

# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Nordbødalen 6 , 4843 ARENDAL

 ARENDAL kommune

 gnr. 508, bnr. 845

 Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 22652-1032

Referansenummer: TM2435

Autorisert foretak: Erik Sørensen AS

Sertifisert Takstingeniør: Asle Risholt





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.

Bygningsakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:  
Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

## Rapportansvarlig

*Asle Risholt*

Asle Risholt  
Uavhengig Takstingeniør  
post@aslerisholt.no  
991 53 710



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! 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.

## 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

Leilighet beliggende i et sentralt område.

Det er utført enkelte oppgraderinger, blant annet modernisering av bad i 2014.

Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik og mangler, blant annet innvendige overflater og kjøkken.

Viser for øvrig 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, men det er avvik fra disse.

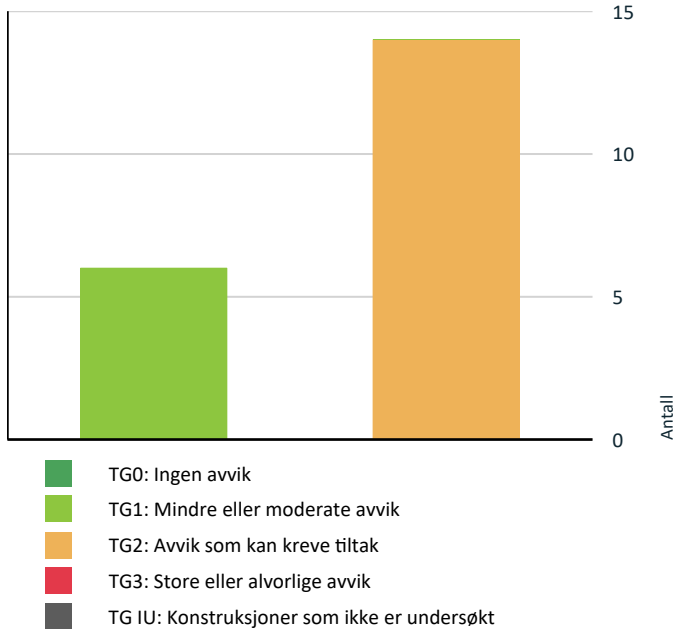
Det er registrert ett avvik fra de godkjente tegningene.

Veggen med hoveddøren til leiligheten er plassert lenger ut i fellesgangen enn angitt på tegning.

Dette medfører et større gangareal i leiligheten enn oppgitt i på tegningen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kun leiligheten er undersøkt.  
Utvendige og felles arealer er ikke kontrollert og omtales ikke, her går vedlikehold på sameiet.  
Alle rom var møblert eller inneholdt utstyr ved befarings.  
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.  
Eiendommen er ikke kontrollert for offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke gjennomgått.  
Ved salg må kjøper informeres om at eldre bygninger er oppført etter datidens krav og byggeskikk, som ikke nødvendigvis samsvarer med dagens standard.  
Alle bygningselementer har begrenset levetid, og alder, tilstand og utførelse avgjør tilstandsgrad.  
Rapporten er utarbeidet iht. Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.  
Opplysninger om årstall på bygningsdeler er gitt av eier/tilstedeværende.  
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.  
Ytterveggen der inngangsdøren til leiligheten i 1. etasje er plassert, er i denne rapporten definert som sørvendt.

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

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [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](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

1989

### Kommentar

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Leiligheten her enkelte oppgraderinger, og noen bygningsdeler har vedlikeholdsbehov.

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Bad
------	---------------	-----

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Vinduer er i fra byggeår.

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.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør i tre.

Har normal elde og slitasje i henhold til 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:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Terrassedør mangler beslag under dør.

#### Årsak:

Manglende montering av beslag.

#### Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Mangelfull tetning under dør kan føre til fuktinntrengning.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrassene er oppført med tredekke og rekker med stående bord i tre.

Har normal elde og slitasje iht. alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Overflatebehandlingen flasser enkelte steder på rekke.

Årsak:  
Manglende vedlikehold

## Konsekvens/tiltak

Konsekvens:  
Manglende vedlikehold kan føre til råte og redusert levetid.



Flassing på rekke

## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Det er ikke fremvist tilstandsrapport eller vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget.  
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 gulv består av laminat, fliser og belegg.  
Vegger er med malte plater, brystningspanel og tapet.  
Himlinger er kledd med takessplater.

Overflatene har generell normal slitasje i henhold til alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Enkelte fliser og fuger i gang og på kjøkken har riss/sprekker.

Årsak:  
Skadene vurderes å ha sammenheng med bevegelser i det underliggende betonggulvet.  
Disse bevegelsene kan være forårsaket av mindre setninger i grunnen.

## Konsekvens/tiltak

Konsekvens:  
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.

# Tilstandsrapport



Riss/sprekk i flis og fug i gang



Riss/sprekk i flis på kjøkken

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Yttervegger mot øst og delvis nord er tilbakefylt utvendig.  
Yttervegger er i betong, er foret ut innvendig og har overflater med plater og panel.

Det ble foretatt hulltaking i bod nordøst på østveggen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt 17,4 % fuktinnhold i svillen i boden i den innvendige utforingen mot tilbakefylt betongmur. Hulltaking viste at veggkonstruksjonen består av panel, dampspærre, reisverk med isolasjon, en ytterligere dampspærre og avsluttende betongmur. Under hulltaking ble det registrert kjellerpreget lukt fra konstruksjonen. I samme rom ble det observert svarte fuktmerker på listverket i nordøstre hjørne under sengen og merker av svertesopp på gulvbelegget langs gulvet. Rommet er et bodrom som brukes som soverom og mangler ventilering.

På kjøkkenets nordvegg, som består av malt betong uten utforing, ble det i kjøkkenskapet under vask registrert misfarging og mikrobiell vekst bak rørføringer.  
Ved fuktsøk med fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier i nedre del av veggen.

Disse forholdene er symptomer på fuktpåvirkning og redusert uttørkingsevne i konstruksjonene.

### Årsak:

Vurderes å være fuktpåvirkning fra tilbakefylt terreng, sannsynligvis relatert til utvendig drenering.  
Manglende ventilering i bod som er brukt som soverom bidrar til økt relativ luftfuktighet og kondensdannelse på kalde flater, noe som forklarer svertesopp og misfarging langs gulv og listverk.

### Konsekvens/tiltak

#### Konsekvens:

Økt risiko for mikrobiell vekst og soppdannelse i både bod og området i kjøkkenskapet, med påfølgende luktproblematikk, innemiljøbelastning og gradvis materialnedbrytning.

Ved vedvarende fuktpåvirkning kan det utvikles råteskader i svill og tilstøtende konstruksjonsdeler og ytterligere misfarging og nedbrytning av overflater på betongveggen i kjøkkenet.

Forholdene kan svekke konstruksjonenes tekniske funksjon og krever utbedring for å sikre tilfredsstillende fukt- og miljøforhold.

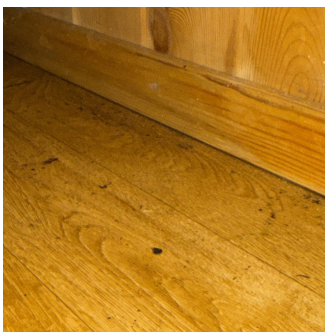
# Tilstandsrapport



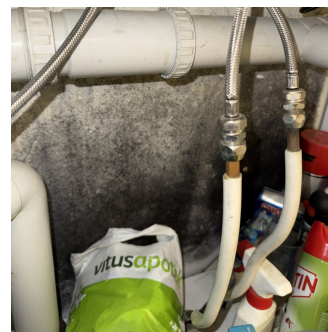
Hulltaking



Merker på list under seng i bod



Svertesopp på belegg under seng



Misfarging på vegg i kjøkkenskap

## TE 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører og finerdører.

Har normal slitasje iht. alder.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører trenger justering

### Årsak:

Behov for justering som følge av gradvis slitasje på hengsler eller karm.

### Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

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

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Bad/vaskerom oppgradert i 2014

# Tilstandsrapport



Bad/vaskerom

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og taket er med malte plater.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med belegg og har fall til sluk.

Det er målt 28mm høydeforskjell på gulv fra flis ved dørterskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegget er misfarget foran dusjen og ved servanten.

#### Årsak:

Kombinasjonen av varmekabler i gulvet og tepper som har ligget i disse områdene over tid.

#### Konsekvens/tiltak

##### Konsekvens:

Hovedsak estetisk, men forholdet kan over tid bidra til svekket materialkvalitet i belegget og redusert levetid dersom tilsvarende belastning vedvarer.



Misfarging på gulv

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk i plast.

Belegget utgjør tettesjiktet og går ned i sluk.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Årsak:

Alder

## Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Økt risiko for aldringsrelatert svekkelse, inkludert mulige lekkasjepunkter, redusert sikkerhetsmargin mot fuktskader og behov for utskifting på sikt for å opprettholde tilfredsstillende fuktsikkerhet.



Sluk under dusjkabinett

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Har normal slitasje iht. alder

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

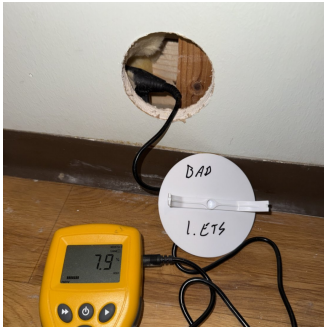
#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltakingen er utført i vegg bak dusj i bod.

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

# Tilstandsrapport



Hulltaking

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### **TE 2** Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Veggene på kjøkkenet består av malte plater, og himlingen er utført med takessplater.

Gulvet er belagt med flis

Kjøkkeninnredningen har slette fronter, og benkeplaten er i laminat.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplaten har svellet ved oppvaskmaskinen, silikonen rundt vasken må utbedres og flere fronter har fuktskader i bunnen.

##### Årsak:

Fuktpåkjenning over tid og varm damp fra oppvaskmaskin.

##### Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Skadene kan føre til videre nedbrytning av materialene, redusert funksjon og kortere levetid for både benkeplate og fronter.

Dersom fuktpåkjenningen fortsetter, kan deformasjonene øke og medføre behov for utskifting av berørte komponenter.

Mangelfull tetting rundt vask øker også risikoen for ytterligere fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

# Tilstandsrapport



Kjøkken



Benkeplater som har svellet



Fuge trenger utbedring



Fuktskade i bunnen av fronter

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG.1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG.2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Stoppekran er montert i bod opp under taket.

#### 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.

# Tilstandsrapport



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

Konsekvens:

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 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

VVS bereder à 2010 modell, ca. 200 liter, montert i bod.

### 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

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.

## Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Sikringsskap montert i felles gang rett ved hoveddøren til leiligheten og er merket nr1.  
Hovedsikring 35 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.

**1989**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

## Elbillader installert på utvendig parkeringsplass i 2024.

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 varmtvannsbereider, 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**

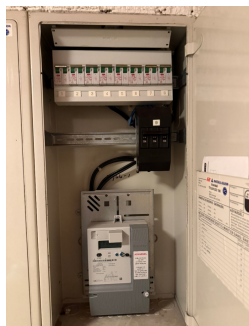
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**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.**

# Tilstandsrapport



El-skap

## TOMTEFORHOLD

### 🚩 TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Det er montert utvendig grunnmursplate og toppliste på tilbakefylt yttervegger.

Her går vedlikehold på sameiet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Innvendig forhold tilsier at drenering ikke fungerer optimalt.

#### Årsak:

Observasjonen innvendig i leiligheten indikerer at drenering ikke fungerer tilstrekkelig.

Dette kan skyldes tilstopping, redusert avskjerming eller utilstrekkelig bortledning av overflate- eller grunnvann.

#### Konsekvens/tiltak

##### Konsekvens:

Svekket dreneringsfunksjon kan føre til økt fuktpåkjenning mot grunnmuren, risiko for inntrenging av fukt og påvirkning av innvendige konstruksjoner og overflater, og gradvis forringelse av bygningsdelens tekniske tilstand.

### 🚩 TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terrenget er forholdsvis flatt rundt bygningen.

Her går vedlikehold på sameiet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen, mangler fall ut i fra mur.

Tomt skråner mot vest, vil/kan medføre noe overflatevann mot murens side øst.

#### Årsak:

Terrengforhold

#### Konsekvens/tiltak

##### Konsekvens:

Manglende fall kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjonsdeler under terreng.

Dette medfører risiko for vannansamling, fuktskader og redusert levetid for konstruksjonen dersom avrenningsforholdene ikke utbedres.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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

### Beskrivelse

Det er ikke gjennomført radonmåling i boligen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# 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

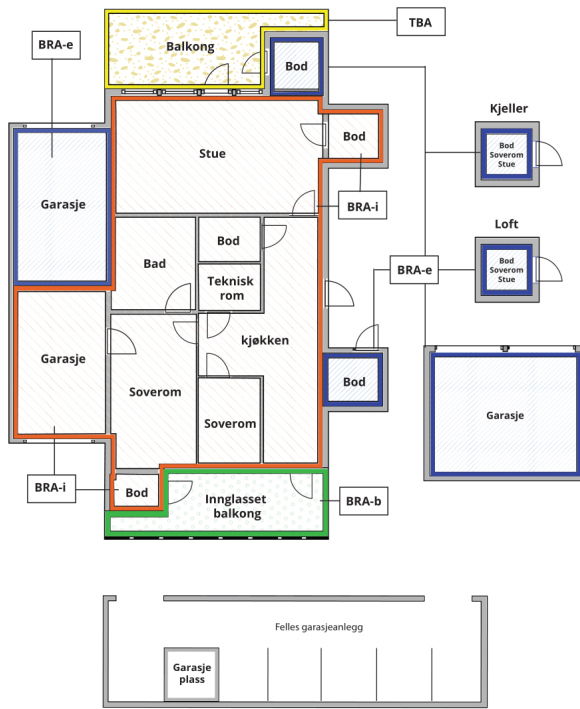
## Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 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)		
1 etasje	70			70	13
<b>SUM</b>	<b>70</b>				<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>70</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Det medfølger en fast parkeringsplass til en bil på felles parkeringsplass med el-billader.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er registrert ett avvik fra de godkjente tegningene.

Veggen med hoveddøren til leiligheten er plassert lenger ut i fellesgangen enn angitt på tegning.

Dette medfører et større gangareal i leiligheten enn oppgitt i på tegningen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Asle Risholt	Takstingeniør
	Baran Azimi	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	508	845		0	3032.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Nordbødalen 6

### Hjemmelshaver

Nordbødalen Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
947103881			Azimi Baran

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

1

## 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
Kommunalinformasjon	09.03.2026	Tegninger gjennomgått	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.03.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

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 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.