



# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Klevgaten 2B , 4838 ARENDAL

 ARENDAL kommune

 gnr. 501, bnr. 114, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m<sup>2</sup> BRA-i: 100 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 22652-1049

PropCloud ref nr: KV3205

Autorisert foretak: Erik Sørensen AS

Sertifisert Takstingeniør: Asle Risholt



The logo for NITO, consisting of a green square with a white diagonal line, followed by the word "NITO" in a bold, green, sans-serif font.

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Erik Sørensen AS

Takstfirma Erik Sørensen AS ble etablert i 1997 og har siden oppstarten opparbeidet solid erfaring innen takseringstjenester. Firmaet er autorisert for verditaksering av både bolig- og næringsseiendom, 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# 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 beliggende på en sentral tomt.  
Utvendig vedlikehold ivaretas av sameiet, det har noe etterslep.  
Innvendig er registrert enkelte bygningsmessige avvik og mangler, blant annet vaskerom og bad.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

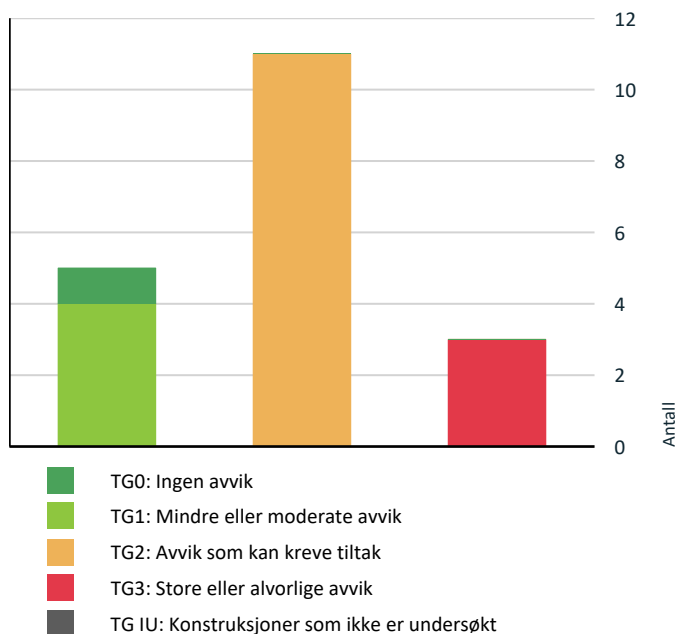
[Gå til side](#)

## Leilighet

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

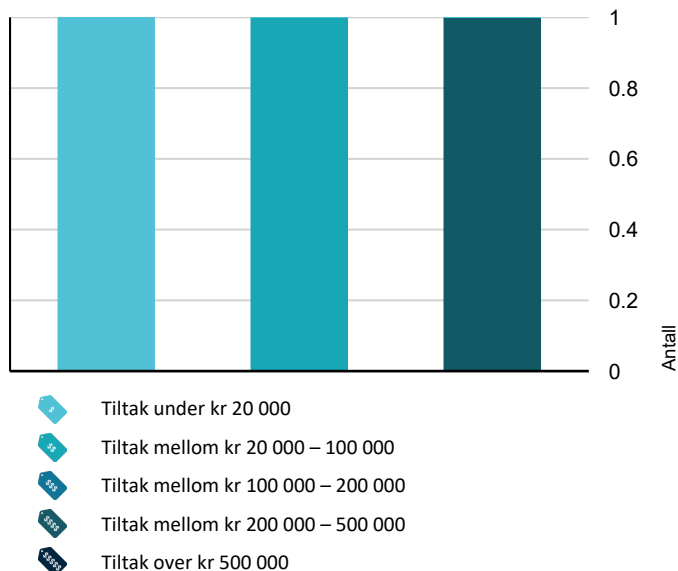
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kun leiligheten er undersøkt.  
Utvendige arealer og fellesarealer er ikke kontrollert og omtales ikke, grunnet her går vedlikehold på sameiet.  
Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.  
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.  
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra PropCloud.  
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.  
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.  
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.  
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid.  
Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.  
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.  
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.  
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.  
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.  
Veggen der hovedytterdøren i 2 etasje er montert, er definert som østvendt i denne rapporten.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

1863

### Kommentar

Byggeår er hentet fra SEFRAK registrering.

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget har noe etterslep på vedlikehold utvendig.  
Dette er sameiets ansvar.

Innvendig er det utført jevnlig vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass hovedsakelig i fra 2014 et i fra 2010

Vinduer har normal elde og slitasje iht. alder

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer har behov for vedlikehold mht. maling.

Vinduer som er montert i yttervegg mot sør mangler beslag under vinduer.

#### Årsak:

Manglende vedlikehold og montering av beslag.

#### Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende vedlikehold kan redusere levetiden og funksjonen på vinduene og gi økt risiko for fukt- og råteskader.

Manglende beslag øker risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen ved slagregn og avrenning.

Dette kan over tid føre til fuktskader på overflatebehandling, materialer og tilstøtende murverk.



Manglende vedlikehold



Mangler beslag under vindu.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Det henvises til vedtekter og vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### Årsak:

Det er ikke fremvist tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler.

### Konsekvens/tiltak

#### Konsekvens:

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å planlegge og prioritere vedlikehold, noe som kan føre til uforutsette kostnader, redusert levetid på bygningsdeler og økt risiko for skader som kunne vært forebygget.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflatene har generell normal slitasje i henhold til alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte flis i gang og kjøkken har bom og enkelte flis er sprekt og har noe avskalling i overflaten.

### Årsak:

Liten limdekning under fliser og bevegelser i underlaget eller mekaniske påkjenninger.

### Konsekvens/tiltak

#### Konsekvens:

Fliser med bom kan løsne over tid, og har økt risiko for skader ved punktbelastning. Forekommende riss og sprekker kan redusere flisoverflatens mekaniske styrke og levetid. Dette kan medføre økt risiko for videre oppsprekking, potensiell løsne av fliser og redusert estetisk kvalitet.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører trenger justering.

### Årsak:

Gradvis slitasje på hengsler eller karm.

### Konsekvens/tiltak

#### Konsekvens:

Forholdet kan over tid medføre økt slitasje og påfølgende skader dersom tiltak ikke gjennomføres.

## VÅTROM

## 2 ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Bad med ukjent alder

# Tilstandsrapport

Gulvet er med fliser og har nedsenk i dusjen, det er ikke tilstrekkelig fall til sluk.

Vegger er med fliser, enkelte har sprekker og noe riss i fuger.

Sluk er i plast, ingen synlig membran i sluk.

Rommet er innredet med toalett, innredning med servant og dusj med forheng.  
Innredning har noe fuktskade.

## Vurdering av avvik:

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

Kontroll i tillingene konstruksjon påviser at membran ikke er tett.

Fukt påvist i vegg og i gulvet i kjøkkenet ved dusjen.

Årsak:

Alder og utførelse

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvensen er høy risiko for vannlekkasje ved bruk av badet, med påfølgende skader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner.  
Rommet tåler ikke normal bruk i henhold til dagens krav til tett våtsone, og det må påregnes en full oppgradering av badet.

Omfanget av eventuelle lekkasjeskader er ukjent og kan ikke fastslås uten bruk av destruktive undersøkelser.

Oppgitte kostnadsestimater omfatter oppbygging av nytt bad, inkludert flytsparkling med fall til sluk, flislegging med membran og nytt baderomsutstyr.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 2 ETASJE > BAD

### TG2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltakingen er utført i vegg bak dusj i kjøkken.

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

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

I hullet er det observert misfarging på svill og fuktmerker på rupanelen, noe som indikerer gjentagende fuktpåvirkning over tid. Det er målt noe forhøyede fuktverdier i svillen sammenlignet med normalverdier. Leiligheten har ikke vært i bruk de siste månedene.

Det er utført overflatesøk på kjøkkengulvet, som består av fliser.

Målingene viser tydelige forhøyede fuktverdier i området inn i mot dusjen.

Undersøkelsene indikerer at membranen i dusjonen ikke er tett.

Årsak:

Alder og utførelse

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Gjentagende fuktbelastning kan medføre skader på tilstøtende konstruksjoner, med økt risiko for råteskader og muggvekst. Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette føre til redusert levetid på konstruksjonen og negativ påvirkning på inneklimateet.



Hulltaking

## 2 ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom med ukjent alder.



## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene og himling er med malte plater.

## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er med belegg og har fall til sluk.  
Ingen tett oppkant ved dør inn til bod.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegget har flere misfarginger/merker og det har løsnet fra underlaget rundt sluk.  
Oppkant ved dør til bod er ikke tilstrekkelig for å oppfylle kravet på 25mm fra sluk til topp belegg ved dør.

#### Årsak:

Alder, utførelse og bruk.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Løsnet belegg rundt sluk er ikke korrekt klemt i klemringen på sluken, noe som medfører at tettesjikt er utett.

Dette gir økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Belegget har synlige merker og misfarginger i overflaten, som gir redusert estetisk kvalitet på våtrommet.

Den begrensede oppkanten ved dør gir økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller ved større vannmengder.



Sluk

## 2 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk er i plast og belegget utgjør tettesjiktet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Belegget er ikke tett rundt sluket og mangler oppkant ved dør mot bod.

Ved sluken har belegget løsnet fra underlaget og klemringen.

#### Årsak:

Alder

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nytt belegg må monteres.

#### Konsekvens:

Utett tettesjikt rundt sluk medfører økt risiko for skade på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat gjelder heving av dør inn til bod for å sikre tilstrekkelig oppkant og legging av nytt belegg på gulv og våtsone på vegg.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Sluk

## 2 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og kum.

## 2 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ingen ventilasjon montert i rommet.  
Skal være iht. NS3600 mekanisk.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Mekanisk avtrekk er ikke etablert.  
Dette er et krav i henhold til NS 3600.

#### Årsak:

Manglende montering.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

#### Konsekvensen:

Manglende mekanisk avtrekk gir økt risiko for fuktbelastning, kondens og mugg- og råteskader over tid.

Kostnadsestimatet gjelder montering av el-vifte.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## 2 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltakingen er utført i veggen bak kum i soverom.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging fra soverom: Gipsplate, reisverk, isolasjon og sponplate.



Hulltaking

## KJØKKEN

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplaten har svellet i underkant ved oppvaskkummen og oppvaskmaskinen.

Malingen er delvis flasket av på frontene under vasken.

## Årsak:

Alder/slitasje og skade på benkeplate er et resultat av langvarig fuktpåvirkning forårsaket av bruk av oppvaskkummen og damp fra oppvaskmaskin.

## Konsekvens/tiltak

### Konsekvens:

Fuktopptak i benkeplate medfører svekket materialstyrke, strukturell deformasjon og økt risiko for ytterligere oppsvelling over tid.

Dersom forholdet opprettholdes, kan benkeplaten få redusert levetid og behov for utskifting.

Maling som flasser er hovedsakelig estetisk.



Kjøkken



Svelling i benkeplate



Svelling i benkeplate og slitasje på dør

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG.2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Leiligheten har kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk vifte.

Ifølge opplysninger fra tilstedeværende er viften montert i en annen boenhet og styres ved bryter på kjøkkenet.

Viften er kun tilkoblet denne leiligheten og er ikke felles med andre boenheter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vifte har noe dårlig effekt.

#### Årsak:

Type løsning.

#### Konsekvens/tiltak

##### Konsekvens:

Medfører redusert avtrekk av matos.

Dette kan føre til økt belastning på overflater, innredning og bygningsdeler i kjøkkenet.

Over tid kan forholdet bidra til luktp problemer, økt fuktpåvirkning og behov for hyppigere vedlikehold.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Stoppekran er montert i bod.

#### Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder

#### Konsekvens/tiltak

Konsekvensen:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.  
Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.



Stoppekran

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder.

#### Konsekvens/tiltak

Konsekvensen:

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 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger på enkelte rom.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

VVS bereder à 2013 modell, ca. 200 liter, montert i bod.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

# Tilstandsrapport

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

Ved befaring ble det observert en mindre vannansamling ved berederen, som sannsynligvis stammer fra sikkerhetsventilen på berederen. Det er også registrert fuktmerker på innredning og belegg, noe som tyder på at dette har pågått over lengre tid.

## Årsak:

Avviket skyldes at varmtvannstanken er installert uten etablert lekkasjesikring, slik som avrenning til sluk eller annen dokumentert løsning for trygg bortledning av lekkasjevann.

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

## Konsekvens/tiltak

### Konsekvens:

Manglende avløp kan medføre fuktskader på omkringliggende bygningsdeler ved en eventuell utblåsning eller drypp fra sikkerhetsventilen.

Det innebærer økt risiko for både følgeskader og skjult fuktutvikling dersom lekkasjevann ikke ledes kontrollert bort.

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.



Fuktmerker på innredning

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

### Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang på vegg syd.

Hovedsikring 40 ampere, 8 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

# Tilstandsrapport

## El-tavle byttet i 2018 av Centrum Elektro, faktura fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.**



El-skap

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

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

#### Årsak:

Radonsperre var ikke et krav på byggetidspunktet, og det er ikke utført radonmåling. Vinduer i leiligheten er ikke godkjent som rømningsvinduer på grunn av størrelsen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### Konsekvens:

Dette innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende krav til radonsikring. Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

Manglende godkjente rømningsvinduer medfører at krav til sikker rømning ikke er oppfylt. Dette kan redusere personsikkerheten ved brann eller andre nødsituasjoner.

# 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

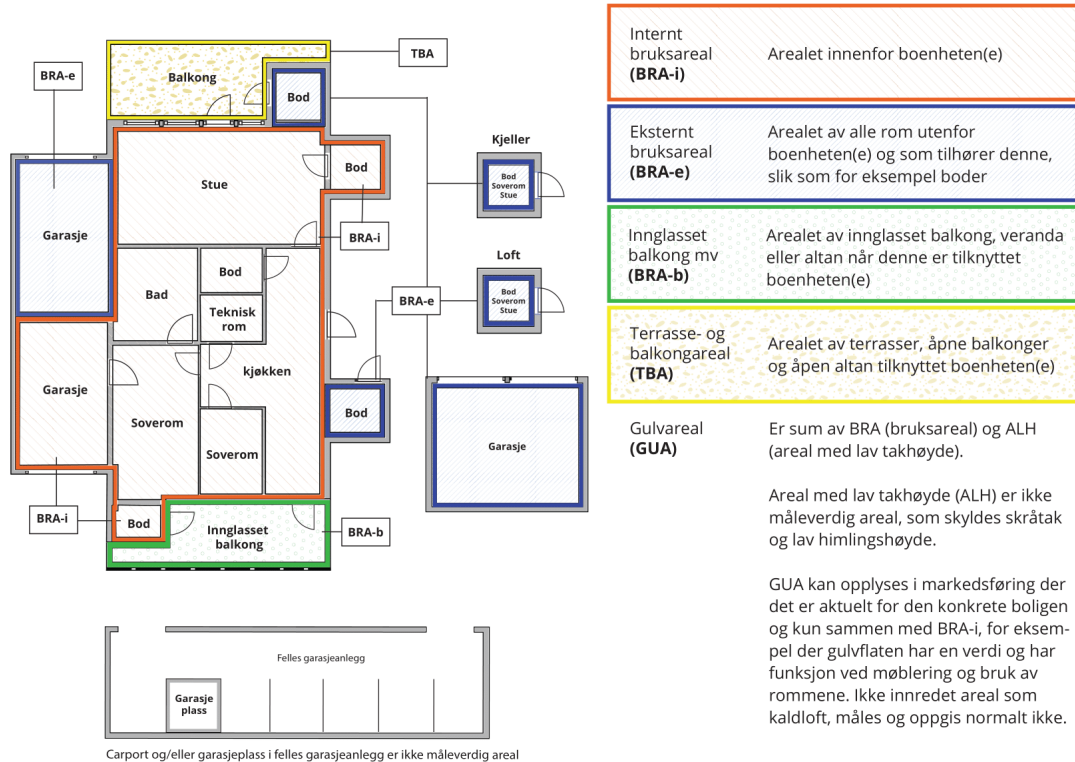
## Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



## 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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	100			100	
<b>SUM</b>	<b>100</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>100</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Asle Risholt	Takstingeniør
	Frank Aksel Halstensen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	501	114		5	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Klevgaten 2B

### Hjemmelshaver

Gundersen Svein

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.05.2026	Tegninger gjennomgått	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	12.05.2026	
3	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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