

Tilstandsrapport



Leilighet



Rykeneveien 30T , 4825 ARENDAL



ARENDAL kommune



gnr. 433, bnr. 178, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 24.11.2025

Rapportdato: 28.11.2025

Oppdragsnr.: 22652-1005

Referansenummer: GU4745

Foretak: Erik Sørensen AS

Takstingeniør: Asle Risholt



 **NITO**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Erik Sørensen AS

Takstfirma Erik Sørensen AS ble etablert i 1997 og har siden oppstarten opparbeidet solid erfaring innen takseringstjenester. Firmaet er autorisert for verditaksering av både bolig- og næringseiendom, skadetaksering og skjønn, samt utarbeidelse av tilstandsrapporter for bolig og næring.

Alle oppdrag utføres av autoriserte takstingeniører i henhold til gjeldende standarder og bransjenormer. Selskapet er medlem av NITO.

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

Rapportansvarlig

Asle Risholt

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2016 med tilhørende terrasse og bod, beliggende sentralt i Arendal.

Den generelle tilstanden vurderes som tilfredsstillende, med normal slitasje i forhold til alder.

Utvendig vedlikehold ivaretas av sameiet og er ikke nærmere vurdert i rapporten.

Innvendig er det registrert enkelte avvik på overflater, våtrom og tekniske installasjoner.

Viser for øvrig til rapportens detaljerte punkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

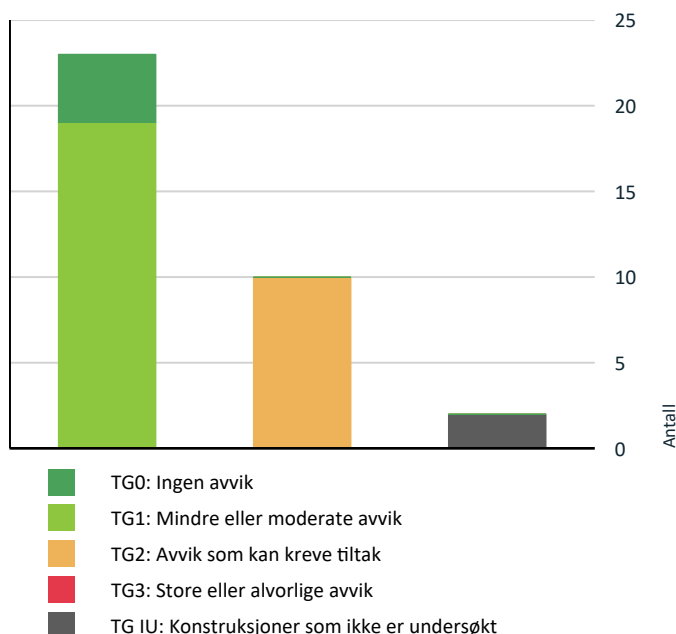
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Takkonstruksjon - Bod [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dør - Bod [Gå til side](#)
 - Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2016

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt utvendig.

Kommentar

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Det er innsisert fra takfot på terrassen.

Kun visuell kontroll er gjennomført, og taket vurderes som tilfredsstillende i forhold til alder.

Ansvar for vedlikehold ligger hos sameiet.

Nedløp og beslag

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

Fallforhold er ikke kontrollert.

Veggkonstruksjon

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

Kledningen består av liggende bordkledning og er lektet ut.

Har normal elde i henhold til alder.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er ikke innsisert på grunn av manglende fysisk tilgang.

Det er montert en luke i himlingen på det ene soverommet.

Luken ble demontert, men området bak er ikke tilrettelagt for visuell kontroll.

Luke bør tilrettelegges for inspeksjon.



Luke i himling



Åpningen er ikke tilrettelagt for inspeksjon.

Takkonstruksjon - Bod

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen på den utvendige boden på terrassen er utført med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert forekomst av mørke flekker på store deler av undertaksduken i boden, det fremstår som svertesopp. Dette indikerer fuktpåvirkning over tid og manglende utlufting.

Årsak:

Dårlig ventilasjon av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Lufthing/ventilering bør forbedres.

Risiko for videre mikrobiell vekst.



Tegn til svertesopp på undertaksduk

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.
Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer.
Vinduene vurderes å være i normal stand iht. alder.

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

TG 1 Dører

Hoveddøren og balkongdør til leiligheten er i tre.
Har normal slitasje iht. alder.

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

TG 2 Dør - Bod

Døren til den utvendige boden på terrassen er plassbygget og har mindre høyde enn standard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Boddøren er plassbygget og er ikke tilstrekkelig tett mot vannpåvirkning.
Ved befaring var karmen våt, og det er tydelige spor som viser at treverket blir fuktig med jevne mellomrom.
Det er også observert fuktmerker på gulvet i boden, som ser ut til å stamme fra lekkasje ved døren.

Årsak:

Mangelfull konstruksjon og tetting av dør og karm, som ikke hindrer inntrenging av vann ved nedbør eller snøsmelting.

Konsekvensen:

Økt risiko for råteskader i karm og terskel, samt skade på gulv og tilstøtende konstruksjoner.
Vedvarende fukt kan medføre redusert levetid og behov for utbedring for å hindre ytterligere skader.

Tilstandsrapport



Boddør



Synlig fukt i karm



Synlige fuktmerker på gulvet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med impregnert terrassebord og glassrekkverk.

Har normal slitasje iht. alder.

Underliggende konstruksjon er ikke inspisert på grunn av manglende fysisk tilgang.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt 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:

Er ikke utarbeidet/fremvist.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

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.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er gulvene belagt med parkett og fliser.

Vegger og himlinger er utført med malte plater.

Overflatene generelt vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Tilstandsrapport

Ved bæresøylen i stuen er det registrert en sprekk i veggplaten fra drageren og ned til underliggende vegg. Gipshjørnet og malingen har sprukket opp og løsnet i overgangen.

Årsak:

Sprekken og avvikene i overflatebehandlingen skyldes bevegelser i konstruksjonen ved overgangen mellom drager og vegg, sannsynligvis som følge av naturlige setninger eller materialbevegelser over tid.

Konsekvens:

Skaden er av kosmetisk karakter og påvirker ikke konstruksjonens bæreevne, men gir redusert estetisk kvalitet.



Avvik ved overgang



Synlig sprekk på vegg

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong.

Det er kontrollert for skjevheter i to rom ved hjelp av laser.

Totalt avvik er målt med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Lokalt avvik er målt innenfor 2 meter i hvert rom.

Målingen er utført punktvis.

Rommene som er kontrollert er stue og gang.

I stue er det målt totalt avvik på 9 mm og lokalt avvik på 9 mm innenfor 2 meter.

I gang er det målt totalt avvik på 5 mm og lokalt avvik på 4 mm innenfor 2 meter.

Målingene indikerer mindre skjevheter i gulvflatene.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er observert slitasje utover forventet iht. alder på dørene inn til bad og vaskerom.

Slitasjen er på kanten av dørrbladet i området ved håndtaket.

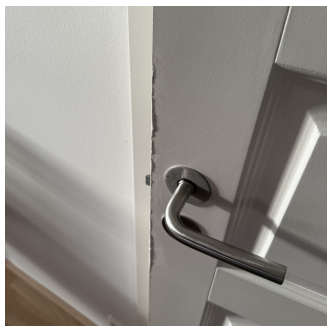
Årsak:

Bruk

Konsekvens:

Ingen konsekvens, kun en estetisk betydning.

Tilstandsrapport



Slitasje på kanten av dørbblad

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Bad er i fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Ferdigattest ansees som dokumentasjon på uavhengig kontroll.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med fliser, og taket består av malt gips.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Det er målt ca. 32 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Flere fliser har begrenset limdekning, og det er registrert riss i én flis rett utenfor dusjsonen.

Den første flisen ved dørterskelen har motfall, men øvrig fall på gulvet er innenfor gjeldende krav til våtrom.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens:

Begrenset limdekning og riss medfører økt risiko for ytterligere skader ved belastning.

Fliser og fuger kan løsne.

Motfall vurderes som mindre kritisk, da øvrig fall sikrer tilfredsstillende avrenning.

Ved vannlekkasje kan det imidlertid bli stående vann i området med motfall.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bade har stålsluk og membran er synlig i sluk, må forvente montert på alt av våtsoner.

Ferdigattest ansees som dokumentasjon på uavhengig kontroll.

Tilstandsrapport



Sluk i dusj

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servant, veggmontert toalett og dusjvegger.
Det har normal slitasje iht. alder.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold.
Hulltakingen ble foretatt i utvendig bod.
Oppbyggingen fra bod-siden viser: kryssfiner, utlekting, GU-gips, 20 cm isolasjon og kryssfinerplate.
Fuktmåling ble utført i kryssfinerplaten uten utslag for fukt.



Hulltaking i utvendig bod

3 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er i fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Ferdigattest ansees som dokumentasjon på uavhengig kontroll.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene er belagt med fliser, og taket består av malt gips.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert en sprekk i flisen ved sikringsskapet.

Årsak:

Utførelse/påkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Ingen konsekvens kun estetisk.



Sprekk i flis

3 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv fra flis ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Flere fliser har begrenset limdekning.

Det er fall mot sluk på gulvet, men høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran er under 25 mm.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Konsekvens:

Begrenset limdekning og riss medfører økt risiko for ytterligere skader ved belastning.

Fliser og fuger kan løsne.

Den lave høydeforskjellen gir økt risiko for vannansamling og redusert avrenning mot sluk, noe som kan føre til at vann ved lekkasje eller oversvømmelse renner ut av våtrommet og skader tilstøtende konstruksjoner.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerom har stålsluk og membran er synlig i sluk, må forvente montert på alt av våtsoner.

Ferdigattest ansees som dokumentasjon på uavhengig kontroll.

Tilstandsrapport



Sluk vaskerom

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og en utslagsvask.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

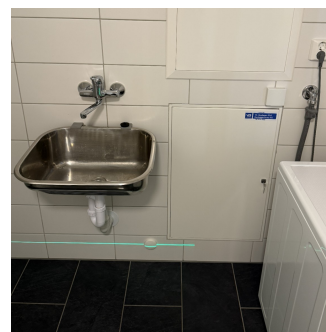
3 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført på grunn av fliser på veggen i tilstøtende rom og i selve rommet.
Det er gjennomført visuell kontroll i åpningen nederst i skapet for vannbåren varme, uten funn av avvik.
Konstruksjonen består av stålstendere med isolasjon og innlagte trestendere for spikerslag/forsterkning.



Skap for vannbåren varme



Plassering av skap

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Vegger og himling på kjøkkenet består av malte plater.
Gulvet er belagt med parkett.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter, og benkeplaten er i laminat.
Det er normal slitasje i henhold til alder.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

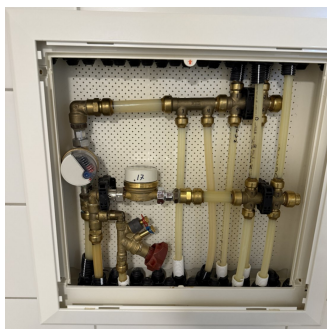
TG 1 Avtrekk

Det er montert en kjøkkenventilator med avtrekk ut, og den fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

VVS er med rør i rør system, vannskap er plassert i vaskerom på vegg nord.
Stoppekran er montert i vannskap, er ikke funksjonstestet.



Vannskap plassert i vaskerom

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er utført i plast.

Stakeluke ble ikke lokalisert i leiligheten ved inspeksjon.

Det forutsettes at anlegget er utført i henhold til gjeldende krav for byggeår og at det er etablert felles stakemulighet for sameiet utenfor leilighetens vegger, slik at rensing kan utføres uten tilgang til andre boenheter.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg.

Ved befaring var leiligheten ubebodd, og aggregatet var frakoblet fra strømtilførselen.

Aggregatet ble åpnet, og det ble ikke observert noen synlige avvik.

Det var montert nye filter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Strømtilførsel ble tilkoblet under befaring, og anlegget startet som normalt.

Aggregatet avgir noe støy, og kontrollpanelet indikerte varselampe for rotor og filter.

Etter test ble strømtilførsel frakoblet igjen.

Årsak:

Aggregatet var frakoblet ved befaring, og varselamper indikerer behov for kontroll eller vedlikehold.

Ventilasjonsanlegget bør settes i normal drift for å sikre kontinuerlig luftutskifting av leiligheten.

Det anbefales service utført av fagkyndig.

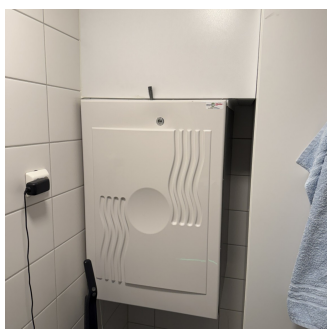
Konsekvens:

Manglende service kan medføre redusert luftkvalitet, økt energiforbruk og risiko for driftsstans.

Varsellamper kan tyde på slitasje eller behov for utskifting av komponenter.

Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og forurensninger i inneluften, med risiko for kondens, muggvekst og skader på bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Aggregat



Bryterpanel

TG IU Varmtvannstank

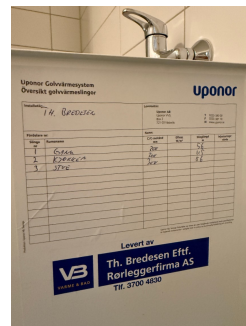
Det er sentralanlegg for varmtvann.
Anlegget er ikke inspisert.

TG I Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme er montert i gang, kjøkken og stue.
Det er gjennomført inspeksjon i vannskap, og ingen avvik ble observert.
Systemet er ikke funksjonstestet, da dette tilhører eget fagområde.



Vannskap for vannbåren varme.



Kursfortegnelse

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap montert i vaskerom på vegg syd.
Hovedsikring 40 ampere, 10 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016

Tilstandsrapport

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?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

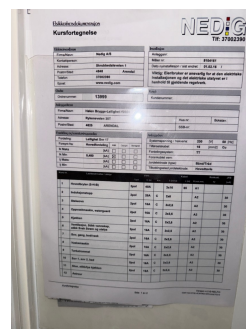
Ja

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



Kursfortegnelse

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

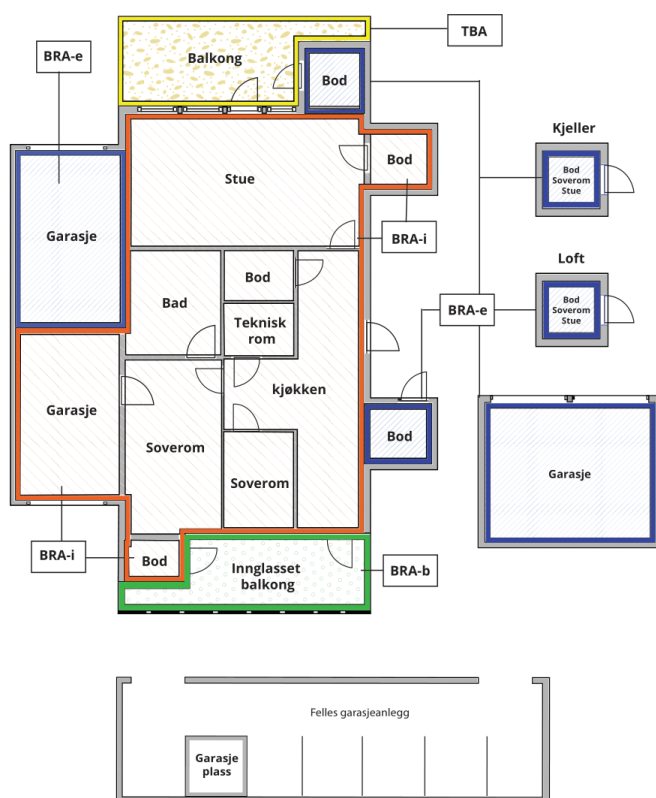
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bod
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 byggteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 Etasje	112	12		124	50
SUM	112	12			50
SUM BRA	124				

Romfordeling

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

Kommentar

Det medfølger én parkeringsplass til en bil i felles parkeringshus samt en bod på 5m2 i eget frittstående bygg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	112	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2025	Asle Risholt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	433	178		17		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Rykeneveien 30T							
Hjemmelshaver Dødsbo							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Andre forutsetninger

Kun leiligheten er inspisert.
Utvendige bygningsdeler tilhørende leiligheten er visuelt kontrollert og beskrevet.
Sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold.
Alle rom var møblert eller inneholdt utstyr ved befaring.
Arealmåling er utført etter NS 3940:2023.
Eiendommen er ikke kontrollert mot offentlige krav, og kommunens byggesaksarkiv er ikke gjennomgått.
Ved salg må kjøper informeres om at eldre bygninger er oppført etter datidens krav og byggeskikk, som kan avvike fra dagens standard.
Bygningsselementer har begrenset levetid, og alder, tilstand og utførelse avgjør tilstandsgrad.
Rapporten er utarbeidet i henhold til Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).
Lyd- og brannforhold er ikke inspisert, da dette krever inngrep i konstruksjonen.
Ytterveggen med inngangsdør i 3. etasje er definert som nordvendt i denne rapporten.