

Tilstandsrapport



Leilighet i firemannsbolig



Bringebærveien 53D , 4824 BJORBEKK



ARENDAL kommune



gnr. 436, bnr. 781, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 05.03.2026

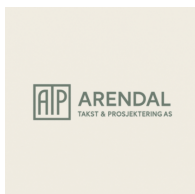
Oppdragsnr.: 22677-1009

Referansenummer: MF6066

Autorisert foretak: Arendal Takst & Prosjektering AS

Sertifisert Takstingeniør: Espen Vehus Pedersen

Vår ref: Espen Vehus
Pedersen



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.

Arendal Takst & Prosjektering AS

Arendal Takst & Prosjektering AS er din lokale takstmann fra Arendal og dekker hele østre Agder.

Arendal takst & prosjektering AS er medlem av Norsk takst og takstmenn fra ATP er sertifisert takstmann.

Vi hjelper med tilstandsrapport, arealoppmåling, verditaksering, forhåndstakst og uavhengig kontroll.



Rapportansvarlig

Espen Vehus Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
espen@arendaltakst.no
958 90 093



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

Leiligheten er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Leilighet i firemannsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet i firemannsbolig

Bygningen er oppført som trekonstruksjon, med etasjeksiller av tre og takkonstruksjon av A-Takstoler.

Taket er saltak tekket med dobbelkrum betongtakstein. Hvite lakkerte takrenner og nedløp. Røde lakkerte beslag, snøfangere, stigetrinn, luftehatt og heldekkende pipebeslag. Yttervegger av isolert bindingsverkkonstruksjon. Vegger er kled med stående tømmermannskledning og liggende dobbelfalset kledning på boder.

Malte trevindu med 2- lags glass. Utvendig foring av aluminium. Vannbrett av tre.

Fabrikkklakkert grå hovedytterdør av tre. Med rundt vindu med 2 - lags isolerglass

Fabrikkklakkert grå ytterdør av tre til bod. Uten vindu.

Fabrikkklakkert hvit balkongdør av tre med 2 lags isolerglass.

Inngangsparti fremstår som en liten balkong med overbygget tak. Balkong med lite takutstikk over døren. Konstruksjonene er oppført i tre med søyler, drager, bjelkelag, terrassebord og rekkverk. Det er et tettesjikt under terrassebordene slik at terrasse og inngangsparti for etasjen under har tett tak.

Utvendig trapp med vanger og rekkverk av tre med trinn av stål.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

1- stav laminat på gulv.

Slette malte plater på vegger.

Slette malte plater i innvendig tak i hovedetasjen. MDF panel i innvendig tak på loft.

Etasjeskiller av tre med brann-og/ lydskiller mellom boenheter.

Boligen har vedovn tilkoblet 2 løps murt leca pipe med pusset overflate.

Innvendig trapp av hvitmalt furu.

Formpressede lettdører og profilerte tredører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/ vaskerom

Kombinert bad og vaskerom med flislagte vegger og gulv. Innvendig tak er slette hvitmalt plate.

Rommet er innredet med gulvmontert toalett, dusjhjørne, baderomsinnredning med nedfelt vask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Skyvedører som skiller bad og vaskeromsdelen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har integrerte/ fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjøl/fryseskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, Slette malte plater på vegg og panel i innvendig tak.

Rommet er innredet med vegghengt toalett, innredning med skuffer og nedsenket servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast.

Luftutskifting via balansert ventilasjonsanlegg.

Varmepumpe montert i 2024.

200 liters varmtvannstank plassert på bad/vaskerom

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

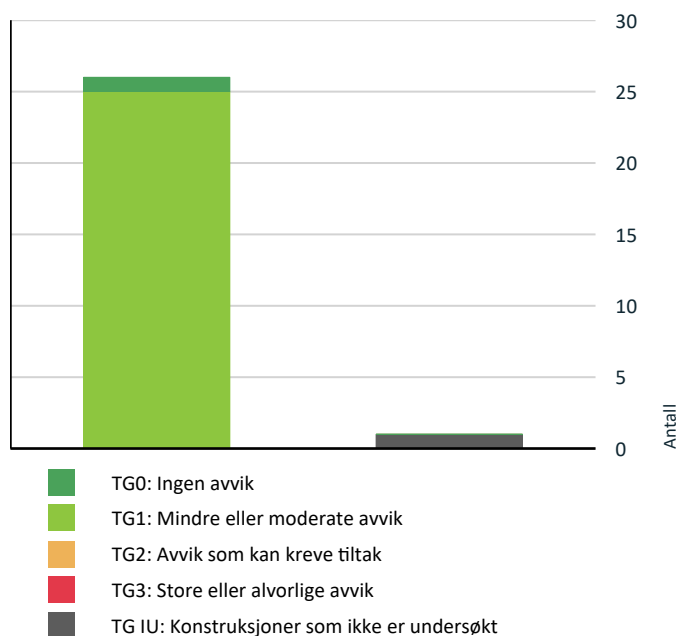
Leilighet i firemannsbolig

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

Ref. plantenging 2. etg. Åpning mellom trapperom og entre, samt åpning mellom entre og stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i firemannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I FIREMANNSBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
Iht. ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak teknet med dobbelkrum betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



! TG 1 Nedløp og beslag

Hvite lakkerte takrenner og nedløp
Røde lakkerte beslag, snøfangere, stigebrunn, luftehatt og heldekkende pipebeslag.



! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverkkonstruksjon.
Vegger er kled med stående tømmermannskledning og liggende dobbelfalset kledning på boder.

Basert på visuell vurdering fremstår kledningen som normalt vedlikeholdt, uten registrerte avvik av betydning på befaringstidspunktet.



Tilstandsrapport



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon av A-Takstoler. Med innredet loftsrom som inspeksjon av konstruksjonen umulig.

Besiktigelsen har vært begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige flater. Ved befaringsdag ble det ikke registrert synlige symptomer på svikt, nedbøyninger eller fukt- eller kondensrelaterte forhold ved innvendig himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig foring av aluminium. Vannbrett av tre. Noe flass av maling på vannbrettene på flere vinduer.

Ved funksjonstest av vinduer som kunne åpnes ble det ikke registrert nevneverdige avvik.

Normal aldersslitasje og bruksmerker må kunne forventes.

TG 1 gis da det ikke ble registrert avvik utover normal slitasjegrad.



Vinduer er funksjonstestet, og åpner og lukker fint.



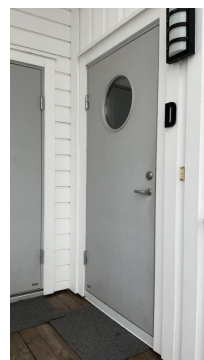
TG 1 Dører

Fabrikkklakkert grå hovedytterdør av tre. Med rundt vindu med 2-lags isolerglass.

Fabrikkklakkert grå ytterdør av tre til bod. Uten vindu.

Fabrikkklakkert hvit balkongdør av tre med 2-lags isolerglass.

Generelt har ytterdørene normal slitasje, og fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.



Hovedytterdør

Tilstandsrapport



Boddør



Inngangsparti



Balkongdør



Balkong

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inngangsparti fremstår som en liten balkong med overbygget tak.
Balkong med lite takutstikk over døren.

Konstruksjonene er oppført i tre med søyler, drager, bjelkelag, terrassebord og rekkverk. Det er et tettesjikt under terrassebordene slik at terrasse og inngangsparti for etasjen under har tett tak.

Bygningsdelene fremstår ved visuell befarings i normal god stand, uten registrerte avvik av betydning.



Balkong



Inngangsparti

Utvendige trapper

Utvendig trapp med vanger og rekkverk av tre med trinn av stål.
Gjør oppmerksom på at det er ikke håndløper på vegg.



Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 1 Overflater

1- stav laminat på gulv.
Slette malte plater på vegger.
Slette malte plater i innvendig tak i hovedetasjen. MDF panel i innvendig tak på loft.

Mindre riss i plateskjøter over vindu er registrert. Dette er resultat av normal bevegelse i trehus.

Jevnt over fine overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.



Riss i plateskjøt over vindu i stue



Riss i plateskjøt over vindu i trappa



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av tre med brann-og/ lydskilde mellom boenheter.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Høyeste avvik på 10mm målt gjennom hele rommet i stue/ kjøkken. TG1



Høyeste avvik på 10mm målt gjennom hele rommet i stue/ kjøkken.

Tilstandsrapport



Høyeste avvik på 10mm målt gjennom hele rommet i stue/ kjøkken.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn tilkoblet 2 løps murt leca pipe med pusset overflate. sotluke.

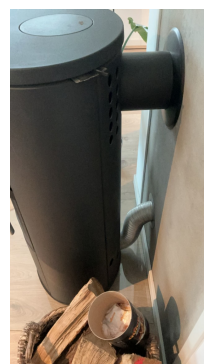
Overflater på pipe er i god stand. Henviser ellers til rapport fra brann- og feiervesen. (Tilsynsrapport uten avvik)



Sotluke



Avstand til brennbart materiale fra ovn



TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp av hvitmalt furu.

Trappen fremstod ved befarings i god stand. Det må påregnes normal bruksslitasje, herunder mindre merker i overflater, samt forekomst av trinnlyd og noe knirk, hvilket er vanlig for trapper utført i tre.

Det er ikke håndløper på vegg.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Formpressede lettdører og profilerte tredører som innvendige dører.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Funksjon, enkelte dører kan med fordel justeres noe, en dør som tar litt i karmen på loftet ellers OK.

Dørene fremstod med normal slitasje på overflater og ellers i normal god stand. Helhetsvurdering TG1.



Dør til soverom på loft tar litt i karmen i venstre hjørne sett fra loftstue.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

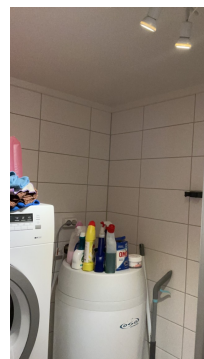
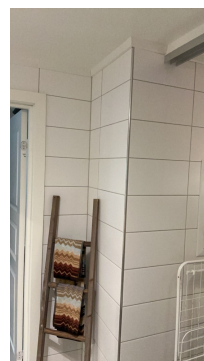
Kombinert bad og vaskerom med flislagte vegger og gulv. Innvendig tak er slette hvitmalt plate.

Rommet er innredet med gulvmontert toalett, dusjhjørne, baderomsinnredning med nedfelt vask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

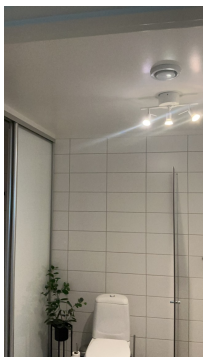
Skyvedører som skiller bad og vaskeromsdelen.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 2010-2017 (TEK10)

Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på vegger.
Innvendig tak er av hvite malte plater.

Overflater fremstår i god stand. Normal slitasje må forventes ut i fra alder.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv. Med elektriske varmekabler.
Overflater fremstår i god stand. Normal slitasje må forventes ut i fra alder.

Det er målt 25mm fall fra dørterskel til slukrist i dusjsonen. Dvs lekkasjesikring er ivaretatt.



Måler 66mm på slukrist i dusj



Måler 52 mm på slukrist ved vaskemaskiner



Utgangspunkt for måling på slukrist i dusj. Måler 40mm på flis ved dørterskel



Utgangspunkt for måling på slukrist ved vaskemaskin. Måler 28mm på flis ved terskel.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk med stålrist

Antydning til butylmansjett e.l. synlig i sluk, forøvrig ukjent omfang og type av membran. Mansjett er festet i klemring som tiltenkt.

Ukjente membran løsninger bak lister ved dør. Bildedokumentasjon foreligger ikke. Også omtalt i forrige punkt.

Det gjøres oppmerksom på at sluk jevnlig må rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.

Tilstandsrapport



Sulk ved vaskemaskin



Sluk under vask.



Sluk i dusj.



Sluker

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med toalett, dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med skuffer og nedfelt servant.

Innredning og utsyr fremstod i hovedsak med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.



Opplegg for vaskemaskin.



Innredning med skuffer og nedfelt vask.



Gulvmontert toalett

Tilstandsrapport



Dusjdører

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk fra ventilasjonsanlegg. Avtrekksventil er plassert i himling. Tilluftspalte ved dør er tilstrekkelig.



Luftespalte under dør for tilluft.



Funksjonstestet avtrekk.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull er tatt på soverom gjennom garderobeskap mot våtsonen. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking gjennom garderobeskap på soverom mot våtsonen/ dusjsone.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har integrerte/ fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjøl/fryseskap.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.



Fukt søk ved bruk av indikasjon foran oppvaskmaskin. Uten å avdekke unormale forhold.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Fungerte fint på befaringsdagen. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.



Funksjonstest av avtrekksvifte



SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

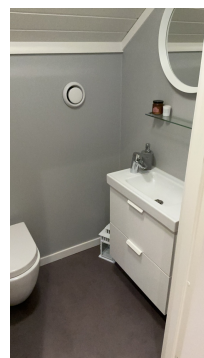
Toalettrom med vinylbelegg på gulv, Slette malte plater på vegg og panel i innvendig tak.

Rommet er innredet med vegghengt toalett, innredning med skuffer og nedsenket servant.

Rommet har tilfredsstillende avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft via luftespalte under dør.



Toalettrom



Toalettrom



Lekkasjesikring med føler inn i innebygget sistene for vegghengt toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

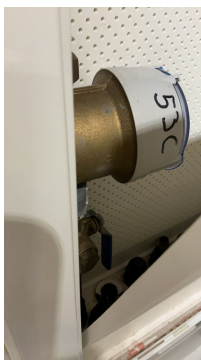
Tilstandsrapport

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast.

Vannrørøppegget er av typen rør-i-rør og ble besiktiget i rørfordelersskap plassert i bad/vaskerom. Fordelersskap har dreneringsutløp til rom med sluk.

Stoppekran påvist.

Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje. Rørarbeidet fremstår med fagmessig utført.



Stoppekran i fordelerskap.



Avrenning for lekkasjevann fra fordelerskap.



Vannfordelerskap ved siden av tørketrommel.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask



Avløpsrør under kjøkkenvask



Avløpsrør under servant på bad

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Luftutskifting via balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget fungerte tilsynelatende OK på befaringsdagen.

Selger opplyser at sameiet har serviceavtale med ventilasjonsfirma, som utfører service og skifting av filter. Selger har fremlagt dokumentasjon på siste service utført i mai 2025.



Ventilasjonsaggregat i bod

! TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Varmepumpen er montert i 2024. Kvittering er fremlagt av selger.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l



Varmepumpe

! TG 1 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank fra byggeår plassert på bad/vaskerom. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert.



Elektrisk anlegg

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

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

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.

2016 Byggeår

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

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Agder el. instalsasjon

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, jømfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

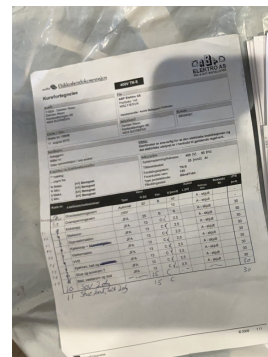
Ja

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

Nei



Sikringsskap i bod



Kursfortegnelse

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 befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Åpning mellom vegg og trappevange utvendig. Manglende håndløper på vegg på utvendig og innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

Håndløper bør monteres for å tilfredstille krav til håndløper.



Røykvarsler. Funksjonstestet. OK.

Tilstandsrapport



Pulverapparat. Mangler datostempling



Høyde rekkverk innvendig. OK



Høyde rekkverk utvendig. OK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

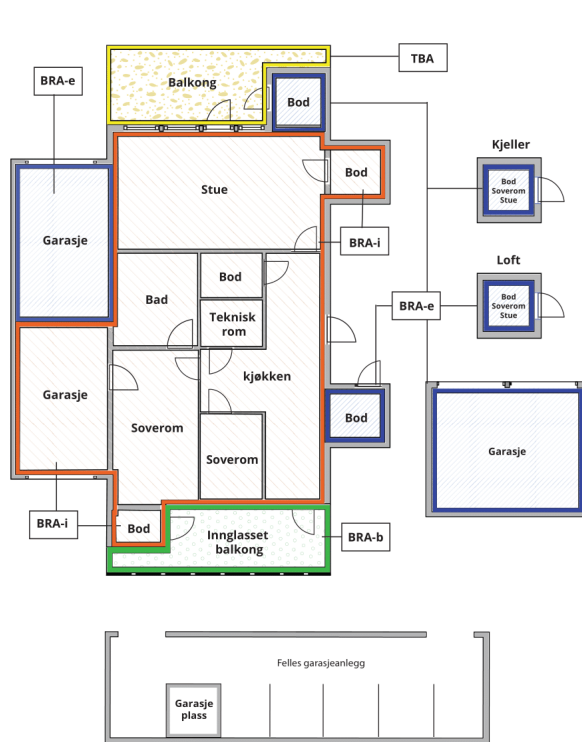
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	63	5		68	11
Loft	40			40	
SUM	103	5			11
SUM BRA	108				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, soverom, stue/kjøkken, hall m/trapp	Bod	
Loft	Bod, toalettrom, soverom, soverom 2, stue m/trapp		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ref. plantenging 2. etg. Åpning mellom trapperom og entre, samt åpning mellom entre og stue.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert varmepumpe i 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Espen Vehus Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	436	781		11	2938.1 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Bringebærveien 53 D, 4824 BJORBEKK

Hjemmelshaver

Julie Christine Merkesdal

Forretningsfører

BOSØR/ Sameiet
Nygårdsskauen 11

Organisasjonsnr

916571704

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felleseiet tomt

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF				
Kommentar				
Bygningsmasse er forsikret av sameiet				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	04.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	03.03.2026	Opplysninger gitt av eier på telefon.	Gjennomgått		Nei
Kvittering for varmepumpe	27.02.2026	Kvittering for varmepumpe fra ACsenteret AS montert i 2024	Gjennomgått		Nei
Faktura for service og reparasjon på ventilasjon	25.02.2026	Faktura fra ATI elektro AS for service/ rens av ventilasjon samt utbedring av feil.	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport fra feier.	25.02.2026	Tilsynsrapport uten avvik	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

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.