

Tilstandsrapport



Enebolig



Kystveien 567, 4815 SALTRØD



ARENDAL kommune



gnr. 41, bnr. 135

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 10.08.2025

Rapportdato: 10.08.2025

Oppdragsnr.: 20201-1474

Referansenummer: AF6574

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen

Vår ref:



Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester
TE: 975 91 411 Epost: espmart@live.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Espen Martinsen



Rapportansvarlig

Espen Martinsen

Espen Martinsen

Uavhengig Takstingeniør

espmarti@live.no

975 91 411



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppgradert enebolig fra 1959, oppført i to etasjer og tilhørende carport med takterrasse.

Boligen ble betydelig påkostet i perioden mellom 2010 og 2023.

Det er tidligere fremlagt tilstandsrapport på el-anlegget i boligen, utført av Bravida 02.03.2023.

Det ble registrert noe horisontalavvik i skillekonstruksjonen mellom etasjeplanene.

Viser for øvrig til kommentarer vedrørende rom under terreng og våtromsgulvene i boligen.

Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt.

Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

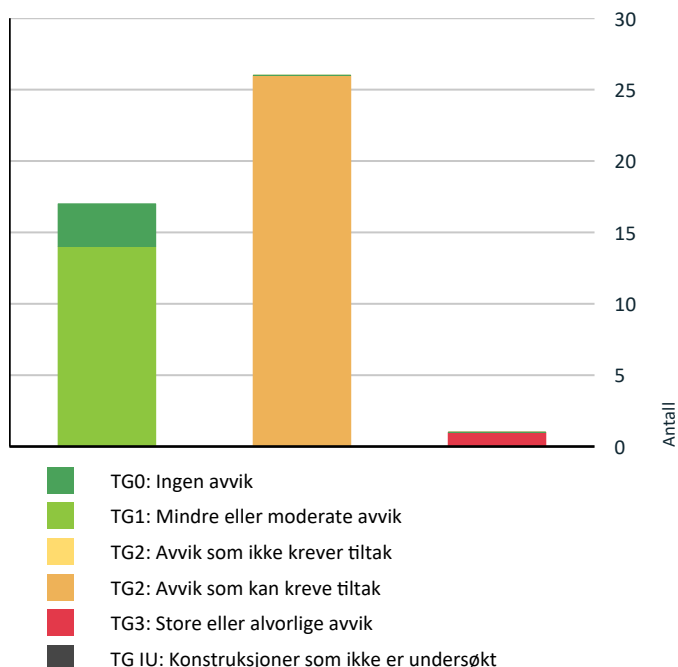
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Planløsningene er endret i forhold til fremlagte tegninger.

Tilgjengelige opplysninger tilsier at det ble omsøkt frittstående bod på tomtens nordøstlige side, i forbindelse med carporten. Boden er ikke oppført.

Det opprinnelig omsøkte bodrommet i underetasjen har utgått til fordel for eksisterende baderom og soverom. Bruksendringen er ikke formelt omsøkt eller byggemeldt. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltakene på eiendommen.

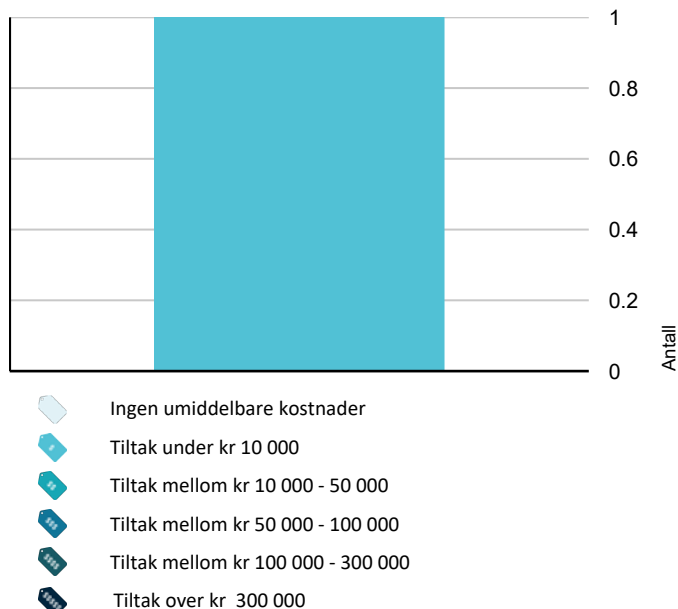
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til:
Takstmann Espen Martinsen på e-post: espmarti@live.no eller tlf: 975 91411.

Mandat:
Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig.

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnede skjønsmessige vurdering.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten, er ikke vurdert.

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten. Kjøper må derfor være oppmerksom og bevisst på at bygningsdeler og installasjoner som tildeles Tilstandsgrad 2 (TG:2) også innebærer eller kan innebære kostnader for eier av bygningen.

Referansenivå settes med utgangspunkt i vurderingskriteriene for Norsk standard 3600 og tilgjengelige opplysninger om oppføringsår.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Hovedinngangsdør	Gå til side
!	Utvendig > Terrassedører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Takutstikk - Vindski	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Carport med takterrasse	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	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 > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Vaskerom / toalettrom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar

Det er tilgjengelige fra tidligere omsetninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen har normal standard.

Vedlikehold

Boligen ble betydelig oppgradert i perioden mellom 2010 og 2023. Det er for øvrig påløpt noe vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og inspeksjon av tilgjengelige / gangbare deler av øverloftet.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige og inspeksjonsluke til kryploft, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Eksempelvis ved montering av stillas eller bruk av sikkerhetssele.

Bærende undertak av trepanel. Undertaket er tekket med asfaltpapp og det er benyttet betongtakstein som yttertakstekking. Fremlagte opplysninger tilsier at taktekkingen ble fornyet / omlagt i perioden rundt 2011.

Ingen synlige tegn til lekkasjer på befarings tidspunktet.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål eller aluminium.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.
Pipebeslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det ble registrert opphopning av nedfall i renner og synlige bulker i nedløpsrør ved carport.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rense nedfall i takrenner for å unngå tiltetting. Bulker i nedløpsrør er foreløpig av kosmetisk betydning. Eventuell ettermontering av snøfangere medfører at takkonstruksjonen tidvis utsettes for ekstra vektbelastning og innebærer at vesentlige snølaste må fjernes manuelt.



Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med stående impregneret kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av kledningen står i nær kontakt med terrasser og er tidvis utsatt for vannsprut. Overflatene har varierende grad av solfalming / uttørking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan med fordel ettermonteres overgangsbeslag. Det må påregnes etterstramming av skruer enkelte steder og overflatevedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og inspeksjon av tilgjengelige / gangbare deler av øverloftet.

Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med lufting i takutstikkene og horisontal isolering mot innredede rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe underdimensjonert sperrekonstruksjon. Det er spennvidder i kombinasjon med konstruksjonstykkeler og takvinkel som legges til grunn for vurderingen. Isolasjonen er ikke vindtettet med påfølgende redusert isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av sammensunket isolasjon fra byggeår og vindtetting av isolerende sjikt. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for tilstandsendringer. Ved eventuell ettermontering av snøfangere eller opphopning av snølast på taket bør takkonstruksjonen forsterkes på øverloft.



TG 1 Vinduer

Fastkarm og hengslede malte trevinduer med 2-lags glass. Kontrollerte glassfelt er produksjonsmerket 2012, 2013 og 2019.

Tilstandsrapport



Hovedinngangsdør

Tre/trefiberdør i malt utførelse med elektrisk låsevrider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe etterjustering eller etterstramming mot pakning.



Terrassedører

Malte balkongdører / terrassedører i tre med 2 lag glass.
Normal vedlikehold av utvendig overflater.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det ble registrert friksjon mellom terskel og dørblad på den sydvestlige siden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren på den sydvestlige siden må etterjusteres.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse / takterrasse over bod og hovedinngang på den sydvestlige siden. Konstruksjonen ble gjenoppført av forrige eier, etter overtakelse i 2010.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er påbegynt slitasje, solfalming og enkelte vridninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å holde undertakstekkingen fri for nedfall og snølast for å unngå smeltevannsbetlastning mot overgangstekkinger. Konstruksjonen må holdes under oppsikt. Anbefaler ettermontering av rekkverk/fallsikring i tilknytning til treterrasse ved hovedinngang. Det må påregnes hyppige vedlikeholdsintervaller av overflater og konstruksjonsdeler som står i nær tilknytning til terreng.



TG 3 Utvendige trapper

Plassbygget tretrapp / rettløpstrapp i tilknytning til den sydvestlige siden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappevanger står i nær kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Takutstikk - Vindski

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert lokal skade i vindskiutstikket på den østlige siden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av vindskiutstikket på den østlige siden.



Carport med takterasse

Carport med takterasse på den østlige siden.

Skillekonstruksjonen er oppført i fabrikkfremstilte fagverksstoler.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opplysninger fra forrige omsetning tilsier at det tidvis forekommer vanddrypp fra underliggende plateskjøter ved store nedbørsmengder eller slagregn. Det er ikke montert overgangsbeslag mellom terrasse og tilstøtende yttervegg. Det er påbegynt slitasje, solfalming og enkelte vridninger. Videre ble det registrert opphopning av nedfall langs deler av overgangen mot fjellterrenget, noe som bidrar til tregere uttørring ved nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle behov for tiltak må vurderes over tid og i forhold til lekkasjemengder i plateskjøter. Montere overgangsbeslag mellom terrassegulv og vegg. Fjerne nedfall, overflatevedlikehold av terrassegulv og lokale utbedringer av skjøter med vridninger. Ettermontere beslagskrue i tilknytning til rekkverk.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

Innvendige gulver er utført med laminat.

Innvendige veggflater er utført med malte panelplater.

Det er benyttet laminat og slette malte plater i tak / himlinger.

Innvendige overflater er fornyet av forrige eier siden overtakelse i 2010.

Enkelte opphengsmerker, slitasjemerker og tørkesprekker / overgangssprekker som følge av ordinær brukslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak.

Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon. Deler av de omkringliggende områdene er for øvrig avmerket med høy/særlig høy grad av radonforekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:

Boligen er utført med pusset teglsteinspipe.

Installasjoner:

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

Nyere peisovn i stue, hovedetasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget. Nytt ildsted er ikke innmeldt til kommunens feiervesen. Det ble registrert overflaterust og sotrenne i tilknytning til feieluke på loft. Videre ble det registrert noe løs puss på tilstøtende brannmur ved ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Utbedring av løs puss. Ildstedet bør dreies noe for å oppnå bedre avstand til brannmuren.

Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av fyringsanlegget i bygningen.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurderingen rom i underetasjen. Etasjen er delvis utført med tildekkede overflater mot tilbakefylt ytterkonstruksjon.

Tildekkede overflater mot tilbakefylte grunnmurer og oppforede kjellergulv kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes derfor som risikokonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt noe høyt fuktinnhold i tilknytning til hulltakingsområdet, men uten skadesymptomer. Innforede trekonstruksjoner mot tilbakefylte murkonstruksjoner kan være utsatt for fuktvandring og/eller kondensering og betegnes derfor som risikokonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere økt grad av innvendig ventilering for utlufting av rom for uttransportering av dampholdig inneluft og redusert risiko for kondensering i de ytre konstruksjonsdelene. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer over tid.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Svingtrapp i tre med malte overflater og delvis teppelagte gangtrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Innvendige dører

Malte lettdører.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Baderom i boligens 1.etasje.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet overflatebehandlet trepanel i tak / himling. Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av våtromsplater og fugespalte i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert misfargede fuger / overflater i nedre kant av våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rens av fuger/overflater og rehabilitering av overgangsfuger.



1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Baderommet er utført med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert manglende fall ved innvendig hjørne, i dusjsone og deler av gulv ves servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Underliggende membran / belegg er ført under klemring i sluket. Det ble ved forrige omsetning fremlagt sjekklister og bildedokumentasjon for våtromsarbeidene.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, servantinnredning og dusjhjørne.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte og tilluftsspalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe friksjonslyd i avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rens og vedlikehold av gjennomføring i yttervegg.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt fra tilstøtende soverom, mot dusjsonen. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefukttinnhold.



1.ETASJE > VASKEROM / TOALETTROM

Generell

Kombinert vaskerom / toalettrom i boligens 1.etasje.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM / TOALETTROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet overflatebehandlet trepanel i tak / himling.

1.ETASJE > VASKEROM / TOALETTROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med oppkant.
Vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert manglende fall i tilknytning til enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det kan ikke konstateres at avviket vil ha en konsekvens ut over at vannsøl eller lekkasjevann må tørkes manuelt. Videre avviker løsningen fra forskriftens funksjonskrav til gulvets ferdige overflate.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Det kan med fordel ettermonteres automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot eventuelle fremtidige lekkasjer.

1.ETASJE > VASKEROM / TOALETTROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Underliggende membran / belegg er ført under klemring i sluket. Det ble ved forrige omsetning fremlagt sjekklister og bildedokumentasjon for våtromsarbeidene.

1.ETASJE > VASKEROM / TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, servant og opplegg for vaskemaskin. Installasjonene var i bruk på befaringstidspunktet.

1.ETASJE > VASKEROM / TOALETTROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte og tilluftsspalte i dør. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

1.ETASJE > VASKEROM / TOALETTROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er utført fuktmåling i tilknytning til hulromskonstruksjonen i tilknytning til inspeksjonsluke i vaskerommet og utført visuell inspeksjon fra lufteluke mellom kott under trapp og vaskerommet. Det er ikke registrert målbare eller visuelle fuktsymptomer.



Fuktmåling - Inspeksjonsluke - Bakenforliggende konstruksjon - Ingen synlige eller målbare fuktsymptomer.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Stue og kjøkken i åpen løsning, 2.etasje.

Innredning;

Fabrikkfremstilt innredning med over og underskaper. Innredningen har fronter i lys utførelse.

Utstyr:

Integrert koketopp, komfyr, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Utløpt garantitid for installasjonene med unntak av platetoppen som er av nyere dato.

Det er foretatt fuktvurdering av underskap til utslagsvask. Ingen fuktsymptomer på befaringstidspunktet.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det ble registrert ujevnheter i sokkelen.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Lokal utbedring av sokkel. Avviket er av kosmetiske betydning.

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut. Utløpt garantitid for installasjonen.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert friksjonslyd ved oppstart av ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rens av ventilator og tilhørende avkastslange. Dersom friksjonslyden vedvarer må det påregnes utskiftning av lager eller ventilatoren i sin helhet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har nyere skjult vann og avløpsanlegg med vannfordelerskap og varmtvannsbereder i vaskerommet. Synlige vannrør/trykkrør i plast (rør i rør). Vannmåler og stoppekran i vaskerommet.

Utvendig vannkran er frostutsatt i den kalde årstiden og bør avtappes før de frostutsatte periodene.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast. I følge forrige eier ble innvendige avløpsrør skiftet siden overtakelse i 2010

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Durgoventil / lufteventil er plassert i kott under trapp. Det er ikke etablert primærutlufting til det fri.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for utfyllende faglig vurdering av kloakklufteringen. Eventuelle behov for tiltak må vurderes av eller konfereres med vvs-fagmann.

Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrommene. Det er etablert veggventiler og tilluftsspalter i dørene. Anbefaler aktiv bruk av mekaniske avtrekk som et minimumstiltak for utlufting av oppholdsrommene og uttransportering av dampholdig inneluft.

Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe, produksjonsmerket 2013. Utløpt garantitid. Varmepumpen er gjenbrukt og det ble opplyst av forrige eier at innholdet i varmepumpen er skiftet. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å kontakte forhandler / servicepersonell for rekvirering av service og informasjon om fremtidige service og vedlikeholdsintervaller.



Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nyere varmtvannsbereder (ca 200 liter) er plassert i vaskerom. Berederen er produksjonsmerket 2011.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



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.

Tilstandsgraden 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.

Rehabilitert el-anlegg, tilknyttet fordelerskap i trappegang, 2.etasje. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet.

Ved forrige omsetning ble det fremlagt NEK-405-2 tilstandsanalyse av el-anlegget i boligen, 02.03.2023. Det fremkommer av rapporten av deler av anlegget mangler samsvarserklæring. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om samtlige påpekte avvik er rettet i sin helhet.

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.
Oppgradert av forrige eier
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Jeg antar det.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ukjent

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 Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.

Ved forrige omsetning ble det fremlagt NEK-405-2 tilstandsanalyse av el-anlegget i boligen, 02.03.2023. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om påpekte avvik er rettet.

Anbefaler å kontakte Bravida for utfyllende informasjon om status vedrørende merknader.

Eventuell oppdatert tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utført med røykvarslere og nyere brannslukningsapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Terrangforholdene tilsier at boligen er fundamentert på planerte masser over fjellgrunn. Grunnundersøkelser utover observasjoner på stedet er ikke foretatt. Fundamenteringen fremstår som stabil.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Delvis tilbakefylt ytterkonstruksjon på den nordlige siden. Drensmassene er skiftet de senere år. Det er montert vertikal fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert lokal revne i den vertikale fuktsikringen på det nordøstlige ytterhjørnet, ved overgang mellom taknedløp og drensrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring / tetting.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur / sokkelmur er oppført i betong, betongblokker, porebetong (Siporex) eller en kombinasjon av disse, med utvendig forblending av fasadeplater. Betongkvalitet og armering er ikke vurdert. Støpt betonggulv mot terreng i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert sprekker og manglende fuktsperre i betonggulv mot grunnen. Betonggulver fra den aktuelle tidsperioden er erfaringsmessig utført uten fuktsperre, armering og isolasjon. Plasstøpte grunnmurer fra den aktuelle tidsperioden inneholder erfaringsmessig stor grad av kult og steinmasser og manglende eller begrenset grad av armering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Innvendige overflater mot støpte betonggulver må holdes under oppsikt.



TG 2 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Nyere forstøtningsmur av betong og betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelle tiltak i forhold til rekkverkshøyde og fallsikring ut over det som er etablert, må utføres på initiativ fra eier eller kjøper.



TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet i skrånende terreng med fjellterreng og delvis tilbakefylte på den nordlige siden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fjellterrenget har fall mot dremsmasser som ligger inntil grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengforholdene må holdes under oppsikt. Eventuelle tiltak må vurderes i forhold til overvannstilsig i nedbørsperioder og perioder med overganger mellom frost og snøsmelting.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert.

Tilstandsrapport

Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Videre er det tidligere fremlagt bildedokumentasjon på utskiftning av ledninger.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern 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 måling 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	51			51	124
1.etasje	53			53	5
SUM	104				129
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Trappegang, Stue/kjøkken, Kott		
1.etasje	Vindfang, Bod, Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom / toalettrom		

Kommentar

Boligen har en fornyet / endret planløsning.

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Øverloftet er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for treterrassene ved 2.etasjens vestlige, nordlige og østlige sider som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberøbe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsstrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Planløsningene er endret i forhold til fremlagte tegninger.

Tilgjengelige opplysninger tilsier at det ble omsøkt frittstående bod på tomtens nordøstlige side, i forbindelse med carporten. Bodene er ikke oppført.

Det opprinnelig omsøkte bodrommet i underetasjen har utgått til fordel for eksisterende badrom og soverom. Bruksendringen er ikke formelt omsøkt eller byggemeldt. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltakene på eiendommen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppgradert av forrige eier.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det opprinnelig omsøkte bodrommet i underetasjen har utgått til fordel for eksisterende badrom og soverom. Bruksendringen er ikke formelt omsøkt eller byggemeldt. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltakene på eiendommen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	98	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2024	Björg Surnflødt Torjesen	Kunde
	Espen Martinsen	Takstingeniør
10.8.2025	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	41	135		0	804.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kystveien 567

Hjemmelshaver

Torjesen Björg Surnflødt, Eriksson Kjell Arne

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

Tomtearealet som fremkommer av rapporten innhentes automatisk fra eiendomsregisteret. Arealet er ikke kontrollert mot eiers målebrev.

Siste hjemmelsovergang

År

2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.07.2025		Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
El-kontroll - Utført av Bravida. Datert 02.03.2023.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Carport tilbygg. 25.03.2020			Gjennomgått		Nei
Tegning - Bolig. Godkjent og registrert 1959.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2024	
2	16.06.2024	
3	10.08.2025	Oppdatering - 10.08.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AF6574>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon