

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Eidebakken 7C , 4846 ARENDAL

 ARENDAL kommune

 gnr. 505, bnr. 450, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 22652-1017

Referansenummer: DX1981

Autorisert foretak: Erik Sørensen AS

Sertifisert Takstingeniør: Asle Risholt



 **NITO**

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

Erik Sørensen AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Asle Risholt

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkebolig på solrik tomt.
Den generelle tilstanden virker ok både utvendig og innvendig.
Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik og mangler, blant annet fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon og rust på spiker i utvendig belistning.
Våtrom har eldre membranløsninger og manglende fall til sluk.

Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

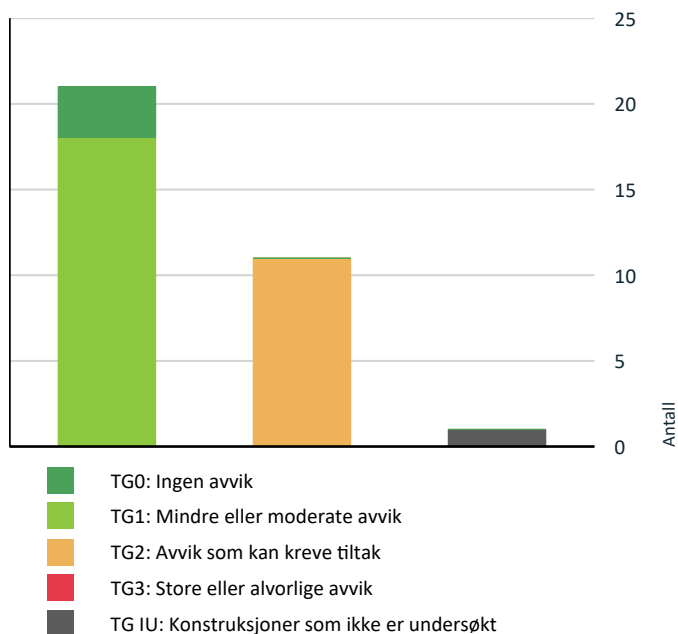
[Gå til side](#)

Rekkehus

- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Andre forutsetninger:

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.

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

Årstall for bygningsdeler er opplyst av eier eller tilstedeværende.

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

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

Lyd- og brannforhold er ikke inspisert, da dette krever inngrep i konstruksjonen.

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1998

Kommentar

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt utvendig og innvendig.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Nytt kjøkken
2025	Modernisering	Nytt gulv i div rom og ny utvendig belistning på flere vinduer

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongtakstein, og undertaket er av brettex.

Vurderingen er basert på observasjon fra bakkenivå og innvendig i kott og loftsluke.

Det var snø på taket ved befarings tidspunktet.

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

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



Snø på tak

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i plastbelagt stål.

Nedløp blir ledet i rør.

Fallforhold er ikke kontrollert.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Pipebeslaget har en del flassing og avrenning av rust.

Snøfanger er kun montert over inngangsdør på side nord.

Årsak:

Manglende montering av snøfangere.

Alder og rust fra antenne montert på pipebeslag smitter over på pipebeslag.

Konsekvens:

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

Redusert levetid for pipebeslaget og økt risiko for lekkasjer og ytterligere korrosjonsskader.



Mangler snøfangere



Pipebeslag

TG 1 Veggkonstruksjon

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk, og vassheller er felt inn bak kledningen.

Kledningen består av stående bordkledning, er lektet ut fra vindtett sjikt, og musebånd er montert.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte lofttakstoler og er kledd inne.

Konstruksjonen er kun inspisert fra kottet på nordsiden i soverommet i 2. etasje og fra øverloft, som er tilgjengelig via luke i himlingen.

Øverloft er kun inspisert fra luke på grunn av manglende gangbane.

Gjennomføringer er ikke inspisert, og eventuelle avvik kan derfor ikke utelukkes.

Det bør monteres luke til kott på sørsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Årsak:

Fuktmerkene i undertaket antas å være forårsaket av varmetap ved gjennomføring av lufterør til badet, ettersom merkene kun er lokalisert i dette området.

Konsekvensen er økt risiko for fuktskader i undertaket og tilgrensende konstruksjoner, som over tid kan føre til svekket materialkvalitet, muggdannelse og redusert levetid for taket.

Dersom forholdet ikke utbedres, kan det medføre behov for reparasjon eller utskifting av deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktmerker i undertak

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Det er montert et takvindu i soverom sørøst, vindu er kun inspisert fra innsiden og er ikke åpnet grunnet snø.
Det ble utført overflate søk etter fukt rundt vindu uten funn av avvik.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, 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 levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Utvendig belistning er byttet på flere vinduer i 2025.

Belistningsbordene ble ferdigmalt før montering.

Montering er utført med spiker, hvor noen av spikerne er blanke og ikke beregnet for utendørs bruk.

Disse har begynt å ruste.

Enkelte vinduer har behov for vedlikehold mht. maling.

Årsak:

Bruk av spiker som mangler korrosjonsbeskyttelse for utendørs miljø og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Konsekvensen er at rustdannelse kan føre til svekket festeevne over tid og misfarging av belistning.

Manglende vedlikehold øker risiko for fuktskader, råteutvikling og redusert levetid for vinduer.

Tilstandsrapport



Spiker som rustet



Oppsprekkt maling



Flassing



Takvindu

TG 1 Dører

Ytterdør og balkongdør i tre viser 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

Mindre platting i tre ved inngangsdøren.

Ikke inspisert grunnet snø på befaringstidspunktet.
Underliggende bjelkelag og fundamenter er ikke tilgjengelige.

INNENDIG

TG 1 Overflater

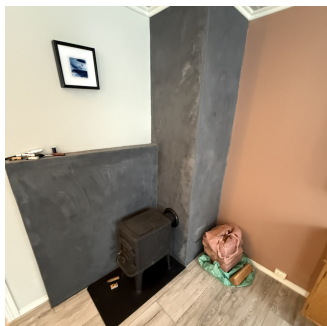
Innvendige gulver består av laminat, parkett, og beleg.
Vegger av malte og tapensere plater og himling er kledd med trepanel.

Overflatene har generell normal slitasje i henhold til alder.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i stue.
Det er montert sotlukestein i feierluke.

Tilstandsrapport



Ovn i stue

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp type sving.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Enkelte dører trenger mindre justering.

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

VÅTROM

1 ETASJE > WC/VASKEROM

Generell

Wc/vaskerom fra byggeår.

1 ETASJE > WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet.
Taket har panel.

1 ETASJE > WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med belegg.
Det er målt ca. 20mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.
I tillegg er det tett oppkant ved dør på ca. 10cm.

1 ETASJE > WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring, og det synlige vinylbelegget fungerer som tettesjikt.
Belegget er ført ned i sluket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder

Konsekvensen er økt sannsynlighet for skader som rift eller oppsprekking ved videre bruk.

Funksjonen som gulvbelegg opprettholdes foreløpig, men levetiden er begrenset og det må påregnes utskifting innen en relativt kort tidshorisont.



Gulvbelegg

1 ETASJE > WC/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Har normal slitasje iht. alder

1 ETASJE > WC/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > WC/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltakingen er utført i veggen bak servant.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging: gips, isolert reisverk og plate i wc/vaskerom.



Hulltaking i bod 1 etg

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad fra byggeår.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet.
Taket har panel.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ca. 9cm oppkant ved dør, resten av gulvet er flatt og mangler fall til slukene.

Årsak:

Utførelse

Konsekvensen er økt risiko for vannansamling på gulvet, som kan gi uønsket fuktbelastning, redusert brukskomfort og potensiell skade på konstruksjoner over tid dersom vann trenger inn i sjikt eller tilstøtende områder.



Bad

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluker med klemring, og det synlige vinylbelegget fungerer som tettesjikt.
Belegget er ført ned i slukene.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder

Konsekvensen er økt sannsynlighet for skader som rift eller oppsprekking ved videre bruk.

Funksjonen som gulvbelegg opprettholdes foreløpig, men levetiden er begrenset og det må påregnes utskifting innen en relativt kort tidshorison.

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett



Sluk på gulv

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Har normal slitasje iht. alder

2 ETASJE > BAD

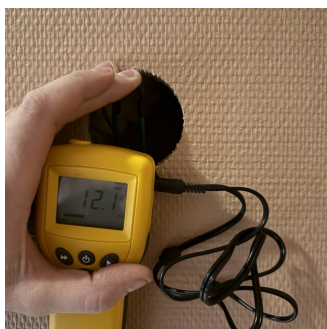
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltakingen er utført i veggen bak dusjkabinett i trappeåpning.
Undersøkelsen viser følgende oppbygging: plate, isolert reisverk og plate i bad.



Hulltaking i trappeåpning for bad 2 etg.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Veggene på kjøkkenet består av malte plater, og himlingen er utført med malt panel.
Gulvet er belagt med laminatgulv.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, og benkeplaten er i laminat.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Benkeplate har svellet ved vasken og oppvaskmaskinen.

Årsak:

Damp og vann påkjenning.

Konsekvensen er redusert materialstyrke og estetisk kvalitet.

Skaden kan medføre ytterligere nedbrytning dersom fuktbelastningen fortsetter, og det er risiko for at benkeplaten må skiftes ut for å opprettholde funksjon og hygiene.



Svellet benkeplate

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er montert i bod.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

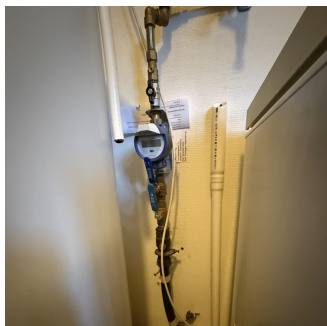
Alder

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 utskifting av rør.

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

Tilstandsrapport



Stoppekran i bod 1 etasje

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

- 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 utskifting av rør.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger.

TG 2 Varmtvannstank

VVS bereder à 1998 modell, ca. 200 liter, montert i bod.
TG er pga. alder på bereder iht. NS-3600.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilkoblingen er gjort via stikkontakt.

Årsak:

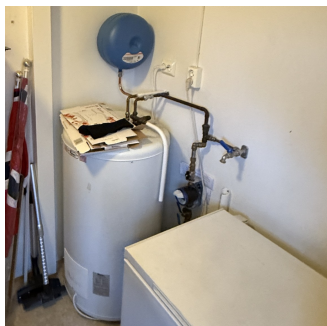
Alder og berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Tilstandsrapport



Bereder i bod

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap montert i bod på vegg syd.
Hovedsikring 50 ampere, 13 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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

I følge eier ble det utført kontroll av el-tilsynet i 2024 kun mindre avvik som er utbedret.
Generelt anbefales en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.



El-skap

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv. Naturlig drenering i grunnen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har støpt såle på mark.

TG 0 Terrengforhold

Terreng er flatt rundt boligen.

Utvendig terreng får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv. Naturlig drenering i grunnen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

- 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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførte radonmålinger, og vinduene i 2. etasje har ikke rømningsvei i henhold til gjeldende regelverk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Soverommene i 2 etasje har ikke godkjente rømningsveier.

Takvindu i det ene soverom har tilfredsstillende størrelse, men det er ikke tilrettelagt for sikker rømning via taket.

Årsak:

For lite åpning i vindu og ikke tilrettelagt for rømning via tak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ikke utført radonmåling innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende krav til radonsikring.

Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

Avvik på rømningsvinduer medfører redusert personsikkerhet ved brann eller annen nødsituasjon.

Evakuering fra soverommene kan bli vanskeligere som følge av vinduer med mindre åpning enn gjeldende krav, samt manglende tilrettelegging for rømningsvei via tak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

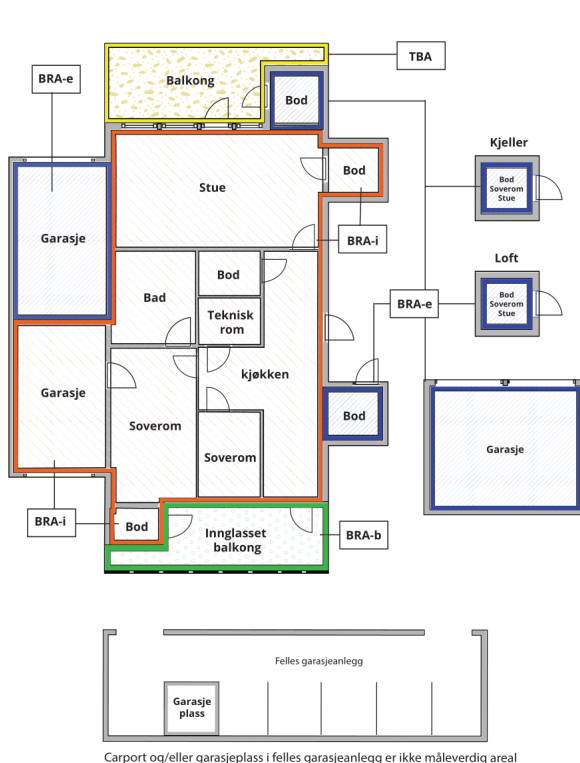
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	58			58	
2 etasje	45			45	
SUM	103				
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue, kjøkken, wc/vaskerom, vindfang, gang, bod		
2 etasje	Bad, 3 soverom, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Asle Risholt	Takstingeniør
	Karin Johanne Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	505	450		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Eidebakken 7C

Hjemmelshaver

Pedersen Karin Johanne, Johansen Terje

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering

Byggeår

1998

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt utvendig og innvendig.

Beskrivelse

Grunnmur:

Grunnmuren er oppført med lecablokker.

Gulvet er i betong.

Yttervegger:

Ytterveggene er i tre med stående kledning og har normal slitasje i henhold til alder.

Takkonstruksjon:

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

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein.

Undertaket består av sutaksplater.

Ytterdøren er i tre.

Elbillader er montert.

Bygningen generelt har vanlig elde mht. alder.

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



El-skap og lader i garasje

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.01.2026	Tegningene er gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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