


# Tilstandsrapport

 Leilighet i firemannsbolig

 Sjampinjongveien 33 , 4824 BJORBEKK

 ARENDAL kommune

 gnr. 436, bnr. 733, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

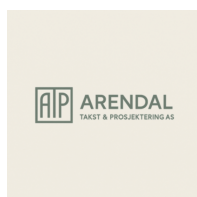
Oppdragsnr.: 22677-1021

Eiendomsverdi ref nr: VI2098

Autorisert foretak: Arendal Takst & Prosjektering AS

Sertifisert Takstingeniør: Espen Vehus Pedersen

Vår ref: Espen Vehus  
Pedersen



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

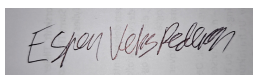
# Arendal Takst & Prosjektering AS

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

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



**Rapportansvarlig**



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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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 straffansvar.

# 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

## KONKLUSJON TILSTAND

Boligen er oppført i samsvar med gjeldende byggeskikk og standarder for byggeperioden, og fremstår overordnet i god teknisk stand. Det er imidlertid påvist enkelte tilstandssvekkelser som overstiger normal aldersbetinget slitasje. Alle avvik klassifisert som tilstandsgrad 2 er beskrevet i rapporten, og flere av disse dokumenteres også visuelt gjennom bilder tatt ved befaringen.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses!

## Leilighet i firemannsbolig - Byggeår: 2011

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet i firemannsbolig

Bygningen er oppført som trekonstruksjon over rinmur og såle av betong, med etasjeksiller av tre og takkonstruksjon av A-Takstoler. Taket er saltak tekket med dobbelkrum betongtakstein. Hvite lakkerte takrenner og nedløp. Røde lakkerte beslag, snøfangere, stigetrinn, luftehatt og heldekkende pipebeslag. Yttervegger av isolert bindingsverkkonstruksjon, og pusset thermomur mot terreng. Trevegger er kled med stående tømmermannskledning.

Malte trevindu med 2- lags glass.

Fabrikkklakkert grå hovedytterdør av tre. Med rundt vindu med 2 - lags isolerglass  
Fabrikkklakkert grå ytterdør av tre til bod. Uten vindu.  
Fabrikkklakkert hvit balkongdør av tre med 2 lags isolerglass.

Markterrasse av tre med utgang fra stue.  
Terrassebord av tre og rekkverk av tre med stående spiler og topprekke.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminatgulv. Flis på gulv i gang.  
Vegger med panelplater i stue og entre. Malte slette plater i andre rom  
Innvendig tak av slette malte plater mulig gips.

Gulv mot grunnen av støpt betong.

Boligen har murt elementpipe m3ed mulighet for å installere vedovn.

Formpressede lettdører og profilerte innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Bad/ vaskerom med fliser på gulv og vegger og innvendig tak av malte slette plater.

Rommet er innredet med dusjdører, gulvmontert toalett, servantskap med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin med benkeplate.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, stekeovn, microbølgeovn og koketopp.

Kjøkkenventilator tilkoblet balansert ventilasjonssystem.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

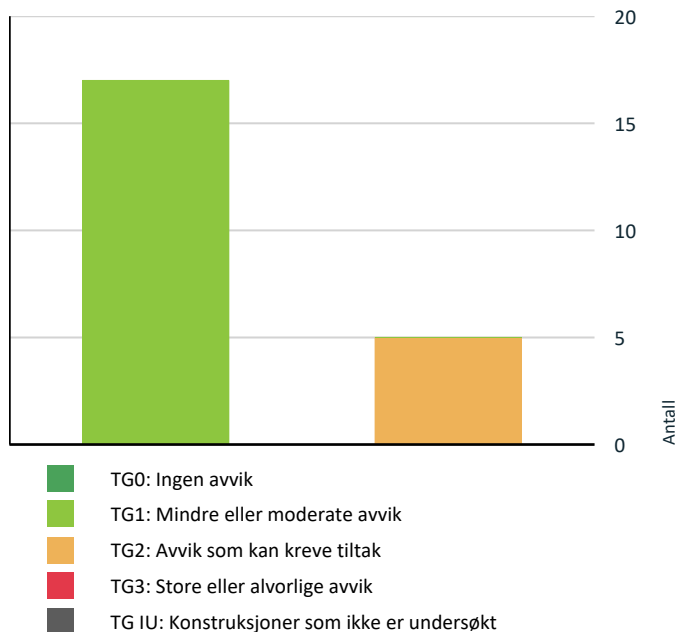
[Gå til side](#)

### Leilighet i firemannsbolig

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



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

[Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet i firemannsbolig

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I FIREMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2011

**Kommentar**  
Iht. ferdigattest.

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.



## UTVENDIG

### TO 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger av isolert bindingsverkkonstruksjon.  
Vegger er kled med stående tømmermannskledning på horisontale lekter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er registrert skade på musesperre bak kledningen i området vinkel ved utgang til terrassen. Skaden har har trolig oppstått ved montering av kledningen. Skaden gjør at musesperren ikke oppfyller sin funksjon.
  - Stedvis går kledningen helt ned mot terrassebordene. Dette fører til økt fukt i bunnen av kledningen.
  - Stedvis har kledningen vrid seg, og det er stedvis mykt treverk i bunnen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Musesperre må repareres. Utilstrekkelig musesperre kan føre til at mus tar seg inn i konstruksjonen og fører til ytterligere skade.
  - Det bør gjøres tiltak som øker avstand mellom bunnen av kledning og terrassegulvet. Som for eksempel å kutte noe av bunnen på kledningen, eller demontere terrassebord mot vegg. Når kledningen har kort avstand til bakken, og fukt kan trekke opp i kledningen kan det over tid utvikle seg råte.
  - Det er vedlikeholdsbehov ved kledningen. Dersom vedlikehold av kledningen ikke blir utført vil det kunne utvikle seg råte i kledningen.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Malte trevindu med 2- lags glass.  
Vannbrett av tre.

Det ble foretatt funksjonstesting av vinduene med hensyn til åpne- og lukkefunksjon, hengsling i karm og mot terskel, samt visuell kontroll for eventuelle monteringsavvik eller skader.

Normal aldersslitasje og bruksmerker må kunne forventes.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

- Kjøkkenvindu er hard å åpne og lukke. Hengsle/skinne på høyre side virker bøyd.
- Innvendig foring på kjøkkenvindu har skader som svelling grunnet vannsprut av bruksvann fra kjøkkenvask.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Kjøkkenvinduet må justeres for å unngå ytterligere skade på vinduet.
- Skade på foring er estetisk og ny eier må vurdere behovet for reparasjon/ utskifting.



Kjøkkenvindu. Skade på hengsle.



Kjøkkenvindu. Svellet foring fra vannsprut.



Lite soverom. Lite hakk i karm.



## ! TG 1 Dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Fabrikkklakkert grå hovedytterdør av tre. Med rundt vindu med 2 - lags isolerglass

Fabrikkklakkert grå ytterdør av tre til bod. Uten vindu.

Fabrikkklakkert hvit balkongdør av tre med 2 lags isolerglass.

Det ble foretatt funksjonstesting av ytterdørene med hensyn til åpne- og lukkefunksjon, hengsling i karm og mot terskel, samt visuell kontroll for eventuelle monteringsavvik eller skader.

Dørene fungerte som tiltenkt på befaringsdagen, åpner og lukker ok. Ved befaring fremstod ytterdørene med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Noe riper og merker må forventes.



## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Markterrasse av tre med utgang fra stue.

Terrassebord av tre og rekkverk av tre med stående spiler og topprekke.

Terrassen fremstod helhetlig i god stand. Topprekken er noe vrid, som man kan forvente da treverk beveger seg.



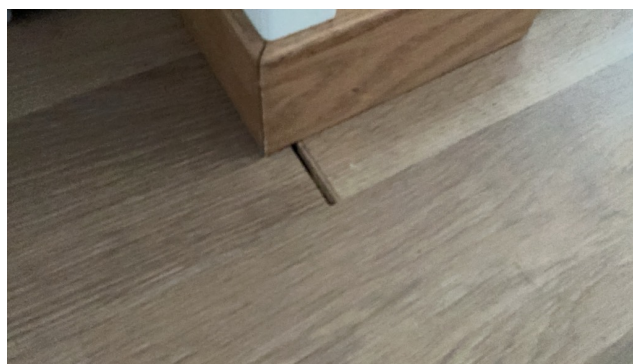
Bruksslitasje



Bruksslitasje



# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Laminatgulv. Flis på gulv i gang.  
Vegger med panelplater i stue og entre. Malte slette plater i andre rom  
Innvendig tak av slette malte plater mulig gips.

Jevnt over fine overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Gulv mot grunnen av støpt betong.

Høyeste avvik på 10mm målt gjennom hele rommet i stue/ kjøkken. TG1



Utgangsstråle fra laser er 40mm

# Tilstandsrapport



Utgangsstråle fra laser er 40mm

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har murt elementpipe (leca) med pusset overflate og sotluke.

Det er ikke montert noe vedovn tilkoblet pipen i boenheten.

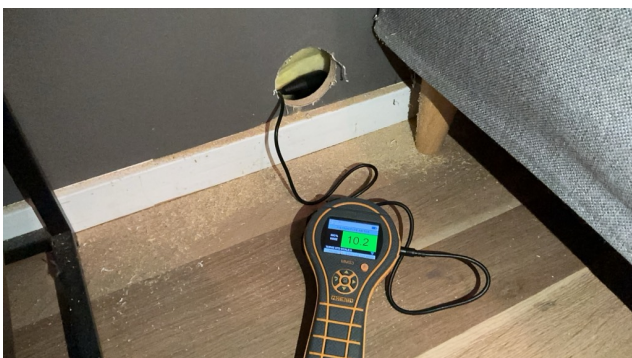


## TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra stort soverom i påforet vegg mot terreng. Det ble ikke registrert unormale forhold. Det ble målt med fuktmåler og det vises tørt (10,2 %).



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Formpressede lettdører og profilerte innvendige dører.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

- Skyvedør soverom har skade/ mangel på skål/grep for åpning. Skyvedøren er også hard å åpne og lukke og må justeres/smøres.
- Glassdør mellom entre og kjøkken har skade på listen rundt glassfeltet.
- Ellers noe hakk og brukslitasje på dører.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Skyvedøren til soverommet bør justeres/smøres, for at den skal fungere optimalt. Manglende skål/grep for åpning, bør vurderes byttet/montert.
- Listen på glassdør bør repareres.
- Ny eier må selv vurdere vedlikehold eller maling av dørene.



Skyvedør til lite soverom



Merke på dør



Klistremerker på dør.

# Tilstandsrapport



Løs list på glassdør

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad/ vaskerom med fliser på gulv og vegger og innvendig tak av malte slette plater.

Rommet er innredet med dusjdører, gulvmontert toalett, servantskap med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin med benkeplate.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden mellom 2010 og 2017. (TEK 10)

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

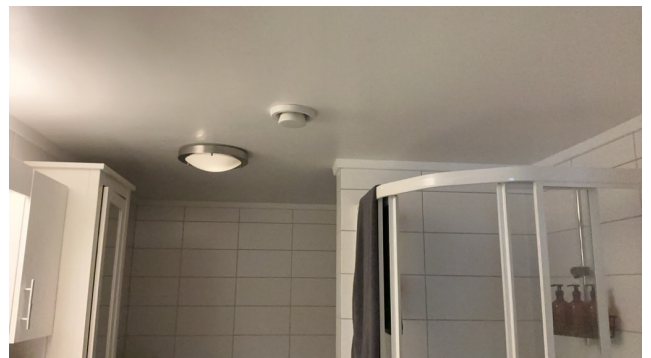


### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ⚠ TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Rommet har fliser på vegger og innvendig tak av malte slette plater.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ⚠ TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv.

Fall på gulv til sluk er målt til 13mm, som ikke er tilstrekkelig. Med tett kant på dusjdører vil normalt bruksvann ledes til sluk. Men det er en risiko for vannsøl som kan ha begrenset mulighet for å renne til sluk.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

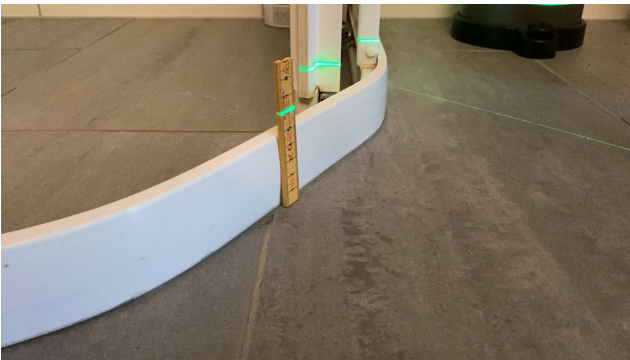
##### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Måler 56mm på gulv ved terskel.



Måler 61mm



Måler 69mm på sluk i dusj



Måler 64mm på sluk ved vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Rommet har 2 platsluker med slukrist av stål.

Antydning til butylmansjett e.l. synlig i sluk, forøvrig ukjent omfang og type av membran. Mansjett er festet i klemring som tiltenkt.

Ukjente membran løsninger bak lister ved dør. Billedokumentasjon foreligger ikke. Også omtalt i forrige punkt.

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



Sluk i dusj.



Sluk ved vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

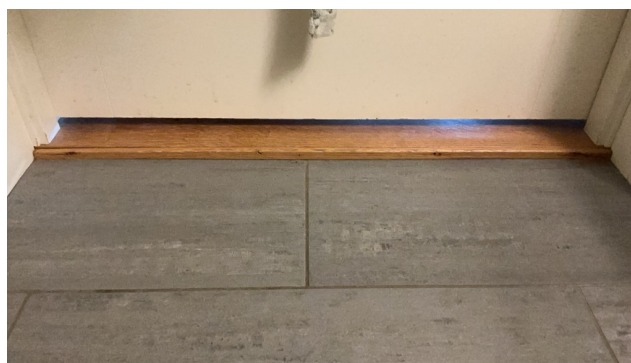
### Beskrivelse

Rommet er innredet med dusjdører, gulvmontert toalett, servantskap med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin med benkeplate.

# Tilstandsrapport



Bilde viser funksjonstest av avtrekk



Spalte under dør for tilluft.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da vegger tilstøter yttervegg/ teknisk rom.

Hulltaking utenfor våtsonen vurderes til å ikke være hensiktsmessig.

Det er foretatt fuktsøk med indikasjon uten å påvise avvik.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.  
Luftespalte under dør for tilluft.

Viftestyrken på aggregatet styres delvis fra kjøkkenviften med timer.



## KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, stekeovn, microbølgeovn og koketopp.

Det er ikke registrert vannstoppventil eller komfyrvakt.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Hensviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.

## Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Kjøkkenkran drypper i vasken.
- Diverse mindre hakk og knatt i fronter, og mindre påbegynt svelling/slitasje på undersiden av benkeplaten ved vaskemaskin.
- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

## Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Anbefaler å bytte pakning på kjøkkenkranen. Lekkasje kan forverre seg om den ikke blir reparert.
- Ny eier må vurdere ønske/ behov for å reparere overflater. Skader på overflater er bare estetiske og medfører ingen konsekvens.
- Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.



Slitasje av fukt på benkeplate.



Hakk i front.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator tilkoblet balansert ventilasjonssystem.

Fungerte på befaringsdagen.

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



Bilde viser funksjonstest av avtrekk

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse



Kranen drypper



Hakk i skuffefront

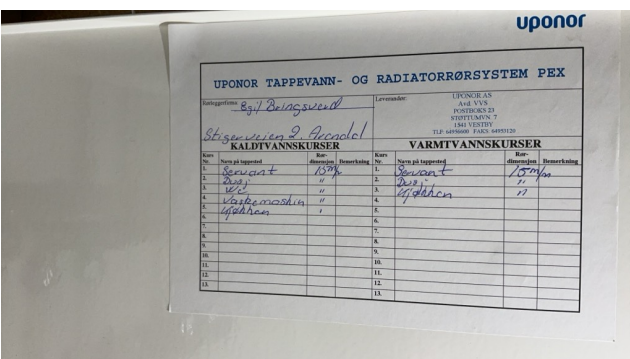
# Tilstandsrapport

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast.

Vannrørapplegget er av typen rør-i-rør og ble besiktiget i rørfordelersskap plassert i teknisk rom/bod. Fordelersskap har dreneringsutløp til rom med sluk.

Stoppekran påvist.

Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje. Rørarbeidet er montert av autorisert rørlegger og fremstår med fagmessig utførelse.



## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

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

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



## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Luftutskifting via balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget fungerte tilsynelatende OK på befaringsdagen.

Viftestyrken på aggregatet styres delvis fra kjøkkenviften med timer.

Det gjøres oppmerksom på at filter til ventilasjonsanlegg jevnlig må skiftes for å oppnå tiltenkt effekt. Det er ikke fremvist dokumentasjon på når filter er skiftet. I display var det merket at dette kreves. Selger opplyser at dette skal utføres før salg, derav TG 1

# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk.  
Varmtvannsbereider fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.



### 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 bygnings sakkyndig 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.*

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.  
**2011 Elektriske anlegg er fra byggeår.**
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?  
**Ukjent**
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?  
**Ukjent**
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**

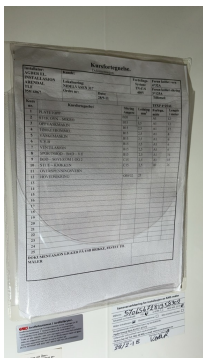
# Tilstandsrapport

## 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



Leiligheten har en yttervegg under terreng. Fuktsikring og drenering fra byggeår. Det er drenerør på nedløpsrør fra taket.



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## TOMTEFORHOLD

### TE 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport



# 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet i firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	75	7		82	69
<b>SUM</b>	<b>75</b>	<b>7</b>			<b>69</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>82</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad/vaskerom, garderobe, soverom, stue/kjøkken, soverom 2	Sportsbod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Espen Vehus Pedersen	Takstingeniør
	Hanna Marie Steine	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	436	733		18	7351 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

### Adresse

Sjampinjongveien 33

### Hjemmelshaver

Steine Hanna Marie

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnet

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Felleseiet tomt

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.04.2026	Mottatt fra megler (Dato for mottatt dokument)	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.04.2026	Mottatt fra megler (Dato for mottatt dokument)	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Eier	13.04.2026	Opplysninger gitt av eier ved befaring	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

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.