

Tilstandsrapport



Enebolig



Bjørnebærsvingen 17, 4824 BJORBEKK



ARENDAL kommune



gnr. 436, bnr. 808

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 22652-1027

Referansenummer: FV5514

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

Enebolig av nyere dato, beliggende på en sentral og solrik tomt.
Bolig har normal grad av brukslitasje iht. alder.
Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik på blant annet
kledning, bad/vaskerom og pipebeslag.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

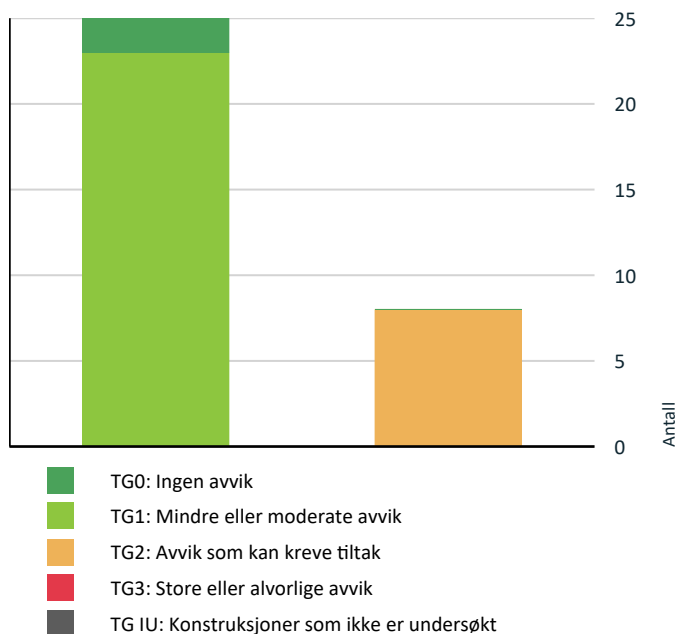
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

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 og fra stige på nordsiden.

Årstall for bygningsdeler er oppgitt av eier eller tilstedelevende.

Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og det er ikke gjort vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er omtalt i rapporten.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

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

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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2019

Kommentar

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Nyere bolig med normal grad av brukslitasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekkingen består av betongtakstein, og undertaket er utført med plater og duk.
Lufting av takkonstruksjonen er etablert i lektsjiktet under taksteinene.

Hagestuen er tekket med teglformede takplater og har undertak av plater og papp.

Taktekking har normal elde og slitasje iht. alder.

Vurderingen er gjennomført ved observasjoner fra bakkenivå og fra stige på nordsiden av bygningen.

Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta en inspeksjon på selve takflaten.

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

Nedløp og beslag

Kommentar

Renner og nedløp er i plastbelagt stål.

Nedløp blir ledet i til terreng.

Fallforhold er ikke kontrollert.

Pipe er helbeslått over tak.

Stigetrinn og snøfangere er montert.

Har normal elde og slitasje iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Pipebeslaget er mangelfullt tilpasset ned mot taksteinen.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Økt risiko for vanninntrengning og snøinndriv i overgangen mellom pipebeslaget og taktekingen, noe som kan medføre fuktskader i undertaket eller takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Pipebeslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk, og vassheller er felt inn bak kledningen. Kledningen består av stående bordkledning, er lektet ut fra vindtett sjikt, og musebånd er montert.

Har normal elde iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen på nordveggen har liten avstand mellom nedre kant av kledning og terrassedekket.

Det er registrert sprekkdannelse i nedre del av enkelte kledningsbord, noe som indikerer fuktopptrekk i bunnen av kledningen grunnet manglende overflatebehandling.

Kledningen vurderes å være nær vedlikeholdsbehov når det gjelder maling.

Årsak:

Liten avstand til terrassen medfører økt fuktbelastning på kledningen ved nedbør og manglende vedlikehold med hensyn til maling.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Økt risiko for råteskader og redusert levetid for kledning.



Liten avstand til terrasse og noe sprekker i bunn av kledning.



Sprekker i enkelte bord.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte lofttakstoler og er kledd inne. Konstruksjonen er kun inspisert fra kott rom. Øverloft er ikke tilgjengelig grunnet manglende tilgang.

Luke til øverloft bør monteres.

Tilstandsrapport

! TG 1 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.

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

! TG 2 Dører

Kommentar

Ytterdør og balkongdør i tre viser normal elde og slitasje i henhold til alder.

Hagestue har skyvedører i aluminium/glass.

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 dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Skyvedører i hagestue går trått og trenger justering.

Årsak:

Montering og slitasje.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Skyvedørene går trått og kan gi økt mekanisk belastning på beslag og løpeskinner, noe som kan føre til redusert funksjonalitet, større slitasje og et tidligere behov for utskifting av komponenter eller hele døren.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Terrassene er oppført med tredekke.

Har normal elde og slitasje iht. alder.

Underliggende bjelkelaget og fundamentene er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang.



Terrasse

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Kommentar

De innvendige gulvene består av laminat, belegg og fliser.
Vegger og himling er utført med malt gips.

Overflater generelt fremstår med normal slitasje iht. alder.

I stue i 1. etasje og i gangen i 2. etasje er enkelte utvendige gipshjørner delvis løsnet, noe som gir synlige ujevnheter på overflaten.
Ved kottdøren i gangen i 2. etasje er det registrert et overflateriss.

Gangen i 1. etasje har flislagt gulv.
Flisene helt imot ytterdøren har bom og fremstår som løse, og det er registrert noe sprekkdannelse i fugene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Liten limdekning under fliser ved ytterdør.

Delvis løsnete gipshjørnene og overflateriss vurderes å skyldes bevegelser i overflater eller normale materialbevegelser over tid.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Løse fliser og sviktende fuger kan føre til ytterligere svekkelse av gulv overflaten og økt risiko for at fliser løsner helt.

Dette kan gi redusert funksjon og behov for utbedring.

De registrerte forholdene på overflater på vegg medfører redusert estetisk kvalitet og kan utvikle seg dersom de ikke utbedres.



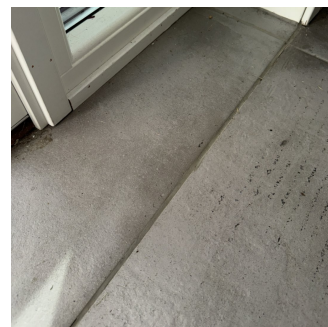
Gipshjørne i stue.



Riss i overflate i gang på loft



Gipshjørner i gang loft



Flis ved ytterdør

TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har malt tretrapp.

Har normal slitasje iht. alder.

TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte slette dører.

Har normal slitasje iht. alder

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører trenger justering.

Årsak:

Enkelte dører går imot karm og trenger justering.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

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

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Kommentar

Vaskerom fra byggeår.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene er belagt med fliser og taket har malt gips.

Har normal slitasje iht. alder.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt og har fall til sluk.

Det er målt 34mm høydeforskjell på gulv fra flis ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet har fall mot sluk i dusjsonen.

På de øvrige gulvflatene er fallet mindre enn 1:100, noe som er akseptabelt forutsatt at oppkanten ved dørterskelen har en høyde på minimum 15 mm.

Målinger viser at oppkanten er mindre enn det som kreves.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Utilstrekkelig oppkant kan medføre at vann renner mot eller over terskelen ved opphopning eller lekkasje.

Dette øker risikoen for fuktinntrenging i konstruksjoner utenfor våtrommet og medfører redusert fuktsikkerhet.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Tilstandsrapport

Sluk er i plast.

Membran er synlig i sluk, og det må forventes at membran er montert i alle våtsoner.

Ferdigattest anses som dokumentasjon på uavhengig kontroll.



Sluk i dusj

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Vaskerommet er utstyrt med dusj, vask, vegghengt toalett og tilkobling for vaskemaskin.

Har normal slitasje iht. alder

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Avtrekk via balansert ventilasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltakingen er utført i veggen bak dusj i soverom.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging fra soverom: plate, 48mm påforing, reisverk, isolasjon og rupanel.



Hulltaking

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Kommentar

Bad fra byggeår



Bad

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene er belagt med baderomsplater og taket har malt gips.

Har normal slitasje iht. alder.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt og har fall til sluk.

Det er målt 26mm høydeforskjell på gulv fra flis ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet har fall mot sluk i dusjsonen.

På de øvrige gulvflatene er fallet mindre enn 1:100, noe som er akseptabelt forutsatt at oppkanten ved dørterskelen har en høyde på minimum 15 mm.

Målinger viser at oppkanten er mindre enn det som kreves.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Utilstrekkelig oppkant kan medføre at vann renner mot eller over terskelen ved opphopning eller lekkasje.

Dette øker risikoen for fuktinntrenging i konstruksjoner utenfor våtrommet og medfører redusert fuktsikkerhet.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Slukene er i plast.

Membran er synlig i sluket under badekaret.

Sluket under dusjkabinettet er kun delvis innsisert, grunnet redusert tilgang under dusjkabinett.

Det må legges til grunn at membran skal være installert i alle våtsoner.

Ferdigattest anses som dokumentasjon på uavhengig kontroll.

Tilstandsrapport



Sluk under badekar



Sluk under dusjkabinett

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med to servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Har normal slitasje iht. alder

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Avtrekk via balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltakingen er utført i veggen bak dusj i soverom.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging fra soverom: plate, reisverk, isolasjon og rupanel.



Hulltaking

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kommentar

Veggene på kjøkkenet består av malte plater/tapet og himlingen er utført med malt gips.
Gulvet er belagt med laminat.
Kjøkkeninnredningen har speil fronter, og benkeplaten er i malt heltre.

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

Vurdering av avvik:

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

Benkeplaten har enkelte avskallinger i overflatebehandlingen.

Årsak:

Slitasje

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Hovedsakelig estetisk betydning.



Malt benkeplate

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

VVS er med rør i rør system, vannskap og stoppekran er plassert i bod.
Stoppekran er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport



Vannskap



Stoppekran

! TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.



Sluk i bod

! TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har balansert ventilasjon, og aggregatet er montert i kott 2 etasje.

Det anbefales jevnlig rengjøring og skifte av filter i henhold til leverandørens anvisninger for å sikre god luftkvalitet og energieffektivitet.

! TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

VVS bereder fra byggeår, ca. 200 liter, montert i bod.

! TG 1 Andre installasjoner

Kommentar

Varmepumpe montert i stue er i fra 2019.

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

! TG 1 Andre installasjoner

Kommentar

Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med sentralstøvsuger, og enheten står i kottet.
Er ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Sikringsskap montert i bod.
Hovedsikring 40 ampere, 14 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.

2019

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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, 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

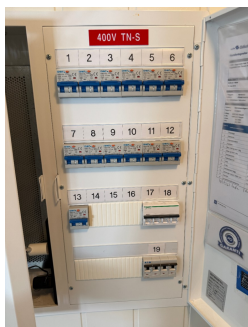
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

Tilstandsrapport

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Kommentar

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Støpt såle på mark.

TG 0 Terrengforhold

Kommentar

Terreng er flatt rundt boligen.

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

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

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 befaringsstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Tilstandsrapport

Radonsperren skal være montert i bygget, og ferdigattesten anses som dokumentasjon på dette.

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

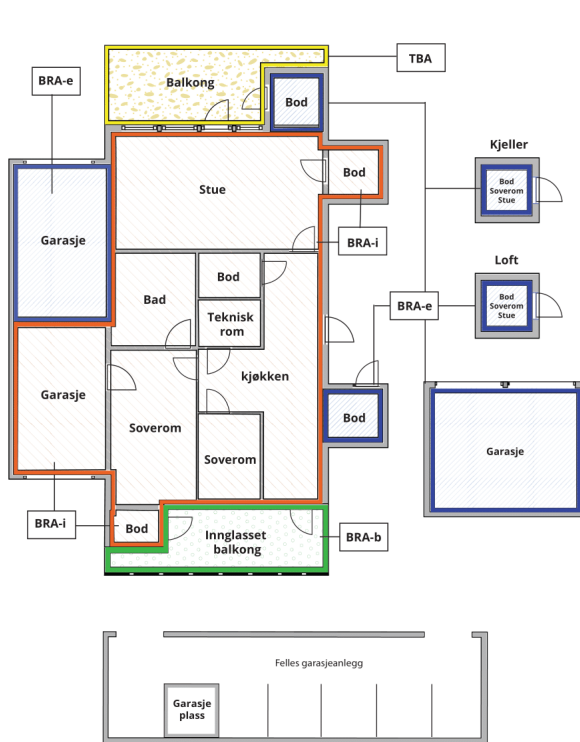
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	83		10	93	29
2 etasje	71			71	
SUM	154		10		29
SUM BRA	164				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Asle Risholt	Takstingeniør
	Bodil Teier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	436	808		0	611.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjørnebærsvingen 17

Hjemmelshaver

Teier Bodil

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering

Byggeår

2019

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Beskrivelse

Grunnmur:

Grunnmuren er oppført med lecablokker.

Gulvet er i betong og har noe riss.

Yttervegger:

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

Takkonstruksjon:

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

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein.

Undertaket består av sutaksplater.

Port i stål, vinduer i pvc og ytterdør er i tre.

Ytterdøren trenger noe justering.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.03.2026	Tegninger gjennomgått	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 funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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