

# Tilstandsrapport



Enebolig



Dråbelia 10 , 4843 ARENDAL



ARENDAL kommune



gnr. 509, bnr. 303

**Sum areal alle bygg: BRA: 206 m<sup>2</sup> BRA-i: 174 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 26.11.2025

Rapportdato: 02.12.2025

Oppdragsnr.: 22652-1006

Referansenummer: RS2912

Foretak: Erik Sørensen AS

Takstingeniør: Asle Risholt



 **NITO**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# 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 fuktøk.

## 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 byggeregler

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

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 (<https://iverdi.no/>).

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.

### ! TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

### ! TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

### ! TG 2

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

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

### ! TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

### - TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

Enebolig fra 1988 med garasje, beliggende på en sentral og solrik tomt.

Den generelle tilstanden fremstår som ok både utvendig og innvendig.

Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik og mangler, blant annet på kledning, terrasser, takstein, vinduer og ventilasjon.

For nærmere detaljer vises det til rapportens enkelte punkter.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

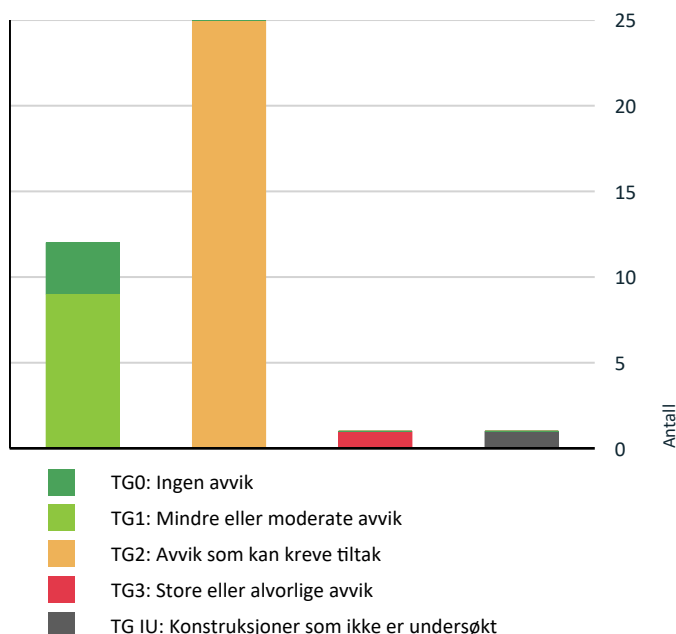
- Det foreligger ikke tegninger

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

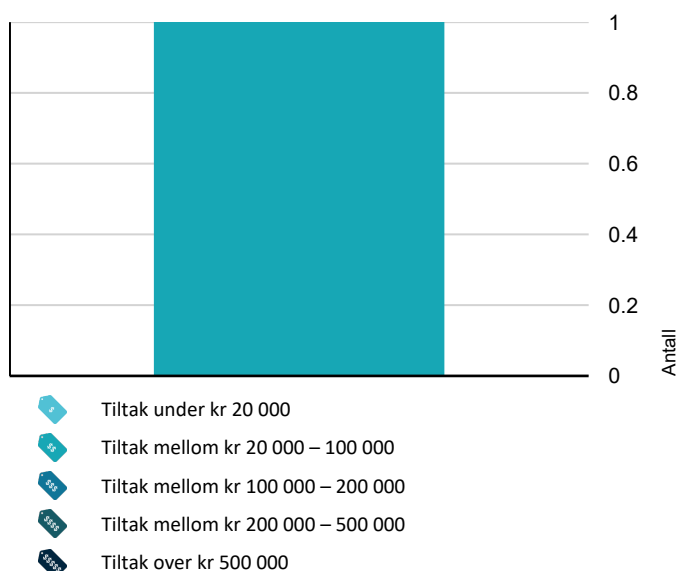
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

|              |                                                                  |                             |
|--------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>TG 3</b>  | <b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>                               |                             |
| !            | Utvendig > Nedløp og beslag                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| <b>TG IU</b> | <b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>                      |                             |
| !            | Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |
| <b>TG 2</b>  | <b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>                                |                             |
| !            | Utvendig > Taktekking                                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| !            | Utvendig > Veggkonstruksjon                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| !            | Utvendig > Takkonstruksjon/Loft                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| !            | Utvendig > Vinduer                                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| !            | Utvendig > Dører                                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| !            | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger           | <a href="#">Gå til side</a> |
| !            | Utvendig > Andre utvendige forhold                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| !            | Innvendig > Overflater                                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| !            | Innvendig > Radon                                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| !            | Innvendig > Innvendige trapper                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| !            | Innvendig > Innvendige dører                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| !            | Tekniske installasjoner > Vannledninger                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| !            | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| !            | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| !            | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| !            | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| !            | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                          | <a href="#">Gå til side</a> |

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                 |                             |
|---|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt           | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1988

### Kommentar

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt utvendig og innvendig.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                      |
|------|---------------|------------------------------------------------------|
| 2025 | Modernisering | Terrasse vest - utvidet, levegg og nye terrassebord. |
|------|---------------|------------------------------------------------------|

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen består av betongtakstein, og undertaket er av ranittplater.

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

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

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

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Det er observert en knekt takstein på overbygget ved inngangspartiet på sørsiden.

Årsak:

Alder

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Knekte takstein må skiftes.

Tilstanden medfører økt risiko for lekkasjer og vanninntrenging, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Dette kan gi fuktskader på undertaket og takkonstruksjonen, samt råteskader lokalt der taksteinen er knekt.

Følgeskader kan bli omfattende dersom tiltak ikke iverksettes.



Knekt takstein

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder.

Nedløp blir ledet i til terreng.

Fallforhold er ikke kontrollert.

### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Årsak:

Alder og manglende montering

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres stigtrinn for feier og snøfanger på boligen.

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

Manglende adkomst til pipen kan medføre at feiing ikke utføres i henhold til forskrift, noe som øker brannrisiko.

Slitte renner og beslag kan føre til lekkasjer, fuktskader og redusert funksjon i takavvanningssystemet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Manglende snøfanger og stigetrinn til pipe.



Manglende snøfanger og stigetrinn til pipe.

## TE 2 Veggkonstruksjon

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

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

Har normal elde i henhold til alder.

## Vurdering av avvik:

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

På nordsiden i 1. etasje er det liggende panel med liten eller ingen lufting i bunnen mot beslag som går ned på muren.

Det er ikke montert musebånd på vegger med stående kledning.

Årsak:

Utførelse/manglende montering

## Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Over tid øker dette risikoen for råteskader, deformasjon av panel og redusert levetid for kledning.

Økt risiko for inntrenging av mus og andre smådyr i konstruksjonen, noe som kan medføre skader på isolasjon og materialer samt hygieniske utfordringer.

Tiltak bør vurderes for å redusere risikoen.



Liten/ingen lufting i bunnen av kledningen

# Tilstandsrapport

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte lofttakstoler og er kledd inn.  
Konstruksjonen er kun innsisert fra kott på begge sider av stue og soverom i 3. etasje.  
Øverloft er ikke tilgjengelig på grunn av manglende luke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

I skjøtene på undertaksplatene er det montert et spikerslag mellom sperrene for å støtte opp skjøten på platene. Spikerslaget er ikke festet til sperrene, men kun spikret med kramper gjennom undertaket og inn i spikerslaget. Flere av spikerslagene er løse, og enkelte kramper har gått gjennom undertaksplaten, noe som har ført til hull. Platene har overlapp i skjøten, slik at vann som eventuelt renner gjennom hullene vil treffe platen under, men med svært små marginer før det kan renne inn i takkonstruksjonen. Dette anses som et usikkert punkt og er vurdert som et avvik.

### Årsak:

Utførelse

### Konsekvens:

Hull i undertaket kan føre til vanninntrenging ved nedbør, med risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Løst spikerslag

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med tolags glass.  
Enkelte vinduer er av nyere dato, mens to vinduer i vegger for overbygg ved inngangspartiet er med enkelglass og er av eldre dato.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere vinduer har kondensmerker på innsiden, nederst i vinduet.

Ventilene i flere vinduer er dekket med lister, noe som hindrer planlagt ventilasjon av boligen.

Vinduer som er montert i mur i 1. etasje mangler beslag under karmene.

Utvendig trenger flere vinduer vedlikehold i form av maling.

### Årsak:

Manglende vedlikehold, fravær av beslag og kondens som er tegn på utilstrekkelig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av enkelte rom.

Konsekvens:

Redusert ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning og risiko for muggdannelse.

Kondens kan over tid skade vindusrammene.

Manglende utvendig vedlikehold kan resultere i råte og redusert levetid for vinduene.

Fravær av beslag kan medføre vanninntrengning i konstruksjonen og skade underliggende materialer og vinduer.



Mangler beslag

## Dører

Ytterdører og balkongdører i tre, har generell normal slitasje iht. alder.

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

**Vurdering av avvik:**

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Terrassedør på østveggen har delaminert i bunnen av døren og døren har en del værslitasje.

Årsak:

Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens:

Terrassedøren kan få ytterligere materialforringelse.

Dette kan medføre behov for utskifting dersom skaden utvikler seg.



Terrassedør øst

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser og rekkverk er oppført i tre.

Bjelkelagene bæres av dragere og søyler som står i stolpesko montert i fjell.

Terrassen i vest har nye terrassebord og levegg fra 2025.

Skjøting av terrassebordene er utført med lite spredning og vurderes som lite fagmessig.

Forholdet har kun estetisk betydning.

Terrassen i øst har normal slitasje i henhold til alder.

Bjelkelaget har noe langt overheng utover dragere, men virker stabilt.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder begge terrassene.

Årsak:

Utførelse

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Lavt rekkverk gir redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.

## Andre utvendige forhold

Det er oppført en mindre bod under terrassen, inntil ytterveggen på vestsiden.  
Bodens areal er ca. 1 m<sup>2</sup>.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygget bærer preg av ufagmessig utførelse, og deler av materialene som er brukt, er ikke egnet til formålet.

Årsak:

Utførelse

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal den ha en normal levetid må det utføres tiltak på taktekking og deler av vegg.

Konsekvens:

Redusert levetid.



Bod under terrasse

## INNVENDIG

## Overflater

Innvendige gulv består av laminat, furugulv, betong, fliser og belegg. Vegger og himling er kledd med plater og trepanel.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulv i soverom mot nordvest i første etasje er det registrert enkelte større sprekker mellom gulvbordene og merkbar svikt i enkelte områder av gulvet.

Tregulvet i 2 etasje er det observert knirk fler steder.

Årsak:

Ikke tilstrekkelig festet eller løsnet fra underlaget.

Knirk i gulvet i indikerer friksjon mellom bord og festemidler, typisk ved aldring og uttørking av treverket.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Tilstanden medfører redusert estetisk kvalitet og kan gi ujevn gangkomfort.

Knirk kan oppleves som sjenerende.

## ⚠ TG 2 Radon

Bygget er ikke oppført med radonsperre, basert på byggeår og vanlig utførelse.

### Vurdering av avvik:

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

### Årsak:

Radonsperre var ikke et krav ved oppføring av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Uten måleresultater er det usikkerhet knyttet til radonnivået.

Dersom grenseverdiene overskrides, kan det bli nødvendig å iverksette tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen.

## ⚠ TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er tre rom i 1 etasje bestående av to boder og ett soverom som har delvis tilbakefylt yttervegg mot vest.

I den ene boden var det stablet ved mot ytterveggen, og i soverommet var det montert garderobeskap langs hele veggens lengde og høyde. Disse veggene ble ikke inspisert på grunn av manglende tilgang.

Bod nr. 2 er plassert mellom disse rommene på yttervegg mot vest.

Det ble foretatt hulltaking i innvendig påforingen mot ytterveggen i boden og kontrollert for fukt i svillen.

Oppbyggingen av vegg består av plate, plast, isolert utforing og lecamur.

Ingen fukt ble målt i svill.



Hulltaking bod

## ⚠ TG 2 Innvendige trapper

Boligen har repotrapper som går fra 1 etasje og opp til 3 etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på en vegg fra 1 etasje til 2 etasje

### Årsak:

Manglende montering.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Risiko for fallskader ved bruk.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører trenger vedlikehold eller justering.

Årsak:

Alder

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dørene kan gi dårligere lukking, økt slitasje på karm og beslag.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerommet er fra byggeåret med enkelte oppgraderinger.

### 1 ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har panel.

Har normal slitasje iht. alder.

### 1 ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har belegg som ser ut til å være overflatebehandlet med epoxy, behandlingen og underliggende belegg har ukjent alder.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 60 mm fra toppen av belegget ved dørterskelen til toppen av slukristen.

Det er lokalt fall mot sluket, mens resten av gulvet er relativt flatt.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet utenfor slukområdet har lite fall, og belegget er antatt overskredet sin forventede levetid.

Det foreligger ingen dokumentasjon på overflatebehandlingen på belegget.

Årsak:

Alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens:

Rommet har redusert fuktsikkerhet sammenlignet med dagens krav, og det foreligger økt risiko for skader ved langvarig vannbelastning.

Ved lekkasje kan det oppstå vannansamlinger på deler av gulvet som ikke renner til sluk.

### 1 ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Belegget er antatt overskredet sin forventede levetid.

Det foreligger ingen dokumentasjon på overflatebehandlingen på belegget eller selve belegget.

Årsak:

Alder og manglende dokumentasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Sluk

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med tilkobling for vaskemaskin samt utslagsvask og innredning med skuffer, benkeplate og overskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplaten og kummen ser ut til å ha flekker som det er usikkert om lar seg fjerne.

Årsak:

Bruk

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Kun estetisk.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Mangler mekanisk avtrekk.

Dette er et krav i henhold til NS 3600.

Årsak:

Manglende montering.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Økt risiko for høy luftfuktighet og kondens, som kan føre til mugg- og råteskader over tid.

Dette kan også påvirke innneklimaet negativt og medføre hygieniske utfordringer.

## 1 ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## **TG IU** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er yttervegg.

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

Bad av ukjent alder.

### 2 ETASJE > BAD

#### **TG 1** Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og taket har panel.

Har normal slitasje iht. alder.

### 2 ETASJE > BAD

#### **TG 1** Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Gulv har fall mot sluk.

Det er målt ca. 40mm høydeforskjell på gulv fra oppkant flis ved dørterskel til topp slukrist.

### 2 ETASJE > BAD

#### **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.

Det er ikke observert synlig membran i sluket eller ved oppkant mot dør.

Dokumentasjon foreligger ikke.

Gulvet fremstår som eldre, men nøyaktig installasjonsdato er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk er kun delvis inspisert grunnet dusjkabinett.

Årsak:

Alder, ikke synlig membran og manglende dokumentasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens:

Det foreligger økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre behov for omfattende utbedringsarbeid dersom skade oppstår.



# Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk montert i vegg.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltakingen er utført i vegg bak dusjkabinettet.  
Undersøkelsen viser følgende oppbygging: panel, reisverk og plate i bad.



Hulltaking i gang

## KJØKKEN

## 2 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Veggene og himling i kjøkkenet består av malt panel.  
Gulvet er belagt med tregulv.  
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, og benkeplaten er i laminat.  
Har generelt normal slitasje iht. alder.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Benkplaten har svellet i begge skjøtene.

Årsak:

Utett skjøt.

Konsekvensen:

Benkeplaten har redusert estetisk og funksjonell kvalitet.

Det foreligger risiko for videre oppsprekking ved bruk, samt behov for utskifting dersom skaden utvikler seg.

## 2 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Fungerer tilfredsstillende.

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har vegger og himling kledd med panel.

Gulvet er belagt med fliser.

Innredningen består av vask og toalett.

Rommet har normal slitasje i henhold til alder.

**Vurdering av avvik:**

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Årsak:

Manglende montering

**Konsekvens/tiltak**

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Økt risiko for høy luftfuktighet og kondens, som kan føre til mugg- og råteskader over tid.

Dette kan også påvirke inneklimate negativt og medføre hygieniske utfordringer.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran er montert i vaskerom i 1 etasje.

**Vurdering av avvik:**

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

Årsak:

Alder

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.

Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

**Vurdering av avvik:**

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

Årsak:

Alder

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

## TG 2 Ventilasjon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Flere vinduer har kondensmerker som indikerer lite luftutskiftning.  
Dette gjelder spesielt soverommene, som viser tegn på dårlig ventilasjon.  
På enkelte vinduer er ventilspalten tettet igjen, noe som hindrer den tiltenkte ventilasjonen i boligen.

### Årsak:

Tette ventiler på enkelte vinduer og manglende luftutskiftning.

## Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Konsekvensen er redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktproblemer, herunder kondensdannelse på vinduer og mulige skader på innvendige overflater over tid. Dette kan også medføre ubehagelig inneklima og økt risiko for muggvekst dersom forholdet vedvarer.

## TG 2 Varmtvannstank

VVS bereder å 2016 modell, ca. 200 liter, montert i vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilkoblingen er gjort via stikkontakt.

### Årsak:

Avviket skyldes at berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

## TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe montert i stue er i fra 2024.

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

## TG 2 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.*

Sikringsskap montert i gang på vegg øst.  
Hovedsikring 63 ampere, 9 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

# Tilstandsrapport

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

Ja

## Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

## Generell kommentar

Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år, i følge egenerklæring er dette utført tidlig i 2025 uten avvik.



El-skap

## 🔧 TGO Utstyr for varsling og slukking av brann

*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 forenklede 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.*

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Alder på drenering er ukjent, det er bare deler av vegg vest som er tilbakefylt, det er synlig grunnmursplate og topplatt montert. På resterende vegger har utvendig drenering ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplaten på vestveggen avsluttes ved avrenningspunktet fra varmepumpen. Vann fra avrenningen drypper og spruter mot veggen, noe som er uheldig.

Årsak:  
Utførelse

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utføres tiltak så ikke avrenning spruter direkte på grunnmur.

Vedvarende sprut og fuktbelastning mot grunnmur kan føre til økt risiko for fuktskader.



Drenering

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er enkelte riss i pussen og noe flassing i malingen under vindu på østsiden. Riss virker stabile.

## TG 0 Terrengforhold

Terreng er relativt flatt ca. 1,5meter ut fra boligen uten om den tilbakefylt vegg mot vest.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannrør er av plast og fra byggeåret. De er tilkoblet offentlig nett.

### Vurdering av avvik:

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

Årsak:  
Alder

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2008

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Byggeår: 2008.

#### Grunnmur:

Grunnmuren er oppført med lecablokker.

Gulvet er i betong.

#### Yttervegger:

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

Bakveggen har løsnet fra grunnmuren midt på veggen og er presset ut ca. 5 cm nederst.

Et kledningsbord har fått en sprekk som følge av dette.

#### Takkonstruksjon:

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

#### Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein.

Undertaket består av sutaksplater.

Port, vinduer og dør er i tre.

Ytterdøren er moden for utskifting.

Bygningen generelt har vanlig elde mht. alder.

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

# 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

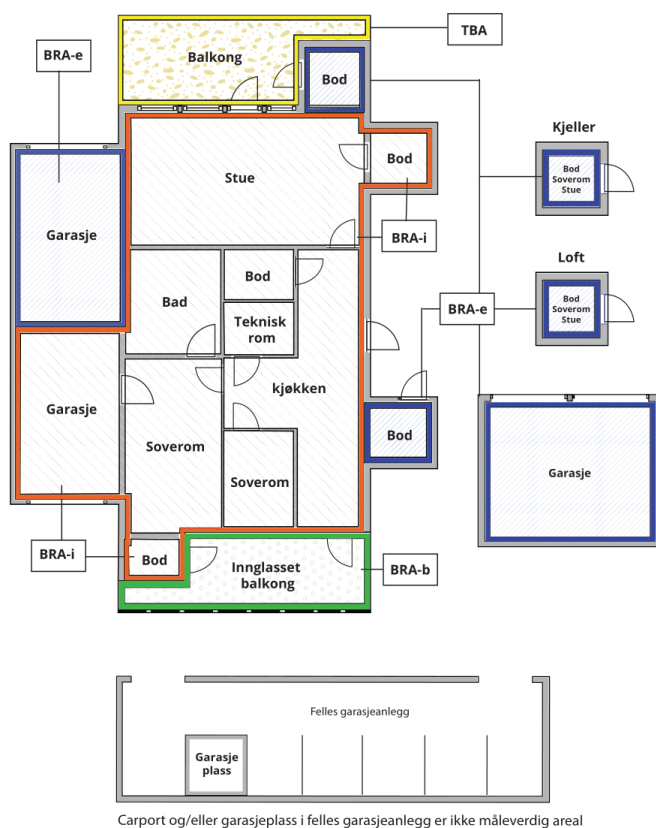
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 Etasje       | 72                            | 1                           |                            | 73  |                                 |
| 2 Etasje       | 74                            |                             |                            | 74  | 45                              |
| 3 etasje       | 28                            |                             |                            | 28  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>174</b>                    | <b>1</b>                    |                            |     | <b>45</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>175</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje | 2 soverom, vindfang, gang, vaskerom, toalettrom, 3 innvendig boder | Utvendig bod                |                            |
| 2 Etasje | Stue, kjøkken, bad, soverom, gang                                  |                             |                            |
| 3 etasje | Stue, soverom                                                      |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 Etasje       |                               | 31                          |                            | 31  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>31</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>31</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje |                            | Garasje                     |                            |



## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

## 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 | 159        | 16         |
| Garasje  | 0          | 31         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede    | Rolle         |
|------------|--------------|---------------|
| 26.11.2025 | Asle Risholt | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold    |
|--------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 4203 ARENDAL | 509  | 303  |      | 0    | 819.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Dråbelia 10

### Hjemmelshaver

Sandås Even Andreas Baardsen

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema | 01.12.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 02.12.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Andre forutsetninger:

Ved befaringen var samtlige rom møblert eller inneholdt diverse utstyr. Opplysninger om tomteforhold er innhentet fra PropCloud. Det er ikke innhentet informasjon om eventuelle offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert. Takteking og yttervegger er inspisert fra bakkenivå. Årstall for bygningsdeler er opplyst av eier eller tilstedeværende. I denne rapporten er veggen der hovedytterdør er montert definert som sørvendt. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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