

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vikaveien 44 , 4817 HIS

 ARENDAL kommune

 gnr. 305,305, bnr. 146,229, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 22652-1045

PropCloud ref nr: WR1879

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.

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 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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende på en sentral tomt.

Boligen fremstår med normal standard ut fra alder, og det er utført oppgraderinger og vedlikehold gjennom årene.

Det er registrert bygningsmessige avvik og mangler, blant annet knyttet til utvendig fuktsikring, pipe og våtrom.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

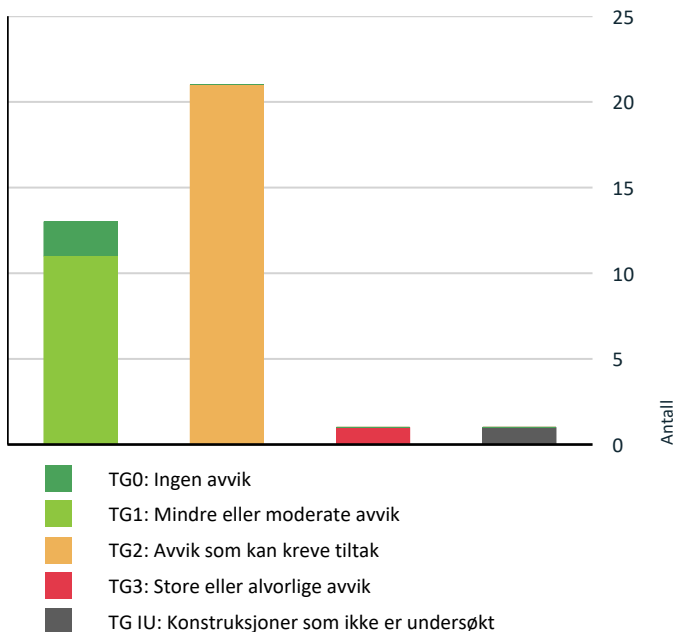
Det foreligger ikke tegninger av opprinnelig bolig.

Det foreligger søknadstegninger av ombygging av terrasse i 1996 og tilbygg oppført i 2021.

Disse er i samsvar med dagens bruk.

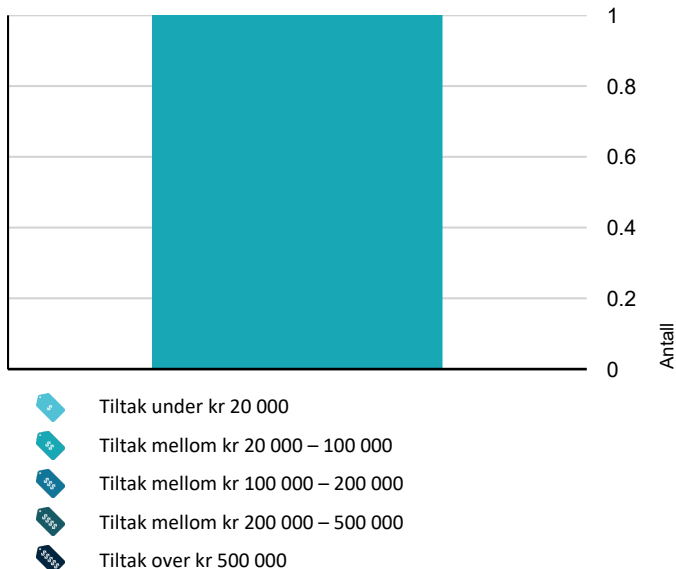
Sammendrag av boligens tilstand

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.
Øvrige bygninger 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.
Ytterveggen med inngangsdøren i 1. etasje er i denne rapporten definert som sydvendt.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

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

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

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

-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)




-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1884

Kommentar

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt både utvendig og innvendig, enkelte bygningsdeler har behov for vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1990	Modernisering	Kledning og vinduer.
1997	Modernisering	Drenering utvendig og nye vann og avløpsrør på tomt.
2014	Modernisering	Bad underetasje og bad/vaskerom 2. etasje.
2021	Tilbygg	Tilbygg og nytt kjøkken.
2021	Modernisering	Ny EL. tavle og div. arbeid på EL. 1. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av lakkerte stålplater og undertaket er utført med bord og papp. Tekking er av ukjent alder.

Vurderingen er gjennomført ved observasjoner fra bakkenivå.

Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta en inspeksjon fra takfot eller selve takflaten.

Det presiseres at dette ikke utelukker muligheten for skjulte avvik som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Over halvparten av den tekniske levetiden til undertak og takteking er passert.

Dagens tilstand viser ingen tegn til skader, men regelmessig oppfølging og planlegging av framtidige tiltak anbefales.



Takflate mot nord



Takflate mot sør

Tilstandsrapport

TG.2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er i plast på boligen og tilbygg er med plastbelagt stål.
Nedløp blir ledet i til rør.
Fallforhold er ikke kontrollert.

Pipebeslag er helbeslått over tak.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Snøfangere og stigetrinn er ikke montert.

Årsak:

Ikke montert.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende snøfangere medfører økt risiko for snøras, noe som kan forårsake skader på personer eller bygningsdeler.

Fravær av stigetrinn innebærer en forhøyet risiko for fallulykker og personskade ved fremtidige kontroller og vedlikeholdsarbeid på pipe.

TG.2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Konstruksjonen består av bindingsverk fra byggeår.
I følge eier kan det forekomme enkelte områder med tømmer.

Vassheller er felt inn bak kledningen.

Kledningen består av stående bordkledning, tilbygg og deler av sørveggen er lektet ut fra vindsperre. Musebånd er kun montert på tilbygg og vegg sør.

Deler av kledning på vegg sør ble byttet i forbindelse med tilbygg.

Kledning har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledning på østveggen.

På deler av boligen er ikke musebånd montert.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende luftespalte bak kledning gir redusert uttøringsmulighet for konstruksjonen og øker risikoen for opphopning av fukt.

Over tid kan dette føre til fuktskader, råte i kledning og underliggende trekonstruksjoner, økt risiko for mugg- og soppdannelse og kan medføre redusert levetid på ytterveggen.

Manglende musebånd medfører økt risiko for at mus og andre gnagere får tilgang til vegg og gulv konstruksjoner.

Dette kan føre til skader på isolasjon, dampsperre og øvrige bygningsdeler, og økt risiko for luktproblemer og uheldige hygieniske forhold.

TG.2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og åser.

Konstruksjonen består av sperrer i dimensjon 5x5 tommer og åser i dimensjon 3x6 tommer, med undertak av bord.

Isolasjon synlig på deler av loft.

Takkonstruksjonen er inspisert fra stige i lukeåpning til øverloft.

Inspeksjonen er begrenset grunnet manglende gangbane og liten høyde.

Tilstandsrapport

Konstruksjonen kun delvis besiktiget, ettersom store deler av takkonstruksjonen er kledd inne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er dimensjonert for mindre snølast en dagens krav.

Ved pipe på øverloft er det tidligere fuktmerker og råte i bordtaket.

Årsak:

Dagtidens byggekrav og tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Påvist råte i bord har ingen umiddelbar konsekvens, men må utbedres i forbindelse med utskifting av taktekkingen.

Takkonstruksjonen er prosjektert etter eldre krav til snølast, noe som medfører økt risiko for redusert bæreevne.

Ved større snøbelastning kan det bli nødvendig å fjerne snø for å redusere belastningen på konstruksjonen.



Råte i bord ved pipe

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Enkelte vinduer er med koblet glass og et vindu er med enkeltglass og er i fra byggeår.

Vinduer på sørveggen i 1. etasje og tilbygg er av nyere dato, resten er i fra 90 tallet.

Vinduer har generelt normal elde og slitasje iht. alder.

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 avvik:

Det er registrert råte i vinduene i nordveggen i underetasjen, og det mangler beslag under vinduene.

Vinduene er ikke trukket inn i murveggen ved montering.

Dette medfører økt fuktbelastning og avviker fra anbefalt montasje.

Årsak:

Manglende montering av beslag.

Råte kommer av langvarig fuktbelastning og feil plassering av vindu i mur.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende beslag og plasseringen av vinduer i murvegg øker risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen ved slagregn og økt fuktbelastning på vinduer.

Dette kan over tid føre til fuktskader på overflatebehandling, materialer og tilstøtende murverk.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører er i tre og foldedør i aluminium, har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør i underetasjen mangler beslag under døren og dørbladet har noe fuktskader i bunnen.

Årsak:

Manglende montering av beslag.

Fuktskaden vurderes å være et resultat av langvarig fuktpåvirkning på nedre del av dørbladet og mangelfull beskyttelse i bunnen av dørbladet.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende beslag kan føre til økt risiko for fuktopptak i konstruksjonen, redusert kapasitet for vannavrenning og mulige skader på terskel og nærliggende bygningsdeler over tid.

Fukt skaden kan føre til redusert materialstyrke, nedsatt levetid og økt risiko for videre nedbrytning dersom fuktpåvirkningen vedvarer.



Mangler beslag og fuktskade dør u.etg

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassene er oppført med tredekke og rekke i glass og plast, har normal elde og slitasje iht. alder.

Bjelkelag er i tre som er fundamenter på fjell/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte av bjelkene ligger rett på mur uten papp imellom.

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Bjelker trekker fukt og kan råtne over tid.

Tilstandsrapport



Bjelke rett på mur uten papp i mellom.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflatene har generell normal slitasje i henhold til alder.

Boligen har skjevheter i overflatene enkelte steder.
Det er ansett som normalt for boliger av denne alderen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekke i enkelte fliser og fuger i bod helt vest i underetasjen.

Årsak:

Bevegelser i underlaget eller mekaniske påkjenninger.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Forekommende riss og sprekker kan redusere flisoverflatens mekaniske styrke og levetid.
Dette kan medføre økt risiko for videre oppsprekking, potensiell løsne av fliser og redusert estetisk kvalitet.



Sprekk i flis og fug

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger fyringsforbud.

Årsak:

Sprekk i pipe i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ettermontere innvendig stålrør i pipe.

Konsekvens:

Pipe må renoveres før bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv består av laminat og fliser.

Veggene er med malte plater og murpuss.

Himling er med panel.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilbakefylte murvegger er tilgjengelige.

Fuktsøk er utført i boder mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er spor etter borebille i bjelke i toppen av mur i bod helt vest i underetasjen.

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.

Det er utført fuktsøk langs yttervegger og i boder ved befaring, det ble ikke registrert fukt.

Selv om det ikke ble registrert fukt ved befaringen, er rom under terreng generelt mer utsatt for fuktpåvirkning over tid enn rom over terreng.

Forholdet innebærer derfor en iboende risiko.

Eier opplyser at det periodevis kan forekomme fukt på grunnmur i bod mot vest i underetasjen, hovedsakelig i overgangsperioden fra vår til sommer.

Som tiltak er det montert elvifte i rommet.

Årsak:

Relatert til utvendig fuktsikring og byggemetode.

Synlige spor etter borebille.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Risiko for fukt i underetasjen, må holdes under oppsyn.

Spor etter borebille kan medføre svekkelse av treverkets styrke og bestandighet, og det kan ikke utelukkes at skjulte deler av konstruksjonen er påvirket i større grad enn det som er synlig.



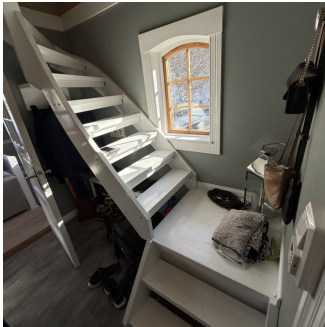
Spor etter borebille

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp er av type malt tretrapp.

Tilstandsrapport



Trapp

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, har normal slitasje iht. alder.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører trenger justering.

Årsak:

Avviket antas å være en konsekvens av normale bevegelser i bygningskonstruksjonen over tid, eller et behov for justering som følge av gradvis slitasje på hengsler eller karm.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Uteblitt justering kan resultere i økt mekanisk belastning på beslag, redusert funksjonalitet og fare for kontakt mellom dørblad og karm eller gulv. Dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres, kan dette på sikt føre til ytterligere skader.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i fra 2014.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er belagt med baderomsplater og taket er med panel.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har fall til sluk.

Det er målt 17mm fra flis ved dør til sluk og oppkant ved dør er 30mm.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er i plast av eldre type, membran er kan ikke bekrefte i sluk.
Det må forventes at membran er montert i alle våtsoner.

Vurdering av avvik:

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

Dokumentasjon på utført av membranarbeid er ikke fremlagt.
Det foreligger derfor ingen verifiserbar informasjon om hvordan membranen er utført.

Årsak:

Alder på sluk og manglende dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Alder på sluk gir økt risiko for aldringsrelatert svekkelse, mulige lekkasjepunkter, redusert sikkerhetsmargin mot fuktskader og behov for utskifting på sikt for å opprettholde tilfredsstillende fuktsikkerhet.

Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, tetthet og forventet levetid, og risikoen for skjulte feil og redusert funksjon kan ikke utelukkes.



Sluk

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjvegger, har normal slitasje iht. alder

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Årsak:

Manglende etablering av luftespalte.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende tilluft reduserer ventilasjonseffekten i våtrommet, og dette kan føre til økt fuktbelastning, forlenget tørketid og høyere risiko for fuktrelaterte skader over tid.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført grunnet vegger er i mur og pipe.
Fuktsøk er utført på vegger og gulv i rommet uten avvik.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom er i fra 2014.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er belagt med baderomsplater og taket er med malte plater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er med belegg, har fall til sluk.
Det er målt 18mm fra gulv ved dør til sluk, oppkant ved dør er 15mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv utenfor dusjsonen er stedvis flat.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Redusert avrenning til sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er av plast, belegget utgjør tettesjiktet og går ned i sluk.



Sluk

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med to servanter, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin, har normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Årsak:

Det er ikke etablert dreneringspalte under det vegghengte toalettet, og dokumentasjon på eventuell Sealbag-løsning må fremlegges.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende mulighet for å oppdage lekkasje tidlig medfører risiko for skjulte fuktskader i veggkonstruksjoner, redusert levetid for materialer og mulige følgeskader som muggdannelse eller svekket funksjon i bygningsdelen. Skadeomfanget kan bli betydelig før det oppdages.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk vifte.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltakingen er utført i veggen bak dusj i soverom.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging fra soverom: 2 tynne trefiberplater, panel og reisverk.



Hulltaking

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fra 2021

Veggene på kjøkkenet og himling består av malt panel.
Gulvet er med tregulv.

Kjøkkeninnredning har slette fronter og benkeplaten er i laminat.

Tilstandsrapport

Innredning fremstår med liten grad av bruksslitasje.



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av kobber, enkelte rør er i plast (rør i rør).

Stoppekran er montert i bod underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder på kobberrør.

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen:

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.



Stoppekran

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er i støpejern og plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder på deler av avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

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

Beskrivelse

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVS bereder à 2013 modell, ca. 200 liter, montert i bod underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Årsak:

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

Varmtvannstanken er installert uten etablert lekkasjesikring, slik som avrenning til sluk eller annen dokumentert løsning for trygg bortledning av lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

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.

Manglende avløp kan medføre fuktskader på omkringliggende bygningsdeler ved en eventuell utblåsning eller drypp fra sikkerhetsventilen. Det innebærer økt risiko for både følgeskader og skjult fuktutvikling dersom lekkasjevann ikke ledes kontrollert bort.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe montert i stue er i fra 2007.

Det anbefales jevnlig service for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet i henhold til leverandørens anbefalinger.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsapparat montert i bod 2 etasje.
Hovedsikring 63 ampere, 12 kurser.

Tilstandsrapport

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Nei Eier har byttet kabel mellom enkelte stikkontakter.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

El billader i garasje og ny el tavle i bolig, inkludert diverse arbeider i 1. etasje.

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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

Tilstandsrapport



El-skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen synlig grunnmursplate utvendig.

Ifølge eier er grunnmursplate montert på tilbakefylte sider, og arbeidet ble utført i 1997. På sørveggen er det etablert belegningsstein med dreneringsrenner langs veggen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke synlig utvendig fuktsikring, da terreng og belegningsstein ligger høyere opp på grunnmuren enn grunnmursplate. Det er ingen synlig fuktsikring mellom trapp og grunnmur på østsiden.

Årsak:

Alder og utførelse.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Drenerings funksjon reduseres over tid som følge av aldring, tilstopping og materialnedbrytning.

Når dreneringen har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, øker risikoen for redusert bortledning av overflate- og grunnvann.

Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, med fare for fuktinntrengning og følgeskader på bygningsdeler under terreng.

Det må på sikt påregnes behov for utbedring eller utskifting.

Når grunnmursplate ikke er ført opp over trapp, terreng og belegningsstein, innebærer dette økt risiko for fuktpåvirkning mot grunnmur og underetasje. Over tid kan dette medføre fuktskader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av naturstein som er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er på enkelte områder registrert riss/sprekker i den utvendige overflaten.

Årsak:

Forholdene vurderes å skyldes naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid og normal aldringsprosess.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Riss/sprekker i puss kan redusere overflatens beskyttende funksjon og gi økt risiko for fuktinntrengning i puss og underliggende konstruksjon over tid. Dette kan føre til økt behov for vedlikehold og eventuelle lokale utbedringer for å opprettholde ønsket levetid og funksjon.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget på tomten faller generelt mot nord.

Deler av terreng har ikke tilstrekkelig fall fra grunnen iht. NS-3600.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Terrengforhold

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjon under terreng. Dette medfører risiko for vannansamling, fuktskader og redusert levetid for konstruksjonen dersom avrenning ikke utbedres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpssystemet er fra 1997 og er tilkoblet offentlig nett.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsproblemer. Eventuelle skader kan medføre kostbare reparasjoner og fare for fuktskader i grunnen.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Eier opplyser at det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen.

Tanken er ikke i bruk, og det foreligger ingen opplysninger om teknisk tilstand eller tilgjengelig dokumentasjon.

Det er ikke kontrollert om gjeldende kommunale krav for nedgravde oljetanker er oppfylt.

Forholdet er ikke nærmere undersøkt.

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.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Trapp fra kjeller mangler håndløper på en vegg.

Trapp til 2. etasje mangler rekkverk og håndløper på vegg.

Årsak:

Radonsperre var ikke krav ved bygge tidspunkt og ikke utført måling.

Håndløper og rekke er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende håndløper og rekke reduserer sikkerheten i trappen, øker risikoen for fall og innebærer at dagens forskriftskrav til trappens utforming ikke er oppfylt.

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 helseisiko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

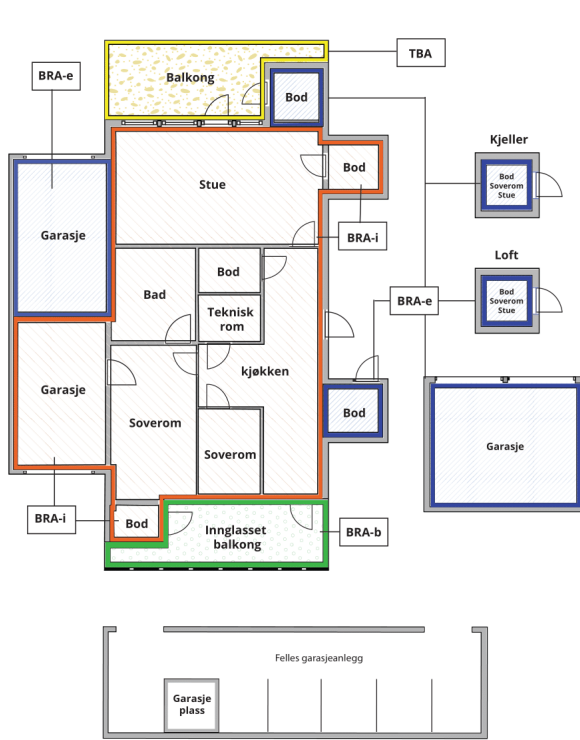
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	28			28	
1. etasje	58			58	34
2. etasje	47			47	
SUM	133				34
SUM BRA	133				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue, bad, 2 boder		
1. etasje	Stue, kjøkken, gang		
2. etasje	3 soverom, bad/vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av opprinnelig bolig.

Det foreligger søknadstegninger av ombygging av terrasse i 1996 og tilbygg oppført i 2021.

Disse er i samsvar med dagens bruk.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			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		16		16			16
Loft						24	24
SUM		16				24	40
SUM BRA	16						

Romfordeling

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

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
08.4.2026	Asle Risholt Kjetil Korneliussen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	305	146		0	997.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vikaveien 44

Hjemmelshaver

Korneliussen Kjetil, Korneliussen Tone Nordbø

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	305	229	0	0	1013.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Korneliussen Kjetil, Korneliussen Tone Nordbø

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Lagring

Byggeår

1890

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Grunnmur:

Mur er i betong.

Drenering:

Ingen synlig drenering utvendig.

Gulv:

Deler av gulv er i støpt betong og resterende er tregulv.

Det er krypkjeller under deler av gulvet.

Vegger:

Vegger er med bindingsverk.

Yttervegger:

Ytterveggene er i tre med stående panel, ingen musebånd montert.

Takkonstruksjon:

Taket er med sperrer.

Konstruksjonen kledd inne.

Taktekking:

Taket er tekket med lakkerte stålplater.

Undertak ukjent. Takrenner er i plast.

Vindu og dører:

Vinduer er i tre med koblet glass.

Det er montert pipe, den er ikke i bruk og beslag utvendig på tak er helt tett.

Bygningen har normal elde og slitasje mht. alder, trenger noe maling på vinduer.

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

Garasje



Anvendelse

Parkering

Byggeår

2000

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Grunnmur:

Grunnmur er oppført i betong.

Drenering:

Grunnmursplate er montert med innsiden ut.

Gulv:

Gulvet er i støpt betong, har noe riss og sprekker.

Vegger:

Vegger er med bindingsverk.

Yttervegger:

Ytterveggene er i tre med stående panel, ingen musebånd montert.

Takkonstruksjon:

Taket er med takstoler.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein.

Undertak består av sutaksplater.

Vannbord trenger noe vedlikehold mht. maling.

Vindu og dører:

Vinduer er i tre, det er ikke montert beslag under vinduer.

Leddport er i tre.

Bygningen har normal elde og slitasje mht. alder.

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

Tilbygg / modernisering

2022 Modernisering EL. billader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.04.2026	Tegninger gjennomgått	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	21.04.2026	

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.