

Tilstandsrapport

 En boenhet i vertikaldelt tomannsbolig

 Skauveiåsen 5A , 4839 ARENDAL

 ARENDAL kommune

 gnr. 502, bnr. 852, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 22652-1026

Referansenummer: IR9748

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

En boligdel i vertikaldelt tomannsbolig, beliggende på en sentral tomt.

Det er utført enkelte oppgraderinger i nyere tid, blant annet utskifting av flere vinduer og kledning på sørveggen.

Det er registrert bygningsmessige avvik og mangler på blant annet vaskerom, utvendig kledning og drenering.

Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

En boenhet i vertikaldelt tomannsbolig

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

Søknadstegningene viser at deler av underetasjen ikke er planlagt utgravd, og plantegning viser adkomst via en innvendig dør fra trapperom til den tilstøtende boenheten.

Denne adkomsten eksisterer ikke i dagens løsning.

Rommet som nå brukes som vaskerom, er på tegningene angitt som matbod.

De arealene som fremstår som ikke utgravd på tegningen, er i realiteten fullt utgravd og benyttes i dag som stue og bod.

Vinduet i stue har ikke tilstrekkelig størrelse til å oppfylle kravet til dagslysflate i rommet.

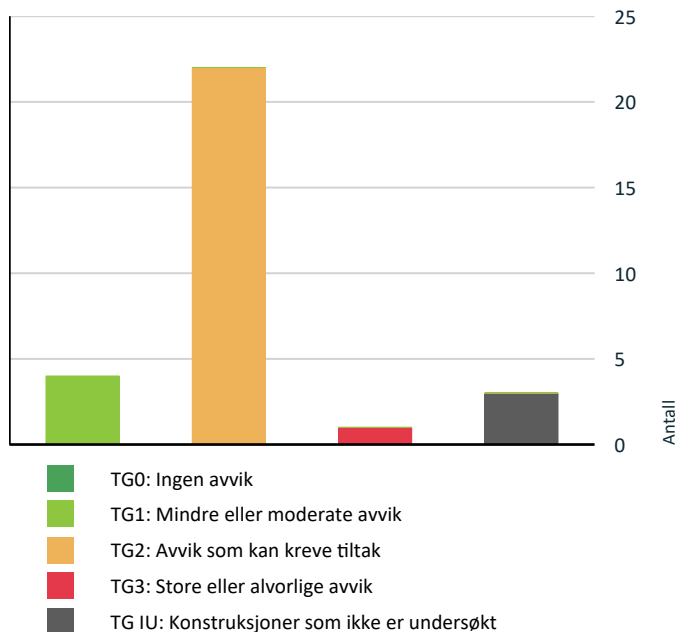
Det er også etablert en ytterdør i ytterveggen i fra stue mot vest.

I 1. etasje er de to sørvestvendte soverommene slått sammen til ett rom, og wc er flyttet inn på badet og omgjort til bod.

2. etasje samsvarer med dagens bruk.

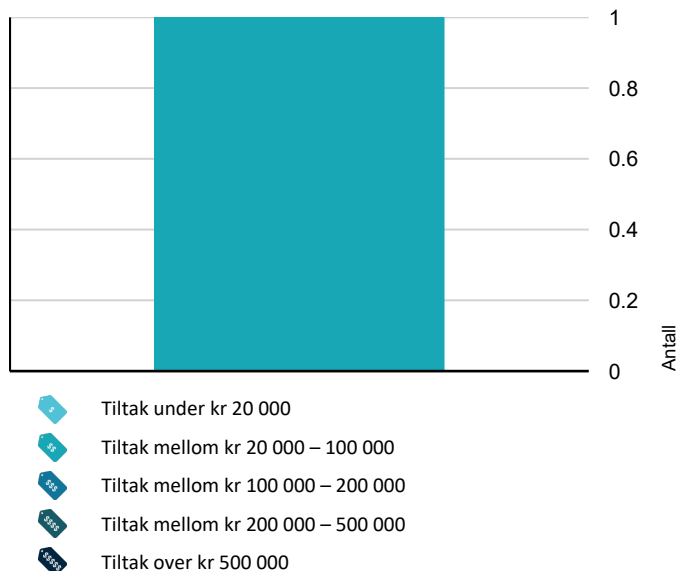
Sammendrag av boligens tilstand

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.
Kostnadssummen for TG3-punkter er kun et estimat.
Det var snø på befaringstidspunktet, noe som ga begrenset sikt mot utvendige flater og terreng.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Ytterveggen med inngangsdøren i 1. etasje er i denne rapporten definert som sørvendt.

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.

En boenhet i vertikaldelt tomannsbolig

!

TG 3

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

Gå til side

!

TG IU

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Gå til side

!

Tomteforhold > Terrengforhold

Gå til side

!

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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 > Vinduer

Gå til side

!

Utvendig > Dører

Gå til side

!

Innvendig > Pipe og ildsted

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater 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 ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

EN BOENHET I VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår

1961

Kommentar

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Boligen har gjennomgående normal slitasje i henhold til alder.

Det er gjort noen oppgraderinger i senere tid, og enkelte bygningsdeler har behov for vedlikehold.

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Plater på yttertaket
2006	Modernisering	Kjøkken
2010	Modernisering	Bad
2015	Modernisering	Kledning vegg syd byttet
2022	Modernisering	Vinduer byttet i tidsrom 2005-2022

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taket er tekket med aluminiumsplater fra 2005.

Eieren opplyser at taket tidligere var tekket med shingel, og det foreligger usikkerhet rundt om denne ble skiftet i forbindelse med arbeidene i 2005.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå på sørsiden, nordsiden er ikke inspisert da takflaten ikke er synlig fra bakkenivå.

Siden taket kun er delvis inspisert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen.

En undersøkelse av taket bør utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatebehandlingen på taktekkningen har flasket av på store deler av taket på sørsiden.

Nordsiden er ikke synlig, og det er derfor uklart om dette også gjelder nordsiden.

De øverste vindskibordene på taket er dekket av beslag og er kun delvis synlige.

I endene og under kanten på vindskibordene er det synlig råteskader, og det må påregnes at både det øvre og det nedre vindskibordet er modne for utskifting.

Årsak:

Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Flassing av overflatebehandling på takplater medfører økt nedbrytning av taktekkningen, redusert levetid og risiko for fuktinntrengning.

Råteskader i vindskibordene svekker funksjonen til komponentene og kan føre til ytterligere fuktbelastning på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

Usikkerhet rundt undertakets alder innebærer at det ikke kan utelukkes at undertaket har redusert funksjon, forkortet levetid eller skjulte skader som kan utvikle seg uten at symptomer er synlige fra utsiden.

Tilstandsrapport



Råte i vindskibord



Flassing på takplater

Nedløp og beslag

Kommentar

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

Skorstein er halv-beslått over tak.

Har generelt normal elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Belag på vindskier flasser flere steder.

Årsak:

Alder og manglende montering av snøfangere og tilkomst til pipe.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Fravær av snøfangere innebærer risiko for fallende snø og is fra takflaten, noe som kan skade underliggende bygningsdeler eller personer.
Manglende adkomst til skorstein medfører at tilsyn og inspeksjon ikke kan utføres fra tak.
Korrosjon på innfestinger kan redusere funksjon og levetid for takrenner og nedløp, og medføre lekkasjer med tilhørende fuktskader.
Nedbrutt overflatebehandling på vindskibeslag øker risikoen for materialnedbrytning og redusert levetid.

Tilstandsrapport



Flassing på beslag



Rust på rennekroker



Ingen snøfangere eller stigetrinn

Veggkonstruksjon

Kommentar

Konstruksjonen er oppført med bindingsverk, og vassheller er felt inn bak kledningen. Fasader har liggende bordkledning.

Kledningen på sørveggen ble skiftet i 2010.

Kledningen er inspisert fra bakkenivå, og det er gjennomført stikkprøver for å avdekke eventuell råte. Det kan forekomme råteskader i områder som ikke er omtalt i rapporten, ettersom inspeksjonen har vært begrenset til observasjoner fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert råte ved hjørnebordet mot sør på vestveggen.
Det er også mistanke om råte i enkelte felter på nordveggen, der overflaten på kledningen buler innover.

Vegg vest har behov for vedlikehold mht. vask og maling.

Årsak:
Alder, manglende vedlikehold og ikke etablert lufting bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Konsekvens:
Råteskader svekker kledningens styrke, levetid og evne til å beskytte underliggende konstruksjon mot fukt og påfølgende skader. Dersom forholdene ikke utbedres, kan skadene utvikle seg videre og medføre økt vedlikeholdsbehov samt risiko for skade på bakenforliggende bygningsdeler.
Manglende vedlikehold kan forkorte levetiden på kledningen.

Tilstandsrapport



Vegg vest



Råte på vestvegg



Kledningen buler innover i overflaten, vegg nord.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Konstruksjonen er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang.
Taket har skråhimling innvendig og konstruksjonen er helt kledd inne.
Kjøkkenet har delvis rett himling, men det er ikke etablert inspeksjonsluke i himling.

Det bør etableres luke for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

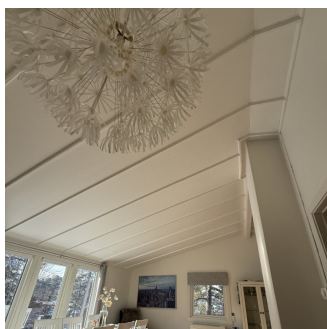
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Tilstanden til takkonstruksjonen kan ikke vurderes.

Eventuelle skader, fuktproblematikk eller konstruksjonsmessige svakheter kan ikke avdekkes, noe som innebærer økt usikkerhet om den tekniske tilstanden.



Innvendig himling 2 etasje

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer.
Vinduene er av nyere dato og er skiftet ut i perioden fra 2005 til 2022.

Et vindu i underetasjen er fra byggeåret og har koblet glass.

Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.
Det ble utført 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 lang levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er registrert råteskader i den utvendige belistningen på vinduene mot vest.
Vinduer som er montert i grunnmuren mangler beslag i underkant av vinduer.
Koblet vindu i underetasjen har behov for vedlikehold knyttet til overflatebehandling.

Årsak:

Alder, fravær av beslag på vinduer i underetasjen og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Råteskadene medfører svekket materialkvalitet, redusert levetid og fare for videre nedbrytning dersom tiltak ikke iverksettes.
Manglende beslag kan føre til ytterligere fuktinntrengning og økt risiko for skadeutvikling i både vinduet og tilstøtende konstruksjoner.
Mangelfull overflatebehandling kan føre til ytterligere nedbrytning av treverket og redusert funksjon over tid.



Råte i utvendig belistning



Koblet vindu, har behov for vedlikehold og mangler beslag.

TG 2 Dører

Kommentar

Hovedytterdør i 1 etasje er i tre med sidefelt og er av eldre dato.
I underetasje er det montert en ytterdør i pvc av nyere dato.

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 påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Ytterdøren i underetasjen mangler beslag under døren og innvendig belistning er ikke utført.
Sidefeltet på hovedytterdøren i 1. etasje har råteskader i nedre del av vinduet.

Årsak:

Alder og fuktpåvirkning over tid på hovedytterdøren.
Ytterdøren i underetasjen har manglende montering av beslag og innvendig belistning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

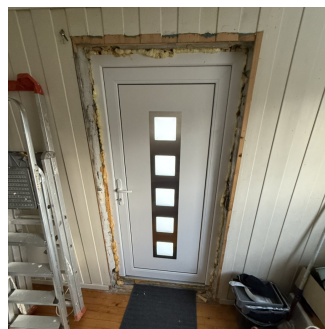
Konsekvens:

Råteskade i sidefeltet medfører redusert levetid og økt risiko for ytterligere fuktinntrengning, noe som kan føre til forverring av skaden og nedsatt funksjon.

Manglende beslag og belistning på ytterdøren i underetasjen kan resultere i utilstrekkelig tetting, svekket motstand mot fukt og potensiell skade på omkringliggende konstruksjoner over tid.



Mangler beslag under dør



Innvendig belisting ikke utført



Råte i sidefelt på ytterdør

INNENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Innvendige overflater har generelt normal slitasje og elde iht. alder.
Dette innebærer enkelte hakk, sår, sprekker og bruksslitasje i overflater.

TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har teglsteinspipe.
Pipen er kun visuelt inspisert innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

I underetasjen er det flere riss i pipe bak ovn.

Årsak:

Riss i teglsteinspiper oppstår vanligvis som følge av bevegelser i murverket, aldring eller påvirkning fra varmebelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Riss i pipens overflate kan redusere tettheten og medføre risiko for lekkasje av røykgasser til tilstøtende rom.

Dette kan gi svekket brannsikkerhet og redusert funksjon i skorsteinen.

Det må utføres kontroll for å bekrefte pipens tilstand, siden dette er et eget fagområde.

Videre bruk uten kontroll innebærer økt risiko.

Tilstandsrapport



Ovn i underetasje



Riss i pipe bak ovn

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Grunnmur og gulv består av betong.
Ytterveggen mot sør og delvis vest er tilbakefylt utvendig.
I begge bodene mot syd er grunnmur og betonggulv synlig.

Det er ikke utført hulltaking, da konstruksjonen er tilgjengelig for inspeksjon.

I stuen er vegger panelt, og gulvet er foret opp med tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Betonggulv i underetasjen har generelt en del riss i overflaten, har i hovedsak kun estetisk betydning.
Det er synlig saltutslag flere steder på gulvet og vegger i underetasjen bland annet i boder og trapperom.
Det er med fuktsøk påvist forhøyede verdier i bunnen av yttervegg og gulv i sør.
I gulv i trapperom er det og påvist forhøyede fuktverdier.
I bod mot sørøst er det mugg-/bakterievekst på undersiden av belegget.

Årsak:

Saltutslag og forhøyede fuktverdier i vegger og gulver er sannsynligvis relatert til utvendig drenering.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Over tid kan fuktinntrengning medføre ytterligere materialnedbrytning, økende omfang av saltutslag, redusert funksjon i overflater og risiko for muggvekst dersom forholdet ikke utbedres.

Det foreligger også risiko for skjulte skader i den innkledde konstruksjonen som ikke kan avdekkes uten destruktive undersøkelser.

Tilstandsrapport



Fukt og saltutslag i vegg, og fukt i gulv i bod mot sørvest.



Fukt og saltutslag i vegg, og fukt i gulv i bod mot sørøst.
Mugg-/bakterievekst på undersiden av belegget.



Saltutslag og fukt i gulv i trapperom

Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har lakkert tretrapp fra underetasjen til 1. etasje og malt tretrapp fra 1. etasje til 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen.

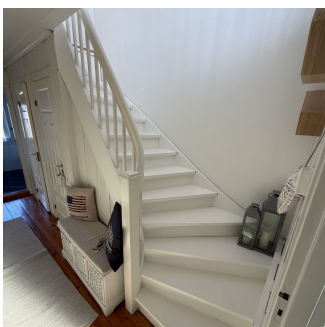
I trappen mellom 1. og 2. etasje har trappevangen langs ved veggen sunket noe.
Som følge av dette fremstår trinnene som skjeve og med helning inn mot veggen.

Årsak:
Sannsynligvis løsnet fra veggen.

Konsekvens/tiltak

- Innfestingen av trappen bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.

Konsekvens:
Avviket kan føre til redusert konstruksjonsstabilitet og risiko for videre setninger eller skade.
Ved forverring av tilstanden kan sikker bruk av trappen bli påvirket.



Trapp fra 1 etasje til 2 etasje



Skjevhet i trinn

Innvendige dører

Tilstandsrapport

Kommentar

Innvendige dører av varierende typer.

Dørene har generelt normal slitasje i tråd med alder.

Enkelte dører trenger justering, og døren inn til vaskerommet i underetasjen har gliper i speilene.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Enkelte dører trenger justering, og døren inn til vaskerommet i underetasjen har gliper i speilene.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Estetisk uttrykk og svekket funksjon dersom justering ikke gjennomføres.



Dør inn til vaskerom gliper i speilene.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Kommentar

Vaskerom fra byggeår.

Veggene er i betong, og himlingen er med malt panel.

Gulvet er malt betong med fall til sluk, gulve er noe ujevnt.

Sluket er av eldre type i støpejern og er ikke inspisert pga. rusten er rustet fast.

Vaskerom er utstyrt med vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran og sluk/avløp for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, sluk og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

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

Årsak:

Alder og utførelse

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen:

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

Kostnadsestimater gjelder kun montering av belegg i våtsoner inkl. flytsparkel på gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vaskerom



Sluk i vaskerom

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. vegger er i mur.

1 ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Bad oppgradert i ca. 2010 i følge eier.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser og taket er med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er merker/prikker i himlingen over dusjkabinettet, noe som sannsynligvis skyldes gjentatt kondensdannelse i forbindelse med dusjing.

Årsak:

Mangelfull ventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Vedvarende kondenspåvirkning kan over tid føre til misfarging, svekkelse av overflatematerialer og økt risiko for sopp- eller muggvekst dersom forholdene vedvarer.



Merker/prikker i himling

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er relativt flatt med noe motfall mot sluk.

Det er oppkant ved dør.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Mangelfullt fall mot sluk fører til redusert avrenning mot sluket. Dette øker risikoen for vannopphopning på gulvflaten og risikoen for fuktskader over tid.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk av nyere dato og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Årsak:

Manglende dokumentasjon på utførelse av membran.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Usikkerhet knyttet til både utførelsen av membranen og våtrommets fuktsikkerhet.

Det kan derfor ikke utelukkes at tettesjiktet er utført på en måte som avviker fra preaksepterte løsninger.

Dette medfører en forhøyet risiko for framtidige fuktrelaterte skader.



Sluk under dusjkabinett

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er riss i servanten rundt avløp

Årsak:

Slitasje

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



Riss i servant

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Ventil med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Manglende etablering av tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltakingen er utført i vegg i bod, bak dusjkabinettet.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging: tynnplate, rupanel, reisverk og papp.



Hulltaking, ingen fuktutslag.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kommentar

Kjøkken i fra 2006

Vegger og himling på kjøkkenet består av malte plater.

Gulvet er med parkett.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, og benkeplaten er i laminat.

Overflater og innredning har normal slitasje i henhold til alder, dette innebærer enkelte sår og slitasjemerker.

Det er noen riss og flassing i overflaten på himlingen, er av estetisk betydning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er registrert fuktskade i gulvet bak kjøleskapet.

Ved befaring var området tørt, og skaden fremstår som eldre.

Årsak:

Vannlekkasje fra kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Eldre fuktskade har medført svekket/skadet overflate.

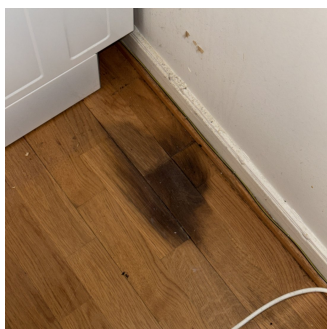
Dersom fuktbelastningen har vært vedvarende, kan det ikke utelukkes at underliggende konstruksjoner har vært utsatt for forhøyet fuktighet, noe som kan gi risiko for mikrobiell vekst og ytterligere materialnedbrytning.



Kjøkken



Kjøkken



Fuktskade i gulv bak kjøleskap



Riss og flassing i himling

2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kommentar

Kjøkkenventilator er montert, fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 2 Vannledninger

Kommentar

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

Vurdering av avvik:

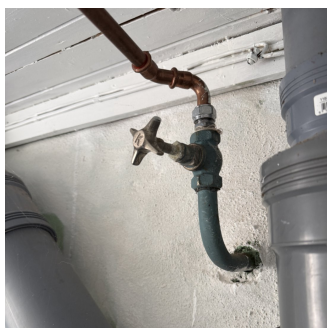
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

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.



Stoppekran

! TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Deler av boligen har avløpsrør i plast av nyere dato.

For rør og sluk av støpejern er over halvparten av forventet brukstid passert.

Konsekvens/tiltak

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

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon via i ventiler i veggene.

! TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

VVS bereder à 2005 modell, ca. 200 liter, montert i trapperom i underetasjen.
TG er pga. alder på bereder iht. NS-3600.

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.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Årsak:

Alder, ikke sikker avrenning fra bereder og berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Konsekvens:

Økt risiko for vannlekkasje og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler dersom det skulle oppstå brudd eller lekkasje på tanken.

Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Alderen medfører økt risiko for redusert driftssikkerhet og økt sannsynlighet for funksjonssvikt.



Bereder

TG1 Andre installasjoner

Kommentar

Varmepumpe montert i stue er i fra 2014.

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 forenklede 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.

Kommentar

Sikringsskap montert i toppen av trappen til underetasjen.

Hovedsikring 40 ampere, 10 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)?

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.

1961

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

Ukjent

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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



El-skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Dreneringen er fra byggeår.

Tilstandsrapport

Ingen synlig grunnmursplate utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert fukt i betonggulv og vegger i underetasjen, noe som indikerer at dagens dreneringsløsning ikke fungerer tilfredsstillende.

Årsak:

Alder på drenering og manglende montering av grunnmursplate og topplist utvendig.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Den påviste fuktbelastningen medfører økt risiko for skader på konstruksjonen, herunder nedbrytning av materialer, redusert bæreevne over tid og mulig utvikling av mikrobiell vekst som kan påvirke innemiljøet negativt.

Vedvarende fukt kan føre til ytterligere svekkelse av bygningen dersom forholdet ikke utbedres.

For å oppnå en tørr underetasje må dreneringen utbedres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På vestveggen og sørveggen er det støpt trapp/platting inn i mot grunnmur uten synlig fuktsikring i mellom.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende fuktsikring kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot grunnmuren.

Fuktpåvirkning kan også føre til risiko for skader i innvendige tilstøtende konstruksjoner dersom fukt transporteres videre.



Platting/trapp på sørveggen.



Trapp på vestveggen

TG 2 Forstøtningsmurer

Kommentar

Det er en større forstøtningsmur mot nordvest på tomten, den er kledd men skifer på deler av siden mot nord.

Er kun besiktiget fra trappen som går på vestsiden grunnet snødekt og bratt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Ved befaring ble det registrert at deler av skiferforblendingen på nordvestre hjørne har løsnet og falt av.
I samme område ble det observert en vertikal sprekk.
Det ble i tillegg registrert sprekker på to steder på vestsiden av muren.

Årsak:

Observerte sprekkdannelser og skjevheter vurderes å være et resultat av setninger i grunnen i kombinasjon med langvarig påvirkning fra frost og fuktighet.
Der muren var tilgjengelig, ble det registrert avskallet skiferforblending, noe som antas å skyldes frostsprengning eller bevegelser i muren.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

De identifiserte skadene medfører potensiell reduksjon i murens stabilitet og økt sannsynlighet for videre forvitring og deformasjoner.
Dagens begrensede tilkomst gjør at skjulte skader ikke kan utelukkes.
En mer omfattende vurdering er nødvendig når forholdene tillater det.



Forstøtningsmur



Sprekk mot vest



Sprekk mot vest



Manglede skifer og vertikal sprekk mot nord

TG 1U Terrenghorhold

Kommentar

Tomten er snødekt på befaringsdagen, og terreng og overflateforhold er derfor ikke visuelt tilgjengelige for vurdering.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.
Tomten skråner mot nord.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Vann og avløp er fra byggeåret.
Rørene består sannsynligvis av støpejern og stål- eller kobberør.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- 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

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.



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Radonmåling er ikke utført på boligen.

Innvendig trapp fra underetasje til 1. etasje mangler rekkverk, og trappen fra 1. etasje til 2. etasje mangler håndrekke på vegg.

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.

Årsak:

Manglende måling av radon og montering av rekkverk og håndløper.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende 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.

Manglende rekkverk og håndløper øker faren for fall og personskader ved bruk av trappene.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

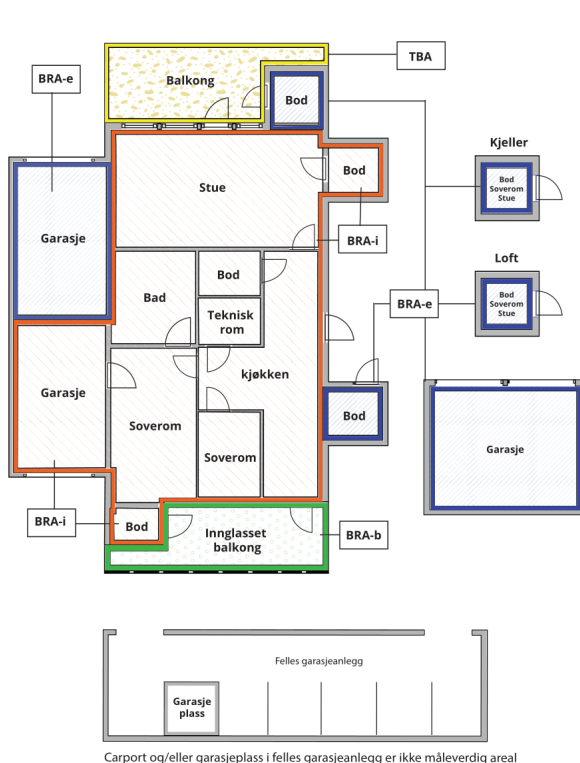
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

En boenhet i vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	42			42	
1 etasje	44			44	
2 etasje	44			44	
SUM	130				
SUM BRA	130				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Søknadstegningene viser at deler av underetasjen ikke er planlagt utgravd, og plantegning viser adkomst via en innvendig dør fra trapperom til den tilstøtende boenheten.

Denne adkomsten eksisterer ikke i dagens løsning.

Rommet som nå brukes som vaskerom, er på tegningene angitt som matbod.

De arealene som fremstår som ikke utgravd på tegningen, er i realiteten fullt utgravd og benyttes i dag som stue og bod.

Vinduet i stue har ikke tilstrekkelig størrelse til å oppfylle kravet til dagslysflate i rommet.

Det er også etablert en ytterdør i ytterveggen i fra stue mot vest.

I 1. etasje er de to sørvestvendte soverommene slått sammen til ett rom, og wc er flyttet inn på badet og omgjort til bod.

2. etasje samsvarer med dagens bruk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Asle Risholt	Takstingeniør
	Roy Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	502	852		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skauveiåsen 5A

Hjemmelshaver

Hansen Roy

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.02.2026	Søknadstegninger gjennomgått	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1 09.03.2026

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.