


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Langbryggen 25, 4841 ARENDAL

 ARENDAL kommune

 gnr. 501, bnr. 20, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 19988-1112

Eiendomsverdi ref nr: DF9134

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS

Sertifisert Takstingeniør: Ørjan Hansen

Vår ref: Ørjan



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bygningssakkyndig AS

Takseringstjenester.



Rapportansvarlig

Ørjan Hansen

Uavhengig Takstingeniør

orjan@bygningssakkyndig.as

480 32 394



Bygningssakkyndig AS

Stasjon: 480 32 394
E-post: orjan@bygningssakkyndig.as
Adresse: Torshovgata 1, 0417 Oslo
Hjemmeside: <http://www.norsk-takst.no>

Autorisasjon

- Entreg med
- Entreg med
- Skatte
- Skatte
- Skatte

Takstmenn

Ørjan Hansen
480 32 394 orjan@bygningssakkyndig.as

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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, anneks, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Leiligheten ligger i øverste etasje i en bygård fra ca. 1900 og er i hovedsak oppgradert innvendig i senere tid (2019). Kjøkken og overflater fremstår med normal bruksslitasje og generelt god standard sett opp mot alder.

Det er imidlertid registrert flere forhold som det er viktig å være oppmerksom på:

Våtrom (bad/vaskerom):

Våtrommet er av eldre dato og det er ikke dokumentasjon på utførelse. Det er registrert avvik i fallforhold, herunder motfall og sluk som ikke ligger som laveste punkt. Dette medfører økt risiko for vannskader. Membranløsningen har nådd forventet levetid. Det må påregnes full renovering av våtrommet.

Takkonstruksjon / loft (felles bygningsdel):

Undersøkelsen er begrenset til inspeksjon fra lukeåpning. Det er registrert tegn til fuktpåvirkning, og tegn på begrenset ventilering av konstruksjonen. Deler av bærende konstruksjoner er fjernet i konstruksjonen. Det kan ikke utelukkes ytterligere skader i konstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelser og tiltak for å bedre ventilasjon og konstruksjonsoppbygging.

Terrassedør:

Det er registrert fuktinntrengning ved terrassedør med påfølgende skader i tilstøtende konstruksjoner. Det må påregnes utskiftning av dør med tilhørende konstruksjoner.

Vinduer (eldre del):

Eldre vinduer har nådd forventet levetid og må påregnes løpende vedlikehold/tilsyn og utskiftning på sikt.

Tekniske installasjoner:

Vann- og avløpsrør samt varmtvannsbereder er av eldre dato. Det er ikke registrert funksjonssvikt, men det må påregnes oppgraderinger som følge av alder.

Ventilasjon:

Boligen har begrenset ventilasjonsløsning og mangler tilfredsstillende tilluft i flere rom.

Konklusjon

Leiligheten fremstår generelt med oppgraderte overflater, men det foreligger vesentlige avvik knyttet til våtrom og enkelte bygningsdeler. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger på kort til middels sikt, samt enkelte større tiltak.

Kjøper bør særlig være oppmerksom på forholdene knyttet til våtrom og takkonstruksjon, og det anbefales å innhente ytterligere vurderinger der dette er angitt.

Rapporten er oppdatert basert på ny befaring. Det er ikke foretatt full ny gjennomgang av alle bygningsdeler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

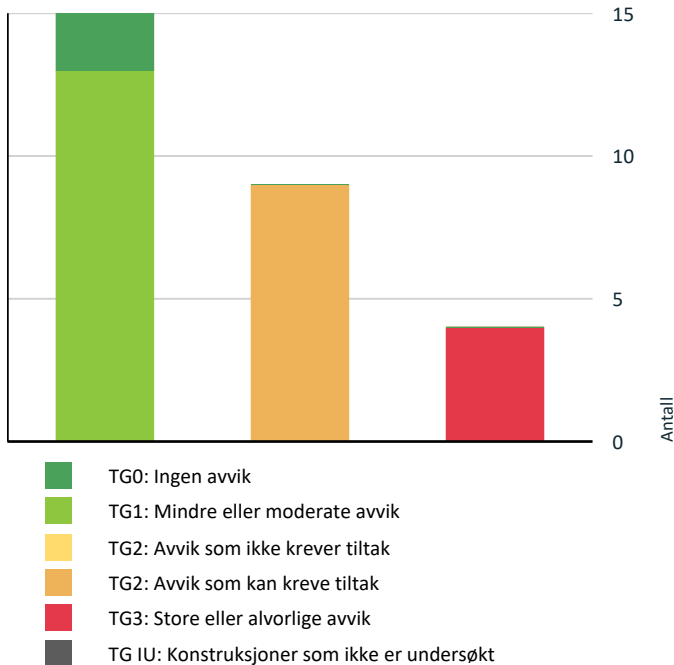
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremvist tegninger, mottatt fra Aktiv Arendal, april 2026, en stund etter befaring ble gjennomført. Det er derfor noe vanskelig å fastslå detaljrikt om det er avvik mellom tegning og faktisk planløsning. Det jeg ser er at deler av arealet fra boder, både internbod i leilighet samt boder med tilkomst fra fellesgang, er implementert i leiligheten og utgjør i dag større bad og badstue. Omgjøring av bodarealer/sekundærrom til primærrom er i utgangspunktet søknadspliktig arbeid og skal behandles av kommunens byggesaksavdeling. Wc-rom har blitt dusjsone i større bad. Bod ved peisestue har i virkeligheten inngang fra leiligheten, mens på tegning er det adkomst fra trapperom. Ellers mindre endringer av vegger ifht. tegning.

Jeg har ikke hatt mulighet til å uttale meg om brannskiller, da konstruksjoner ikke er åpnet. Vurdering av brannskiller er derfor ikke en del av rapporten.

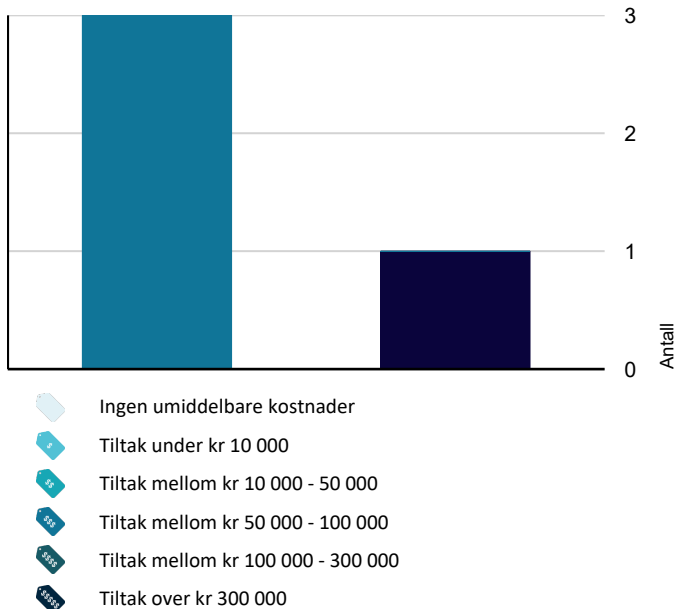
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapporten er laget etter befaring 22.06.2022. Ny befaring ble utført 24.02.2026, for å oppdatere rapporten. Det ble da gjort en visuell undersøkelse for å se at det ikke var noen vesentlige endringer siden forrige befaring.

...

Det gjøres oppmerksom på at deler av bygningen og tomten var snødekt på befaringdagen, noe som har begrenset enkelte vurderinger.

Rapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser utført på befaringdagen, og kan ikke utelukke skjulte feil eller mangler.

Utvendige bygningsdeler er vurdert basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå og tilgjengelige områder på befaringdagen.

Innvendige bygningsdeler er vurdert basert på visuelle observasjoner og enkle kontrollmålinger utført på tilgjengelige flater på befaringdagen.

Det kan forekomme lokale avvik eller forhold som ikke er avdekket ved stikkprøvebaserte undersøkelser.

Våtrommet er vurdert basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige flater og opplysninger om alder og bruk. Sluk, membran og tettesjikt er i hovedsak skjult og kan ikke kontrolleres fullt ut uten inngrep. Vurderingene er derfor gjort innenfor rammen av forskrift til avhendingslova og NS 3600. Skjulte forhold kan ikke utelukkes. Tekniske installasjoner er vurdert basert på visuelle observasjoner og enkle funksjonskontroller der dette var mulig på befaringdagen. Det er ikke utført målinger, demontering eller inngrep i installasjonene. Tekniske installasjoner kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll og enkle funksjonsprøver.

Tomteforhold og forhold mot grunnen er vurdert basert på visuelle observasjoner på befaringdagen. Forhold under terreng og skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt og kan ha avvik som ikke er avdekket.

Rapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser utført på befaringdagen, og utgjør ikke noen garanti for bygningens tilstand. Skjulte feil og mangler kan forekomme.

Vurderinger er begrenset til innvendig vurdering av leilighet, takkonstruksjon fra lukeåpning, vinduer og dører i aktuell leilighet. Byggegrunn, øvrige fasader, utvendige rør, fellesarealer, felles bygningsdeler, drenering, terrengforhold m.v. er ikke omfattet av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - terrassedør

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1900

Anvendelse

Leilighet

Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier på befaringen:

2019: Skader etter rivning av Grand Gården. Skiftet alle innvendige gulv i leiligheten. Skiftet kjøkken. Alt av veggoverflater og innvendige tak ble malt opp på nytt. Alt innvendig arbeid ble utført av Fargerike AS.

Baderommet er anslått 25 år gammelt.

Innvendige elektrikerarbeider i forbindelse med kjøkkenet og noen nye downlights på badet ble utført av elektriker. Elektronentreprenøren og Hisøy Elektro har stått for elektrikerarbeidene og dokumentasjon er fremvist.

Mange av vinduene ble skiftet rett før nåværende eier flyttet inn. Nåværende eier har skiftet ut to vinduer, utført av firma, vinduer fra Karl Olav Larsen AS. Dokumentasjon fremvist. Vinduene på bakveggen er av eldre dato.

Nytt kebonygulv på balkong fra 2019.

Taktekkingen ble skiftet i 2025 av firma. Dokumentasjon fremvist. Lekkasje i overgang mellom Langbryggen 25 og nabobygget (nr 23) ble samtidig utbedret med tekking og beslag.

Utvendige fasader ble malt opp i 2020, fronten og østveggen.

Baksiden av bygget ble malt opp i 2025.

Det som tidligere var et stort soverom er delt opp til to soverom. Skilt av med innvendig isolert vegg i 2025. Utført av firma. (tilbake til original løsning iflg. eier)

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Etter en rystelseskade etter riving av Grandgården ble innvendige overflater skiftet/pusset opp. Arbeidene ble gjort i regi av forsikringen. Utførende håndverksfirma var Fargerike Arendal. Kjøkkenet ble skiftet samtidig. Utført av Fargerike. Dokumentasjon på arbeidene er ikke fremvist for takstmann.
------	---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med takpapp. Tekkingen ble skiftet av firma i 2025.

Av sikkerhetsmessige hensyn er taktekkingen kun vurdert fra bakkenivå og gaten ovenfor leiligheten. Tekkingen var snødekt på befaringen.

Tilstandsgrad settes med bakgrunn i alder på tekkingen og dokumentasjon på at arbeidet er utført av firma.

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp samt detaljer rundt beslag og utstyr på tak var dels snødekket på befaring, slik at tilstandsvurdering er begrenset av dette. Basert på at taket ble renoveret i 2025 legger jeg til grunn at tilhørende utstyr på taket må være i ok forfatning.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Pussede murfasader. Vedlikeholdt i 2020 og 2021. Malt bakveggen i 2025. Innvendige vegger er foret inn med treverk, antatt isolert og platekledd. Fremstår i ok stand med normale aldersslitasjer.

Fasader tilhørende leiligheten ligger høyt over bakkenivå og kan ikke vurderes ut over hva man får sett fra bakkenivå.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon fra byggeåret. Taket er tekket med rullprodukt. Taktro av trebord. Isolert over innvendig himling. Undersøkelser er begrenset til å gjelde i området rundt lukeåpningen med lykt og kamera. Det er fremvist rapport for utførelse av taksjekk av kaldtloft som jeg støtter meg på vedrørende vurderingene, utført av takstmann i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Bærende/sentrale deler av takkonstruksjonen er fjernet.
- Det er registrert fuktspor i form av noe soppdannelser i takkonstruksjonen. Kan være knyttet til tidligere inndrev av vann/manglende lufting/uttett dampspærre/kondensering.
- Kryploftet fremstår med begrenset lufting og det anbefales nærmere undersøkelser og eventuell forbedring av luftingen.
- Det ligger is i takrenner som indikerer mangelfull lufting av takkonstruksjonen.
- Utett plast/diffusjonstetting.
- Det foreligger risiko for skjulte skader i takkonstruksjonen som ikke er avdekket ved begrenset inspeksjon.
- Det er registrert forhold ved takkonstruksjonen som medfører risiko for svakheter i konstruktiv avstivning og funksjon. Enkelte skråavstivninger fremstår som kuttet, og det er registrert svikt i takflaten, noe som indikerer behov for nærmere vurdering og forsterkning. Forholdene gir økt risiko for videre deformasjoner og svekket funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det må påregnes arbeid med forbedring av takkonstruksjonen.

- Det anbefales nærmere undersøkelser for evt. forbedring av lufting. Evt. svekkelser bør vurderes nærmere, tilstandsrapport er begrenset til inspeksjon fra lukeåpning pga manglende stige og fremkommelighet på loft (hms)
- Takkonstruksjon bør forsterkes. Omfang må vurderes nærmere, kostnadsvurdering etter sjablongmetode kan avvike fra faktiske behov og omfang.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglassvinduer i tre fra 2004 ut mot sjøen, ellers to nyere vinduer fra 2025. Fremstår i ok stand.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Eldre trevinduer ut mot baksiden/Batteriveien med enkelt glass og varevinduer og eldre vippevinduer med isolerglass i tre. Vinduene har normale og forventede aldersslitasjer og det må forventes at disse vinduene skiftes ut på sikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato og har nådd forventet levetid. Det betyr dårligere kvalitet på pakning mellom vindu og karm, begrenset tetting og dårligere isoleringseffekt og vinduer som er tråe i åpne/lukkemekanisme.

Vinduer mot Batteriveien må legges inn som en del av forventet kommende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold må påregnes samt utskiftning på sikt.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Isolerte ytterdører med isolerglass.

Dør er skiftet i senere tid og fremstår i ok stand med normale aldersslitasjer.

TG 3 Dører - terrassedør

Beskrivelse

Terrassedøren har aldersslitasjer utvendig, noe oppsprekking i treverk og indikasjoner på fuktskadet treverk.

Parkett på innsiden av døren har fuktskader. Det er registrert fukt med fuktindikator i opphøyd gulv rett på innsiden av døren. (der hvor det er synlige fuktskader i gulvet)

Det anses som påregnelig at nedbør i kombinasjon med vind får anledning til å presse seg inn i utettheter i/rundt døren.

Forholdet kan medføre ytterligere fuktskader i konstruksjonen dersom tiltak ikke utføres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Fuktinntrengning via dør. Fuktskader i innvendig parkett og i nedre del av dørforing, rett på innsiden av dørterskelen.

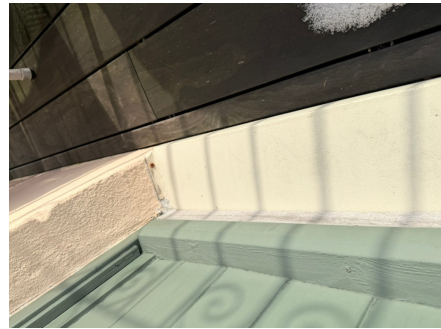
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Døren inklusive tetting og beslag bør skiftes. Parketten på innsiden av døren (i opphøyet område/oppbygd terskel) må skiftes. Foringer må skiftes. De/remontering/utskiftning av innvendig listverk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ut mot Langbryggen/sjøen med kebony terrassebord og smijernsrekke.

Balkongen fremstår i ok stand, men det gjøres oppmerksomt på at rekkverkshøyde eller lavere enn dagens krav og at åpning i nedkant av rekken er marginalt større enn kravene.

- HMS hensyn: Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
- HMS hensyn: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
- HMS hensyn: Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det rekkverkshøyde på minimum 120cm og at åpninger i rekken ikke overskrider 10cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater med parkett på gulv, malte og tapetserte plater på vegger malte plater og panel i innvendige tak.

Overflatene fremstår i ok stand.

Skader på gulvoverflater ved terrassedør er omtalt under avsnitt "dører - terrassedør".

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det antas å være trebjelkelag mellom etasjene. Innvendige overflater med parkett.

Det er utført stikktest av retning med laser, på tilfeldig utvalgte punkter i stuen og på kjøkkenet uten at det er funnet noen vesentlige retningsavvik. Noe retningsavvik må påregnes, gammelt bygg.

TG 0 Radon

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisinnatts på kjøkkenet fra 2019 og peis i stuen.

Tilstandsrapport

Det er teglsteinspiper fra byggeåret.

Det har i følge eier vært inspeksjon fra feieren uten at det er gitt noen anmerkninger.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

- Alle fire sider er ikke tilgjengelige på den ene pipen som er tilkoblet peisnnsats på kjøkkenet.
- Det er ikke ildfast plate på gulv under peisnnsatsen på kjøkkenet.
- Det mangler ubrennbar plate under feieluker.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør monteres ildfast plate under ildsted.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trappeoppgang.

Tretrapp fra byggeåret med malte trinn og trerekker. Trappen fremstår i ok stand med normale aldersslitasjer - og basert på dette settes tilstandsgraden.

HMS-hensyn: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

HMS-hensyn: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

HMS-hensyn: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det å gjøre tiltak som sikrer at trappen ivaretar dagens sikkerhetsforskrifter.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige, malte tredører i ok stand.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom med eksklusivt preg, antatt renoverert på slutten av 90-tallet i følge eier. Tilknyttet baderommet er det et badstuerom med panelvegger og panelhimling. Belegg på gulvet i badstuen.

Ingen dokumentasjon fremvist på baderommet.

Vurderes mot tek 97-2010 samt ns3600.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er malt panel på vegger. Fliser i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsrapport

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det er registrert riss i flisefuger i dusjsonen.
- Det er ikke vanntette veggoverflater i våtsoner rundt badekar og servant.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det natet skipsgulv av tre. Gulvet ble slipt og overflatebehandlet i 2019 i følge eier. Gulvet har flere nivåer. Sluket står i opphøyet gulv i dusjsonen. Når sluk ikke ligger som laveste punkt er dette risikabelt med tanke på eventuelle lekkasjer. Det er registrert at det er mangelfullt fall mot sluk i dusjsonen. Lokalt motfall. Man må påregne å svabre dusjgulvet for å få alt vann til sluk etter dusjing.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

-Det er registrert noe motfall fra sluk i dusjsonen.

- Ved en eventuell lekkasje fra andre vanninstallasjoner enn dusjen er det fare for at vann vil kunne lekke ut av rommet og føre til skader, da sluk ikke ligger som laveste punkt i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det anbefales waterguard eller andre kompenserende tiltak frem til renovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ukjent membran/tettesjikt. Det er registrert mansjett/membran under klemringen i sluket. For øvrig er forhold omkring membran ukjent. Det forutsettes at det ligger membran under alle gulvoverflater og med oppkant mot vegger. Det gjøres imidlertid oppmerksomt på at membranen har nådd forventet levetid. Det forutsettes smøremembran bak veggflisene i dusjsonen. Det forutsettes at det er sluk i gulv under badekaret, men dette var ikke tilgjengelig for inspeksjon, da badekaret er innebygget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må forventes å renovere baderommet innen rimelig tid med tanke på alderen på membranen. Sluk som eventuelt befinner seg under badekar bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon.

Kostnadsestimat: Over 300 000

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er plassbygd innredning med heltre benkeplate med nedfelt servant. Utsparing for vaskemaskin og tørketrommel. Innebygd badekar. Vegghengt toalett og dusjnisje med glassdører.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i himling. Ingen tilluftsspalte ved døren.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

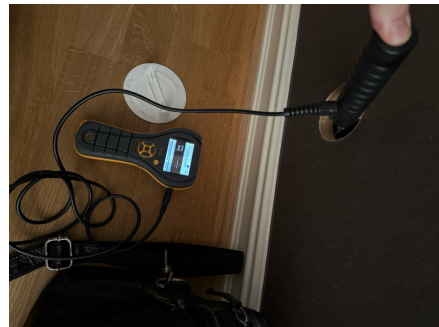
TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Under 8% fukt i bunnsvill. Anses som tørt.



Fra befaring 2022.



Fra befaring 2026.

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med over- og underskap og integrerte hvitevarer. Frontene er slette. Innredningen ble montert i 2019 av Fargerike iflg. eier.

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Forsert avtrekk integrert i koketoppen. Avtrekket ble funksjonstestet på befaringen og fungerte greit.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannledninger er av kobber med ukjent alder. Antageligvis fra rundt 1987, samme alder som berederen. Noe er trolig lokalt fornyet i forbindelse med kjøkkenet og badet. Det som er synlig i fra bøttekottet i fellesgangen begynner å bli noen år og det må forventes arbeid med utskiftning av rør i tiden som kommer.

Stoppekranen er plassert sammen med varmtvannsberederen i lite kott med adkomst fra trappegangen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.
Ukjent alder på rørene, men av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er kun avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ut over dette må vinduer settes i åpen stilling for ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 200 liter fra 1987.
Står i rom med membran og sluk. Er tilkoblet via stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer plassert i skap i gangen. 230 V anlegg og 12 kurser.

Noe fornying utført i senere tid i forbindelse med renovering av kjøkken samt at downlights i badromstaket har blitt skiftet.

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

Ja

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

Ja

Samsvarserklæring ligger ikke i sikringsskap, men fakturadokumentasjon på nylige arbeider ble fremvist på befaringen.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

6. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

Ja

10. 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?

Ukjent

Generell kommentar

Undertegnede har ikke særskilt kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Basert på dette anbefales det at kontroll på el-anlegget utføres av personell med kompetanse på dette feltet.

TG 0 Branntekniske forhold

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 forenklete 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.

Beskrivelse

Det er røykvarsler i himling i gangen. Nyere brannslukkingsapparat er tilgjengelig i leiligheten.

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

Tilstandsrapport

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

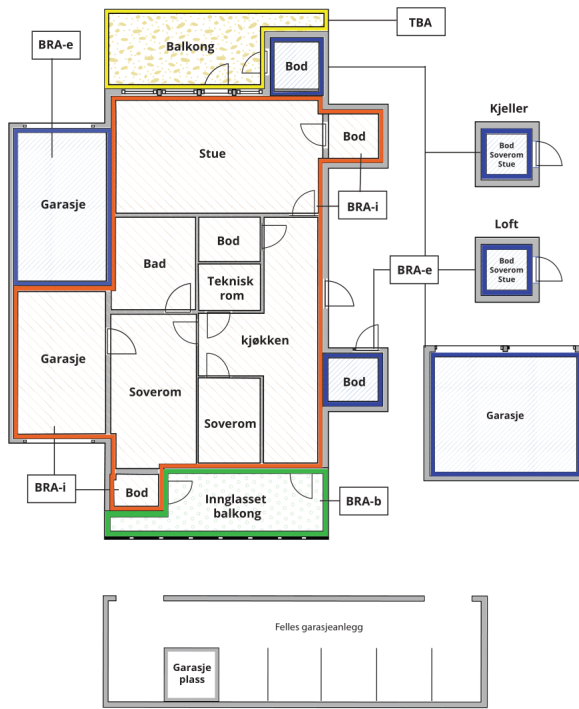
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 etasje	183	9		192	7
SUM	183	9			7
SUM BRA	192				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Gang / entré, kjøkken, stue, gang 2, bad/vaskerom, garderobe, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod med adkomst fra trapperom	

Kommentar

Bod med tilkomst fra trappegang er medtatt i arealskjemaet og utgjør 9m². (Beskrevet som BRA-E) Bøttekott med adkomst fra trappegang er ikke medtatt i arealskjemaet, men utgjør ca 1m².

Trappeoppgangen til leiligheten utgjør omlag 10 m². Dette arealet er ikke medtatt i arealskjemaet.

Bod med tilkomst fra trappegang samt bøttekott brukes av denne aktuelle leiligheten, ref. eier.

I rapporten er leiligheten beskrevet som 4 etg for å unngå misforståelser. (leiligheter delvis under bakkeplan kalles underetasjer)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremvist tegninger, mottatt fra Aktiv Arendal, april 2026, en stund etter befaring ble gjennomført. Det er derfor noe vanskelig å fastslå detaljrikt om det er avvik mellom tegning og faktisk planløsning. Det jeg ser er at deler av arealet fra boden, både internbod i leilighet samt boden med tilkomst fra fellesgang, er implementert i leiligheten og utgjør i dag større bad og badstue. Omgjøring av bodarealer/sekundærom til primærom er i utgangspunktet søknadspliktig arbeid og skal behandles av kommunens byggesaksavdeling. Wc-rom har blitt dusjsone i større bad. Bod ved peisestue har i virkeligheten inngang fra leiligheten, mens på tegning er det adkomst fra trapperom. Ellers mindre endringer av vegger ifht. tegning. Jeg har ikke hatt mulighet til å uttale meg om brannskiller, da konstruksjoner ikke er åpnet. Vurdering av brannskiller er derfor ikke en del av rapporten.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Innvendig oppusset med gulvoverflater, tapet og maling på vegger og tak. Nytt kjøkken. Nytt keboni terrassegulv på balkong. Utført av Fargerike Arendal og Minde Håndverkertjenester. Dokumentasjon på arbeidene ikke fremlagt for takstmann. Mindre elektrikerarbeid i forbindelse med kjøkkenet utført av Hisøy Elektro. Dokumentasjon fremvist. Skiftet noen downlights på badet, utført av Elektroentreprenøren Arendal. Dokumentasjon fremvist.

Utvendig er fasader malt og det ble samtidig utført mindre reparasjoner av murpussen utvendig. Utført i 2020 og 2021. Utført av Multiflis AS. Dokumentasjon ikke fremvist.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Det er ikke gjort fordelinger mellom s-rom og p-rom i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2023	Ørjan Hansen	Takstingeniør
	Maryann Liltved	Kunde
24.2.2026	Ørjan Hansen	Takstingeniør
	Maryann Liltved	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	501	20	0	7	509 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Langbryggen 25

Hjemmelshaver

Liltved Maryann

Kommentar

Felleseid tomt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Arendal sentrum

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Boligen er via private stikkledninger tilkoblet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Boligen er via private stikkledninger tilkoblet kommunalt avløpsledning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2022	
2	15.06.2022	
3	15.06.2022	
4	16.06.2022	
5	16.06.2022	
6	14.08.2023	
7	17.03.2026	Oppdatert rapport etter ny befaring foretatt 24.02.2026
8	17.03.2026	Oppdatert tekst om lufting fra manglende til begrenset, da det er fremvist faktura på etablering av 1 stk luftelyre ifbm. utskiftning av takteking.
9	26.03.2026	
10	16.04.2026	Revisjon utført etter mottatt mail fra megler 13.04.26. Endret etasjenavn, mindre endringer på avsnitt vindu og takkonstruksjon. Rettet opp firmanavn vedr. kjøkken samt årstall for maling av baksiden av bygget.
11	16.04.2026	Megler skulle ha tekstfil, da måtte pdf-rapport også endres.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 slitasje:** Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DF9134>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon