal slitasje iht. alder.

Enkelte dører trenger justering.

Det anbefales jevnlig kontroll av hengsler og låsemekanismer, samt smøring ved behov for å sikre god funksjon og levetid.

## VÅTROM

### UNDERETASJE/KRYPKJELLER > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår.

Veggene er i betong, og himlingen er med panel.

Gulvet er malt betong med fall til sluk.

Vaskerom er utstyrt med vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

#### 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.

Før oppgradering må det gjennomføres tiltak for å sikre tørr underetasje, se punktene rom under terreng og fuktsikring og drenering.

Årsak:

Alder og utførelse

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen:

Rommet tåler ikke normal bruk i henhold til dagens krav til tette våtsoner, og det må påregnes full oppgradering av vaskerom.

Kostnadsestimater gjelder kun montering av belegg i våtsoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Vaskerom



Sluk i vaskerom

## UNDERETASJE/KRYPKJELLER > VASKEROM

### 1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Yttervegger består av betong, og innervegger er i hovedsak bygd opp med panel på én side av reisverket. Konstruksjonen er tilgjengelig, og hulltaking vil derfor ikke gi ytterligere informasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

## 2 ETASJE > BAD

### Generell

Bad i fra 2001

## 2 ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjsone og malte plater med strie på resterende vegger. Taket er malteplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

I dusjnise ble det observert enkelte fuger med riss og et parti hvor fugemasse mangler på vegg mot toalett. Overgangen mellom vegg og gulv er uten silikofuge, og utførelsen av fuging mot dusjnisen på gulv er ikke fagmessig utført. Det ble registrert svartesopp ved fugen.

#### Årsak:

Utførelse og alder.

Forekomst av svartesopp fremstår som et resultat av fuktpåvirkning over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

#### Konsekvens:

Forholdet medfører risiko for ytterligere fuktinntrengning, skader på overflater og underliggende konstruksjoner samt økt fare for mikrobiell vekst. Manglende og skadde fuger kan redusere våtrommets evne til å håndtere fukt og kan på sikt gi konstruksjonsskader dersom forholdet ikke utbedres.

# Tilstandsrapport



Manglende fug og silikon



Fug og svertesopp

## 2 ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Det er målt ca. 14mm høydeforskjell på gulv fra flis ved dørterskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er kun etablert sluk i dusjsonen, og terskelen i dusjnisen er høyere enn toppen av oppkanten ved døren.

Dette innebærer at ved en eventuell lekkasje i rommet vil vannet kunne renne ut av rommet før det når sluket i dusjen.

Årsak:

Utførelse

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Konsekvensen er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner dersom det oppstår lekkasje utenfor dusjområdet, ettersom vannet ikke vil ledes til sluk. Fliser med bom kan løsne over tid og er mer utsatt for sprekker.

## 2 ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig mansjett i sluk og det er synlig membran ved terskel, membran kan ikke bekreftes på alt av våtsoner.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Målinger viser forhøyede fuktverdier i gulvet og nedre del av veggen i dusjnisen.

Hulltaking fra tilstøtende rom viser ingen fukt i den bakenforliggende konstruksjonen, noe som tyder på at fukten ligger i sjiktene over membran som flislim, fliser og fuger. Undersøkelsene indikerer at membranen fortsatt fungerer etter hensikten.

Den registrerte fukten vurderes å være et resultat av normal bruk av dusjsonen, der fukt har trengt ned i sjiktet mellom flis og membran.

Membranen nærme seg slutten av sin tekniske levetid.

Årsak:

Alder og manglende dokumentasjon

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

Konsekvens:

Membranens høye alder og fravær av dokumentasjon på membranens utførelse gir en forhøyet risiko for framtidig svikt.

Det bemerkes at punktvis undersøkelse ikke alltid avdekker alle forhold, noe som innebærer en viss usikkerhet i vurderingen.

Det må påberegnes at badet krever renovering på sikt.

# Tilstandsrapport



Sluk i dusj

## 2 ETASJE > BAD

### TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjnise.

Innredningen har noe skade på skroget under vasken.

Skaden har kun estetisk betydning, og innredningen og dusjnise vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder.



Skade i skapet under vasken.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 3 Ventilasjon

Det er kun en ventil i vegg inn til rommet ved siden av, og dette rommet har en ventil i himlingen.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har svært begrenset ventilering.

Det er kun ventilasjon gjennom ventil mot tilstøtende rom, og det er ikke etablert luftespalte under døren.

Det er registrert flassing på listverket og merker i taket, som vurderes å være tegn på utilstrekkelig ventilasjon.

I samsvar med krav i NS 3600 skal våtrom ha mekanisk avtrekk.

#### Årsak:

Manglende montering av mekanisk avtrekk og manglende luftespalte under døren.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Mangelfull ventilasjon medfører risiko for oppfukning av overflater, økt forekomst av svertesopp, og nedbrytning av materialer.

Dette kan gi redusert luftkvalitet og økt sannsynlighet for fuktskader, noe som igjen forkorter levetiden til berørte bygningsdeler.

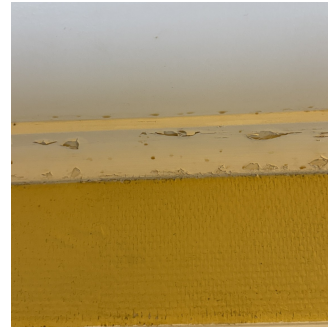
Kostnadsestimat gjelder etablering luftespalte under dør og montering av el-vifte med gjennomføring i yttervegg.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Ventil i vegg på toalett kommer fra bad.



Tegn på liten utlufting

## 2 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltakingen er utført i toalettrom i vegg bak dusjen.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging: tynnplate, rupanel, reisverk og rupanel i bad.



Hulltaking

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TE 2 Overflater og innredning

Kjøkken av eldre dato, er fornyet i 2001.

Veggene og himling på kjøkkenet består av malte plater.  
Gulvet er belagt med laminat.  
Kjøkkeninnredningen har kantprofilerte fronter, og benkeplaten er i laminat.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert enkelte skader på overflater på innredningen og noen dører og skuffer trenger justering.

#### Årsak:

Alder og bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

##### Konsekvens:

Det foreligger ingen umiddelbar konsekvens, kun en estetisk påvirkning.

# Tilstandsrapport



Kjøkken



Skade dør

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 2 ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom av eldre dato.

Vegger og himling kledd med panel.  
Gulvet er belagt med belegg.  
Innredningen består av vask og toalett.

Belegg har noe oppsprekking i skjøt.

Rommet har normal slitasje i henhold til alder.

#### Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Manglende montering.

#### Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Økt risiko for høy luftfuktighet og kondens, som kan føre til mugg- og råteskader over tid.  
Dette kan også påvirke inneklimate negativt.



Bad

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TE 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

### Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning 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.

## TE 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og 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 utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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.

## TE 1 Ventilasjon

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

## TE 1 Varmtvannstank

VVS bereder à 2019 modell, ca. 200 liter, montert i vaskerom.

## 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 bygningsakkyndig 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 montert i gang i 2 etasje.

Hovedsikring 40 ampere, 9 kurser.

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)?

# Tilstandsrapport

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.

1957

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

**Arbeide besto av: Varmekabel i bad, skifte innmat i sikringsskap, montere jordfeilvarsler, jorfeilbryter, hovedsikring og utført kontroll av anlegg. Richard Anderssen Elektro AS 20.04.01 dokumentasjon fremvist ved befaring.**

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.**



El-skap

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG2 Fuktsikring og drenering

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

Det er kun synlig grunnmursplate på sørveggen inn mot tilbygget, mens tilbygg og veggene mot øst og nord ikke har synlig grunnmursplate. Vest siden var ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av terrasse og snø. Deler av nordsiden er vendt mot en annen boenhet. Underetasjen fremstår fuktig, og forholdene vurderes i sammenheng med bygningens utvendige dreneringsforhold. Det er registrert fuktinntrengning i underetasjen fra flere yttervegger som står direkte mot terreng. En av ytterveggene grenser mot en krypkjeller under boligen, og denne delen av konstruksjonen har ikke tilgjengelig adkomst. Underetasjen dekker ikke hele byggets grunnflate, og tilstanden i vegg mot krypkjelleren kan derfor ikke inspiseres.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Avviket består av manglende eller ikke synlig grunnmursplate på flere fasader og påvisbar fuktinntrengning i underetasjen fra flere yttervegger. Det foreligger begrenset tilgang til krypkjelleren, noe som hindrer vurdering av fuktsikring, drenering og konstruksjonsdeler i denne delen av bygget. Fuktsikringen rundt grunnmur og overgang mot terreng fremstår som ikke tilfredsstillende.

### Årsak:

Alder og mangelfull eller fraværende grunnmursplate på deler av ytterveggene, som gir økt fuktpåvirkning på grunnmuren. I tillegg kan ytterveggen mot krypkjelleren være utsatt for fukttransport fra en konstruksjonsdel som ikke kan inspiseres. Manglende adkomst gjør det ikke mulig å fastslå omfanget av fuktbelastningen eller vurdere dreneringsforholdene i dette området.

### Konsekvens/tiltak

#### Konsekvens:

Risiko for vedvarende fuktproblemer i underetasjen, med mulig utvikling av materialskader, svekket innneklima og redusert levetid for berørte bygningsdeler.

Usikkerheten knyttet til utilgjengelig krypkjeller innebærer at skjulte skader kan foreligge, og det må påregnes at det kan være krevende å oppnå en tørr og stabil underetasje uten omfattende tiltak.



Ingen synlig grunnmursplate øst



Synlig grunnmursplate vegg sør i mot tilbygg

## TG2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert små riss i flere steder i utvendig puss på tilbygg og i grunnmur.

### Årsak:

Rissene vurderes som overflateriss som normalt kan oppstå som følge av bevegelser i underlaget, variasjoner i temperatur og fukt eller materialkrymping over tid. Det er ikke registrert forhold som tilsier akutte konstruktive skader. Vurderingen er basert på visuell kontroll av pussflatene.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Riss kan svekke pussens evne til å beskytte underliggende konstruksjoner.

Dersom rissene utvikler seg eller forblir ubehandlet, kan fukt trenge inn i veggkonstruksjonen.

Dette kan gi økt risiko for skader på puss, maling og underliggende materialer og på sikt påvirke bygningens funksjon og forventede levetid.



Riss i puss på tilbygg



Riss i grunnmur øst

## TG 1U Terrengeforhold

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

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

De utvendige avløpsrørene er av støpejern og er fra byggeår.

Avløpet er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra byggeår.

Vannforsyningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

I følge eier så sprakk avløp høsten 2023 og det ble utbedret med innvendig strøpme ført ned i rør via sluk i boligen.

Dette vurderes som tegn på svekkelser.

### Årsak:

Alder

### Konsekvens/tiltak

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

### Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsproblemer.

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

## 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og konstruksjonen er ikke utført med radonsperre.

Innvendige trapper mangler håndløper på vegger, og åpningene i rekkverket er større enn gjeldende forskriftskrav for innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

## Årsak:

Ikke utførte radonmålinger, manglende montering av håndløper, og utførelse av rekkverk med for store avstander.

## Konsekvens/tiltak

### Konsekvens:

Manglende radonsikring kan medføre forhøyede radonkonsentrasjoner innendørs, som utgjør en helserisiko dersom nivåene overstiger anbefalte grenseverdier.

Fravær av håndløper og utilstrekkelig åpning i rekkverk kan gi økt risiko for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert mobilitet.

# 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

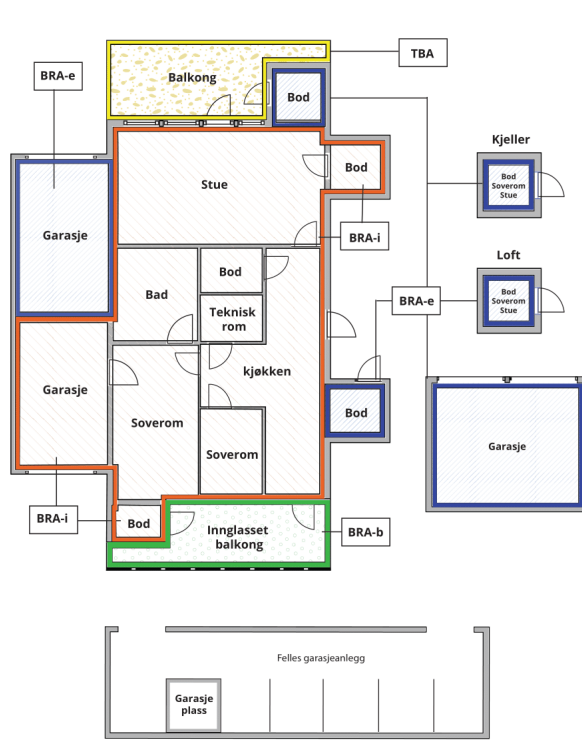
## Hva er måleverdig areal?

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.



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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje/Krypkjeller	20			20	
1 etasje	59			59	
2 etasje	55			55	
<b>SUM</b>	<b>134</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>134</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje/Krypkjeller	Vaskerom, gang, 2 boder		
1 etasje	Stue, spisestue, kjøkken, vindfang, gang		
2 etasje	Stue, 3 soverom, bad, toalettrom, gang		

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje						7	7
<b>SUM</b>						<b>7</b>	<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>							

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Bod	

## Kommentar

Innvendig takhøyde ca. 1,85m

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje		7		7		6	13
<b>SUM</b>		<b>7</b>				<b>6</b>	<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>7</b>						

## Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Asle Risholt	Takstingeniør
	Kristin Wiksten Sjørdahl	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	502	774		0	221.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Fjellveien 15F

### Hjemmelshaver

Sjørdahl Kristin Wiksten

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

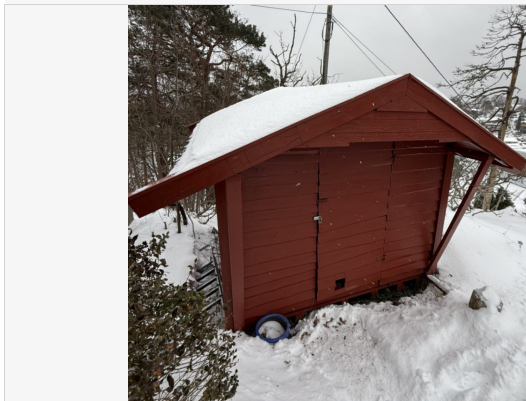
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

Lagring

### Byggeår

1990

### Standard

Bod i enkel utførelse.

### Vedlikehold

Bod har noe vedlikeholdsbehov.

### Kommentar

Byggeår er ca.

### Beskrivelse

Byggeår: ca. 1990

Grunnmur:

Gulv i tre rett på terreng.

Yttervegger:

Ytterveggene er i tre med liggende kledning og har normal slitasje i forhold til alder.

Takkonstruksjon:

Taket er av typen saltak, og konstruksjonen er plassbygget.

Taktekking:

Taket er tekket shingel

Undertaket består av bord.

Port, vinduer og dør er i tre.

Ytterdøren er plassbygget i enkel utførelse

Bygning i enkel utførelse men noe vedlikeholdsbehov.

Har generelt har vanlig elde mht. alder.

Tak var snødekt på befaringstidspunktet.

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

## Garasje



### Anvendelse

Parkering

### Byggeår

1960

### Kommentar

Bygge år er ca.

### Standard

Garasje i enkel utføelse

### Vedlikehold

Garasje har noe vedlikeholdsbehov.

### Beskrivelse

Grunnmur:

Kun gruset underlag.

Yttervegger:

Ytterveggene er i enkelt reisverk i tre med stålplater.

Noe råte i svillene.

Takkonstruksjon:

Taket er med ensidig fall og konstruksjonen består av sperrer.

Taktekking:

Taket er tekket med stålplater

Port, vinduer og dør er i tre.

Vippeport i tre.

Tak var snødekt på befaringstidspunktet.

Bygning i enkel utførelse men noe vedlikeholdsbehov.

Har generelt vanlig elde mht. alder.

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	02.02.2026	Søknadstegningene for tilbygget er gjennomgått og de samsvarer med det som er bygget. For boligen er det kun tilgjengelig fasadetegning, og eventuelle endringer innvendig i boligen er ikke kontrollert	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.02.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

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.