


Tilstandsrapport



 Enebolig

 Lilleveien 21, 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

gnr. 171, bnr. 266

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 22592-1071

Referansenummer: CZ8841

Foretak: MELING BYGG AS



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.

MB AS

Leverer takst og byggetekniske tjenester

Har følgende kompetanse.

Byggmester

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma

Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering

Tidligere daglig leder i et byggefirma med fokus på salg og oppføring av boliger, tomannsboliger og hytter.



Rapportansvarlig

Andreas Meling

Andreas Meling

Uavhengig Takstingeniør

andreas@melingbygg.no

976 14 710





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Viktig! I rapporten kan det være forhold der takstmannen anbefaler videre undersøkelser eller at det innhentes mer dokumentasjon. Dette skyldes at det i enkelte tilfeller ikke er mulig å vurdere omfanget av avviket, konsekvenser eller behov for tiltak fullt ut basert på tilgjengelig informasjon og visuell befaring. Noen bygningsdeler vurderes på et begrenset grunnlag, og det kan derfor være vanskelig å trekke sikre konklusjoner. Når det anbefales videre undersøkelser, er det viktig at kjøper er klar over dette. Slike undersøkelser bør gjennomføres før boligkjøp. Videre undersøkelser vil normalt kreve vurderinger utført av fagpersoner. Før slike undersøkelser er gjennomført, vil det ikke være mulig å få en fullstendig oversikt over nødvendige tiltak eller tilhørende kostnader.

Boligen fremstår i hovedsak som normalt vedlikeholdt, med flere oppgraderinger utført de senere år, blant annet takteking fra 2019 samt utskifting av flere vinduer og dører. Det er registrert enkelte avvik og forhold som må påregnes ved alder og konstruksjonstype, særlig knyttet til våtrom, drenering og enkelte tekniske installasjoner. Vaskerommet har passert forventet levetid og vurderes som et større avvik. Det er ellers registrert forhold med behov for vedlikehold og oppfølging, men det ble ikke avdekket tegn til aktive lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaringen.

Enebolig - Byggeår: 0

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Eier opplyser at takteking og undertak er byttet ut i 2019, og er utført av håndtverksfirma. Det opplyses om at det er lagt ny takstein, undertak og takrenner.

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

Nedløp og beslag er av aluminu.

Eier opplyser at nedløp og beslag er byttet ut i sammenheng med renovering av takteking. Det er også lagt ny kum i hage for overvannshåndtering fra nedløp. Eier opplyse også at to av nedløpene er koblet til eldre enkeltrør under bakken som leder bort vann i det fri på nedsiden av tomt.

Det er ikke montert snøfanger på tak, dette var heller ikke et krav på byggetidspunktet. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Eier opplyser at det skiftet ut enkelte bordkledning på sør side fasadvegg.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll.

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Det var ved befaring mulig å inspisere takkonstruksjonen på kaldloft. Konstruksjonen er tilgjengelig via loftsrom/luk. Det påpekes at takkonstruksjonen er punktkontrollert, særlig ved gjennomføringer i tak. Det er registrert etablerte luftemuligheter ved takfot, noe som bidrar til ventilering og uttørring av takkonstruksjonen.

Det ble foretatt stikkprøvebaserte fuktmålinger i tilgjengelige og kontrollerbare trekonstruksjoner, hvor det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Det ble heller ikke registrert klare tegn til aktiv lekkasje eller omfattende kondensskader i de inspiserbare områdene.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene i boligen har ulik alder. De er skiftet ut i løpet av eieres periode fra tidsrommet 2018 til 2025. Jevnlig vedlikehold må forventes og anses som normalt.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Dørene er skiftet ut i løpet av eiers periode og fremstår i overordnet ok tilstand. Det er registrert normal bruksslitasje ihenhold til alder og elde. Jevnlig vedlikehold må forventes og anses som normalt.

Terrassen fremstår oppført eller vesentlig oppgradert i nyere tid. Konstruksjonen er utført med terrassebord som dekke samt rekkverk bestående av liggende spiler og glassfelt. Det anbefales jevnlig vedlikehold av platinger og rekkeverk, som anses som normalt.

Utvendig trapp er utført av trekonstruksjoner. Eldre tretrapp må det forventes økt vedlikehold og fremtidig utskifting som følge av alder og elde.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett,fliser og belegg. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendig tak har malte plater.

Eier opplyser at deler av overflatene boligen er skiftet ut og



Beskrivelse av eiendommen

oppgradert, hvor mesteparten av arbeidet er utført av fagfolk.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv.

Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt
Boligen har elementpipe og vedovn.

Vedovnene er skiftet ut i nyere tid og fungerer som normalt. Eier opplyser at det er gjennomført jevnlig kontroll av feier og at det ikke foreligger noen avviksrapport pr dags dato.
Gulvet har teppe og har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg vendt mot under terreng under trapp .

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking og kontroll av konstruksjoner mot terreng er utført som stikkprøvebasert punktkontroll. Undersøkelsen gir derfor kun informasjon om de kontrollerte områdene, og det kan ikke utelukkes skjulte avvik, fuktskader eller andre bygningsmessige forhold i bakenforliggende eller utilgjengelige konstruksjoner uten ytterligere destruktive undersøkelser.

Eier opplyser at det jevnlig er foretatt kontroll av bunn vegg i stue i underetasjen mot terreng ved demontering av gulvlist for kontroll av eventuell fuktinntregning.

Videre opplyser eier at utvendig drenering og fuktsikring er skiftet ut på to sider av boligen. Kortsiden ved bod i garasje samt frontside av boligen skal ikke være oppgradert med ny drenering eller ny utvendig fuktsikring.

Det er synlige murvegger mot terreng i bod, garasje og bod tilknyttet garasje, noe som gir bedre inspeksjonsmulighet enn ved innfode konstruksjoner. Ved hulltaking og kontroll av synlige murflater ble det ikke registrert tegn til aktiv fuktinntregning eller unormale forhold på befaringstidspunktet.

Det bemerkes at forholdene er vurdert ut fra tilgjengelige flater og rådende værforhold på inspeksjonsdagen. Fuktkvotemåling i konstruksjoner mot terreng kan være sesong- og væravhengige, og jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales.

Boligen har malt tretrapp, med parkett/laminat i trinn.

Er i overordnet ok tilstand. Bruksmerker, overflatemerker, hakk, knirk må forventes og anses som normalt i trapper fra eldre byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Våtrommet har en alder hvor forventet levetid for vesentlige

bygningdeler og installasjoner er passert eller nærmer seg utløpt.

På bakgrunn av alder må det forventes svekket funksjon i konstruksjonen, herunder tettesjikt, slukløsning og tilhørende bygningsmessige detaljer. Selv om det ikke nødvendigvis er påvist aktive lekkasjer eller skader på befaringsdagen, innebærer alderen i seg selv en forhøyet risiko for skjulte avvik og funksjonssvikt.

Våtrom er en konstruksjonstype med høy skadefrekvens, og erfaring tilsier at svikt i tettesjikt og fuktsikring ofte oppstår etter endt forventet levetid. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og få et større omfang før de oppdages.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bod og vaskerom .

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Det er registrert malte plater på vegg i våtsone bak servant/vask. Det er ukjent hvilke produkter og oppbygging som er benyttet bak overflatebehandlingen, herunder om det er anvendt godkjente våtromsprodukter som våtromsmaling, våtromssparker eller tilsvarende system beregnet for bruk i våtsone. Det bemerkes at overflater i våtsone er særlig utsatt for fuktbelastning, og feil materialbruk eller mangelfull utførelse kan medføre økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon eller produktinformasjon dersom dette foreligger. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert opprett av membran ved dørterskel. Det er registrert en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist som er høyere enn 25 mm.

Gulvet er utført som relativt flatt, med nedsenk/fall mot sluk i dusjsone.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er vanskelig for takstmann å bekrefte/avkreftede om det er membran under klemring i sluk. Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon om dette foreligger.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



Beskrivelse av eiendommen

Det er elektrisk styrt vifte. Det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bad og soverom.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Det påpekes at hulltaking ikke er utført i vegg mot dusjsone som følge av tilhørende konstruksjoner er av yttervegg.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Eier opplyser at badet er utført av fagfolk og at det er dårlig med fall på gulv. Dette har de vært oppmerksom på ved bruk av bad, da det tidligere var installert dusjkabinett. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaringsdag, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte.

Viften fungerer som normalt på befaringsdagen. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Påpeker at hulltaking er utført i skillevegg som ikke grenser mot våtsone til dusj. Det er ikke mulighet med hulltaking i vegg hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst som følge av tilhørende konstruksjoner er av yttervegg/lekavegg. Skjulte avvik eller forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.

Eier opplyser at kjøkkenet er skiftet ut i nyere tid. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er synlig rør i bod garasje, hvor det er isolerte kobberør, med kobling til rør i rør inn til bolig.

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

Eier opplyser at store deler av vannledninger er byttet ut i løpet av eiers tid. Hovedvannledningen kommer inn i bod garasje. Det er lagt nye kobberrør med isolasjon fra hovedstoppekran, hvor rør-rør system er koblet på. Det er ukjent for takstmann om det fortsatt er eldre kobberrør som er i bruk og kan ikke bekreftes/avkreftes uten destruktive tiltak. Dette gjelder særlig vannledninger som går til rom/våtrom som er fra eldre byggeår.

Vannledninger i bod garasje er isollert i uisolert rom, som kan gi økt risiko for frostskafer. Eier opplyser at det aldri har vært frost- eller frostskafer på vannledninger i løpet av eiers periode. Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør er delvis synlig i bod garasje. og er skiftet ut fra hovedavløpsrør inn til bolig. Rør som ligger under betonggulv i underetasje er ikke skiftet ut.

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen Boligen har naturlig ventilasjon som var typiske utførelse på byggetidspunktet. Noen av nye vinduer er ikke utført med ventiler, som kan gå ut over den naturlige ventilasjonen i enkelte rommene. Det er mulighet for ventliering gjennom åpne/lukke vinduene. Det er installert varmepumpe. Det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget. Det anbefales jevnlig service og rengjøring av filtre for at varmepumpen skal fungere optimalt. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Eier opplyser at varmtvannstank er skiftet ut i løpet av eiers



Beskrivelse av eiendommen

periode.

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Eier opplyser at utvendig drenering og fuktsikring er skiftet ut på to sider av boligen. På den ene kortsiden, som grenser mot bod/garasje, er drenering og fuktsikring etter det opplyste ikke skiftet ut. Det samme gjelder på boligens framside.

På framsiden av boligen er ytterveggenes konstruksjon hovedsakelig plassert over terrengnivå, noe som normalt gir lavere fuktbelastning sammenlignet med vegger direkte mot terren

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker med utvendig puss. Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.

Det er ikke unormalt med sprekkdannelse i eldre murer, men ved eventuelle registrerte forhold er det viktig at større sprekkdannelse tettes igjen med egnet tettemiddel for å unngå fuktgjennomtrengning. Det ble ikke registrert større sprekkdannelse på synlige murer på befaringdagen.

Opparbeidet tom på ulike nivåer i et skrående terreng. Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige vannledninger er delvis synlig i bod/garasje type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger hovedsakelig under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er basert på alder, tilgjengelig informasjon og eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av installasjonene på befaringdagen

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

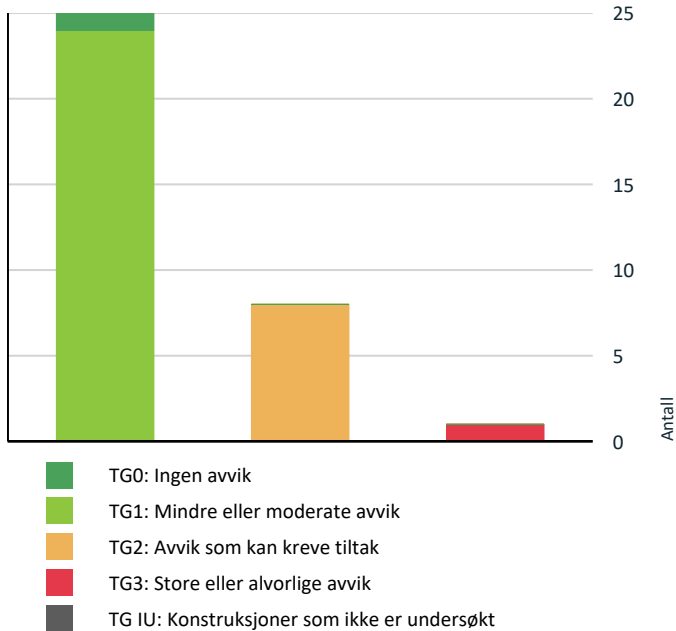
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger. Det finnes heller ikke godkjent og byggemeldte tegninger samt ferdigattest i kommunens arkiv. Det anbefales ytterligere undersøkelse om dette foreligger, for bekrefte/avkreftede eventuelle lovligheter.



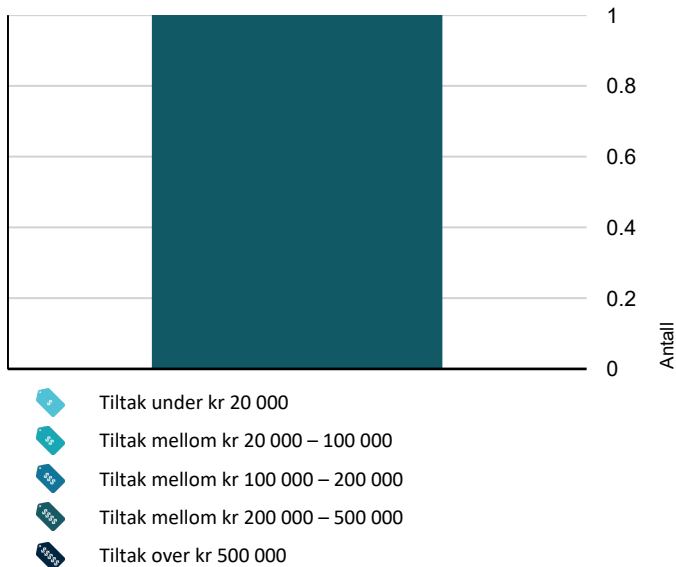
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

0

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Eier opplyser at takteking og undertak er byttet ut i 2019, og er utført av håndverksfirma. Det opplyses om at det er lagt ny takstein, undertak og takrenner.

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er av aluminu.

Eier opplyser at nedløp og beslag er byttet ut i sammenheng med renovering av takteking. Det er også lagt ny kum i hage for overvannshåndtering fra nedløp. Eier opplyse også at to av nedløpene er koblet til eldre enkeltrør under bakken som leder bort vann i det fri på nedsiden av tomt.

Det er ikke montert snøfanger på tak, dette var heller ikke et krav på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende snøfanger medfører risiko for snø- og isras fra takflater. Dette kan innebære fare for personer, bygningsdeler, installasjoner og områder for ferdsel/opphold rundt bygningen. Risikoen vil være avhengig av takvinkel, takteking, lokale snøforhold og om det er adkomst- eller oppholdsarealer nedenfor takflatene.

Det anbefales montering av snøfanger, spesielt over inngangspartier, gangsoner, terrasser, parkeringsarealer og andre områder hvor personer kan oppholde seg. Selv om forholdet kan være i samsvar med byggeskikken på oppføringstidspunktet, vil tiltak kunne redusere risiko for person- og materielle skader.



Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Eier opplyser at det skiftet ut enkelte bordkledning på sør side fasadvegg.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll.

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ved punktkontroll registrert lite eller ingen lufting bak kledning. Det er også registrert enkelte klendingsbord som har sprekker i trevirke samt påbegynnede råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende eller liten lufting bak lufting bak kledning gir økt risiko for oppfuktning, redusert uttørking og videre utvikling av råteskader i kledning og eventuelt bakliggende konstruksjoner. Oppsprekking i treverk kan medføre økt vanninntregning og akselerert nedbrytning. Det kan ikke utelukkes skjulte skader bak kledningen uten nærmere undersøkelser/demontering. Forholdet må påregnes å kreve vedlikehold og lokale utskiftninger, samt på sikt oppgradering av konstruksjonsoppbygningen

Skadede og råtepåvirkede klendingsbord bør skiftes ut. Det anbefales nærmere kontroll av omfanget av fukt- og råteskader, spesielt i utsatte værbelastede områder. Ved fremtidig rehabilitering eller utskifting av kledning anbefales etablering av tilfredsstillende lufting bak kledningen i henhold til dagens anbefalte byggeskikk. Overflatebehandling og løpende vedlikehold må påregnes og anses som normalt.



Tilstandsrapport



📍 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

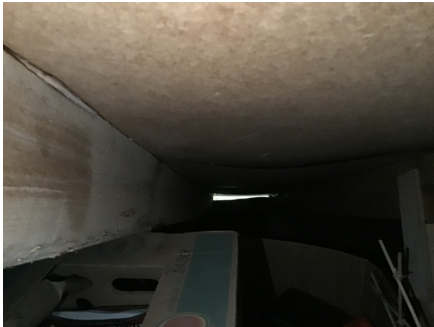
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Det var ved befaring mulig å inspisere takkonstruksjonen på kaldloft. Konstruksjonen er tilgjengelig via loftsrom/luk. Det påpekes at takkonstruksjonen er punktkontrollert, særlig ved gjennomføringer i tak. Det er registrert etablerte luftemuligheter ved takfot, noe som bidrar til ventilering og uttørring av takkonstruksjonen.

Det ble foretatt stikkprøvebaserte fuktmålinger i tilgjengelige og kontrollerbare trekonstruksjoner, hvor det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Det ble heller ikke registrert klare tegn til aktiv lekkasje eller omfattende kondensskader i de inspiserbare områdene.



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene i boligen har ulik alder. De er skiftet ut i løpet av eieres periode fra tidsrommet 2018 til 2025. Jevnlig vedlikehold må forventes og anses som normalt.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Dørene er skiftet ut i løpet av eiers periode og fremstår i overordnet ok tilstand. Det er registrert normal bruksslitasje i henhold til alder og elde. Jevnlig vedlikehold må forventes og anses som normalt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen fremstår oppført eller vesentlig oppgradert i nyere tid. Konstruksjonen er utført med terrassebord som dekke samt rekkverk bestående av liggende spiler og glassfelt. Det anbefales jevnlig vedlikehold av platinger og rekkeverk, som anses som normalt.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er utført av trekonstruksjoner. Eldre tretrapp må det forventes økt vedlikehold og fremtidig utskiftning som følge av alder og elde.

INNVENDIG



Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Eier opplyser at deler av overflatene boligen er skiftet ut og oppgradert, hvor mesteparten av arbeidet er utført av fagfolk.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv. Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vedovnene er skiftet ut i nyere tid og fungerer som normalt. Eier opplyser at det er gjennomført jevnlig kontroll av feier og at det ikke foreligger noen avviksrapport pr dags dato.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har teppe og har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg vendt mot under terreng under trapp .

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking og kontroll av konstruksjoner mot terreng er utført som stikkprøvebasert punktkontroll. Undersøkelsen gir derfor kun informasjon om de kontrollerte områdene, og det kan ikke utelukkes skjulte avvik, fuktskader eller andre bygningsmessige forhold i bakenforliggende eller utilgjengelige konstruksjoner uten ytterligere destruktive undersøkelser.

Eier opplyser at det jevnlig er foretatt kontroll av bunn vegg i stue i underetasjen mot terreng ved demontering av gulvlist for kontroll av eventuell fuktinntregning.

Videre opplyser eier at utvendig drenering og fuksikring er skiftet ut på to sider av boligen. Kortsiden ved bod i garasje samt frontside av boligen skal ikke være oppgradert med ny drenering eller ny utvendig fuksikring.

Det er synlige murvegger mot terreng i bod, garasje og bod tilknyttet garasje, noe som gir bedre inspeksjonsmulighet enn ved innforede konstruksjoner. Ved hulltaking og kontroll av synlige murflater ble det ikke registrert tegn til aktiv fuktinntregning eller unormale forhold på befaringstidspunktet.

Det bemerkes at forholdene er vurdert ut fra tilgjengelige flater og rådende værforhold på inspeksjonsdagen. Fuktrelaterte forhold i konstruksjoner mot terreng kan være sesong- og væravhengige, og jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktmåling i bunnsvill i vegg mot terreng i stue i underetasjen ble det registrert forhøyede fuktverdier. Det var demontert gulvlist på kontrollstedet ved befaringen. Eier opplyser at det tidligere kan ha forekommet fuktinntregning bak klemlist ved fuksikringen i perioder med kraftig værbelastning, regn og vind.

Det er opplyst at det i etterkant er utført utvendige tiltak ved tetting/overdekking av klemlist over fuksikringen. Eier opplyser videre at det ikke er kjent med fuktinntregning etter at tiltakene ble utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

Årsaken til de registrerte forhøyede fuktverdiene kunne ikke fastslås på befaringstidspunktet. Det er ukjent om målingene skyldes restfukt etter tidligere fuktbelastning eller om det foreligger et vedvarende fuktproblem. Befaringen ble gjennomført under oppholdsvær, og værforholdene på inspeksjonsdagen gir derfor begrenset grunnlag for å avdekke eventuell aktiv lekkasje eller fuktinntregning ved slagregn og høy værbelastning.

Forhøyede fuktverdier i bunnsvill og veggkonstruksjon mot terreng innebærer risiko for skjulte fuktskader, svekket materialkvalitet, muggsopp- og råteutvikling dersom forholdet er vedvarende. Vegger mot terreng er generelt utsatte konstruksjoner med økt risiko for fuktproblematikk.

Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader eller svakheter i konstruksjonen som ikke var synlige ved befaringen. Manglende sikker avklaring av skadeårsak og omfang representerer en usikkerhet ved konstruksjonen.

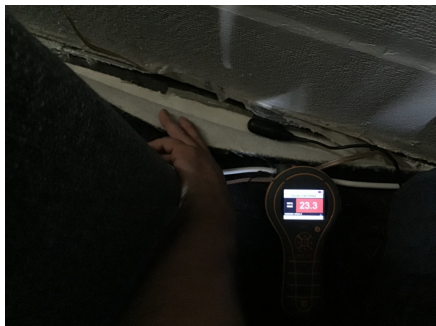
Ved registrering av videre eller økende fuktverdier anbefales destruktive undersøkelser for kartlegging av konstruksjonens tilstand og skadeomfang. Videre bør funksjon og utførelse av utvendig fuktsikring, klemlister, overganger og drenering kontrolleres nærmere rundt hele boligen. Ved behov må ytterligere utbedringstiltak påregnes.



Fuktmåling ved hultaking i vegg under trapp



Fuktmåling i bunnsvill i vegg vendt mot under terreng, underetasje



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp, med parkett/laminat i trinn.

Er i overordnet ok tilstand. Bruksmerker, overflatemerker, hakk, knirk må forventes og anses som normalt i trapper fra eldre byggeår.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Våtrommet har en alder hvor forventet levetid for vesentlige bygningsdeler og installasjoner er passert eller nærmer seg utløpt.

På bakgrunn av alder må det forventes svekket funksjon i konstruksjonen, herunder tettesjikt, slukløsning og tilhørende bygningsmessige detaljer. Selv om det ikke nødvendigvis er påvist aktive lekkasjer eller skader på befaringsdagen, innebærer alderen i seg selv en forhøyet risiko for skjulte avvik og funksjonssvikt.



Tilstandsrapport

Våtrom er en konstruksjonstype med høy skadefrekvens, og erfaring tilsier at svikt i tettesjikt og fuktsikring ofte oppstår etter endt forventet levetid. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og få et større omfang før de oppdages.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør påberegnes renovering av våtrommet.

Ved renovering må våtrommet prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger, herunder tettesjikt, fallforhold og fuktsikring. Arbeid bør utføres av kvalifisert fagperson.

Bruk av dagens våtrom er på kjøpers eget ansvar.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

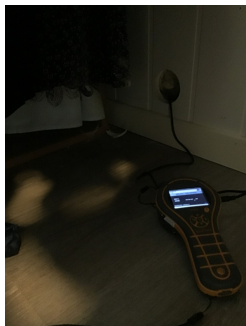


ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bod og vaskerom .



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke



Tilstandsrapport

tilfredsstillende kontrolleres.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Det er registrert malte plater på vegg i våtsone bak servant/vask. Det er ukjent hvilke produkter og oppbygging som er benyttet bak overflatebehandlingen, herunder om det er anvendt godkjente våtromsprodukter som våtromsmaling, våtromssparkel eller tilsvarende system beregnet for bruk i våtsone. Det bemerkes at overflater i våtsoner er særlig utsatt for fuktbelastning, og feil materialbruk eller mangelfull utførelse kan medføre økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon eller produktinformasjon dersom dette foreligger.



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert opprett av membran ved dørterskel. Det er registrert en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist som er høyere enn 25 mm.

Gulvet er utført som relativt flatt, med nedsenk/fall mot sluk i dusjsone.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er vanskelig for takstmann å bekrefte/avkrefte om det er membran under klemring i sluk. Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon om dette foreligger.





Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

ETASJE > BAD

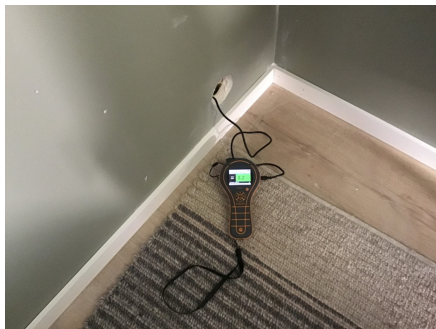
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bad og soverom.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Det påpekes at hulltaking ikke er utført i vegg mot dusjsone som følge av tilhørende konstruksjoner er av yttervegg.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Eier opplyser at badet er utført av fagfolk og at det er dårlig med fall på gulv. Dette har de vært oppmerksom på ved bruk av bad, da det tidligere var installert dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu står i våtzone til dusj

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Plassering av vindu i våtzone medfører økt risiko for fuktpåkjenning på uegnet omkringliggende materialer på vindu. Ved fuktpåkjenning på uegnet materialer, kan det over tid øke sannsynligheten for fuktinntregning i bakenforliggende konstruksjoner.

Dusjsonen er avgrenset med bruk av dusjdører, som reduserer risikoen for vannsprut og fuktpåkjenninger på uegnet materialer. Det anbefales videre bruk av dusjdører samt jevnlig kontroll av vindu og omkringliggende materialer for å avdekke eventuelle skader på et tidlig stadium.

Det ble ikke registrert noen tegn til fuktpåkjenninger, oppsvulming eller andre forhold på omkringliggende materialer ved vindu.



UNDERETASJE > BAD

TC2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Det er registrert en høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist i dusj som er laven enn 25 mm.

Ved vanntest føres vann til sluk, men med redusert effekt.

Konsekvens/tiltak

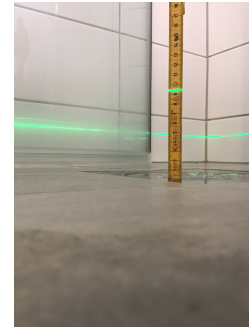
- Andre tiltak:

Manglende synlig membranoppbrett ved terskel og utilstrekkelig høydeforskjell/fall mot sluk øker risikoen for fuktskader og lekkasje til tilgrensende rom eller konstruksjoner, spesielt dersom membranutførelsen ikke er tilfredstillende utført ved dørterskel. Det er ikke mulig å verifisere membranens utførelse eller tilstand uten destruktive undersøkelser.

Ved bruk av bad anbefales det å være oppmerksom på vannoppsamling på gulv utenfor dusjzone som ledes til sluk med redusert effekt, særlig vannoppsamling på gulv ved dør. Det anbefales også jevnlig kontroll for eventuelle fuktpåkjenninger på omkringliggende materialer på dør, særlig dørterskel og karmflister.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befarings, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Viften fungerer som normalt på befaringsdagen.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

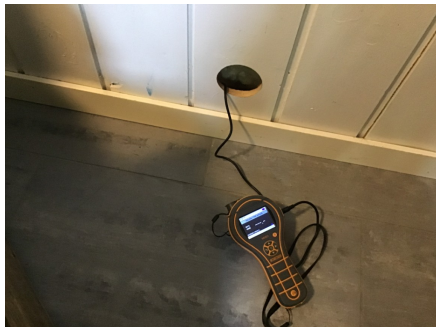
Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Påpeker at hulltaking er utført i skillevegg som ikke grenser mot våtsone til dusj. Det er ikke mulighet med hulltaking i vegg hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst som følge av tilhørende konstruksjoner er av yttervegg/lekavegg. Skjulte avvik eller forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkkenet, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.

Eier opplyser at kjøkkenet er skiftet ut i nyere tid.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er synlig rør i bod garasje, hvor det er isolerte kobberør, med kobling til rør i rør inn til bolig

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget



Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

Eier opplyser at store deler av vannledninger er byttet ut i løpet av eiers tid. Hovedvannledningen kommer inn i bod garasje. Det er lagt nye kobberrør med isolasjon fra hovedstoppekran, hvor rør-rør system er koblet på. Det er ukjentfor takstmann om det fortsatt er eldre kobberrør som er i bruk og kan ikke bekrefte/avkreftes uten destruktive tiltak. Dette gjelder særlig vannledninger som går til rom/våtrom som er fra eldre byggeår.

Vannledninger i bod garasje er isntallert i uisolert rom, som kan gi økt risiko for frostskafer. Eier opplyser at det aldri har vært frost- eller frostskafer på vannledninger i løpet av eiers periode.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør er delvis synlig i bod garasje. og er skiftet ut fra hovedavløpsrør inn til bolig. Rør som ligger under betonggulv i underetasje er ikke skiftet ut.

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er passert på deler av rørene.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og gjelder avløpsledninger som ikke er skiftet ut i nyere tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når Avløpsrør når høy alder øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt. Risikoen for skader på installasjonen vil normalt øke med alderen.

Er ikke fagmann for feltet, kontroll og vurdering av anlegget bør utføres av en rørlegger.

Som følge av alder, må det påberegner fremtidige utskiftninger, men tidspunkt er det vanskelig å si noe om da det avhenger av flere faktorer som kvalitet samt at det ikke er opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon som var typiske utførelse på byggetidspunktet. Noen av nye vinduer er ikke utført med ventiler, som kan gå ut over den naturlige ventilasjonen i enkelte rommene. Det er mulighet for ventilering gjennom åpne/lukke vinduene.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget. Det anbefales jevnlig service og rengjøring av filte for at varmepumpen skal fungere optimalt.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Eier opplyser at varmtvannstank er skiftet ut i løpet av eiers periode.



Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2013 Eier opplyser at det er etablert nye sikringer og ved renovering av 1 etg ble det lagt opp nye punkter i samtlige rom.

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

Ja Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ja, eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på arbeidet

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 Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Nei

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

Nei 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?

Nei



Tilstandsrapport

Generell kommentar

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at utvendig drenering og fuktsikring er skiftet ut på to sider av boligen. På den ene kortsiden, som grenser mot bod/garasje, er drenering og fuktsikring etter det opplyste ikke skiftet ut. Det samme gjelder på boligens framside.

På framsiden av boligen er ytterveggenes konstruksjon hovedsakelig plassert over terrengnivå, noe som normalt gir lavere fuktbelastning sammenlignet med vegger direkte mot terren

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det tidligere har forekommet fuktinntregning i forbindelse med kraftige regnværsperioder og høy værbelastning. Det antas etter det opplyste at fukt kan ha trengt inn ved overgang/klemlist tilknyttet utvendig fuktsikring. Eier opplyser videre at det er utført tiltak utvendig, og at det ikke er kjent med ny fuktinntregning i stue i underetasjen etter at tiltakene ble gjennomført.

Ved fuktmåling er det registrert forhøyede fuktverdier i bunnsvill i vegg vendt mot terreng. Det er usikkert om de forhøyede verdiene skyldes restfukt etter tidligere hendelser eller om det foreligger vedvarende fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Det opplyses samtidig at drenering og fuktsikring på kortside av boligen mot bod/garasje ikke er skiftet ut og må anses å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. Denne delen av konstruksjonen er imidlertid uinnredet, med jordgrunn som gulv, og det er ikke registrert synlige følgeskader eller fuktskader i dette området på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidligere registrert fuktinntregning samt forhøyede fuktverdier i konstruksjon mot terreng innebærer økt risiko for skjulte fuktskader, muggsopp- og råteutvikling dersom forholdet vedvarer eller gjentar seg. Vegger mot terreng er generelt utsatte konstruksjoner, særlig der eldre drenerings- og fuktsikringsløsninger fortsatt er i bruk.

Selv om det ikke er kjent med ny fuktinntregning etter utførte tiltak, kan det ikke gis garanti for at forholdet er varig løst uten ytterligere observasjon over tid og under belastende værforhold. Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at skjulte skader ikke kan utelukkes.

Det forhold at området mot eldre drenering hovedsakelig består av uinnredede arealer med synlige konstruksjoner og jordgulv reduserer risikoen for skjulte innvendige følgeskader sammenlignet med innredede oppholdsrom.

Det anbefales fortsatt jevnlig kontroll av konstruksjonene, spesielt etter perioder med kraftig nedbør og slagregn. Områder med tidligere registrert fuktpåvirkning bør holdes tilgjengelige for inspeksjon.

Ved registrering av ny fuktinntregning eller økende fuktverdier anbefales videre destruktive undersøkelser for avklaring av skadeomfang og årsaksforhold. Det må påregnes at eldre drenering og fuktsikring på gjenværende sider kan ha begrenset restlevetid, og fremtidig utskifting bør vurderes som et vedlikeholds- og risikoreducerende tiltak.



Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker med utvendig puss. Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.

Det er ikke unormalt med sprekkdannelse i eldre murer, men ved eventuelle registrerte forhold er det viktig at større sprekkdannelse tettes igjen med egnet tettemiddel for å unngå fuktgjennomtrengning. Det ble ikke registrert større sprekkdannelse på synlige murer på befaringsdagen.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tom på ulike nivåer i et skrående terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er delvis synlig i bod/garasje type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger hovedsakelig under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er basert på alder, tilgjengelig informasjon og eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av installasjonene på befaringsdagen.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Utvendig vann- og avløpsledninger er skjulte rør som ligger under bakkenivå og det er ikke mulig for takstmann å vurdere dette. Påpeker at tilstandsgrad er satt ut ifra alder, da inspeksjon av rør og ledninger ikke er mulig å inspisere. Det er heller ikke gjort kjent fra eier om mulig funksjonssvikt på rørene og at de fungerer som normalt idag.

Konsekvens/tiltak

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

Alder må tas i betraktning og fremtidig vedlikehold og utskiftninger må forventes, men tidspunkt er det vanskelig å si noe om.

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



Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



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

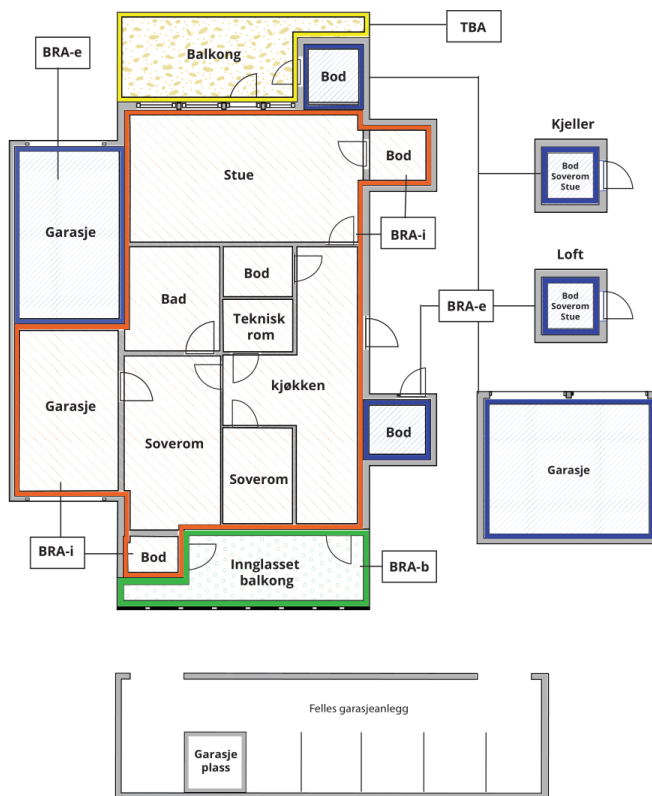
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	118			118	39		118
Underetasje	71	22		93		12	105
SUM	189	22			39	12	223
SUM BRA	211						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, gang 2, bod, vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad		
Underetasje	Entré, bad, gang, bod, soverom, soverom 2, stue	Garasje	

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal bolig

BRA-e Innvendig areal garasje

TBA: Areal utvendig terrasseplattinger.

ALH: Ikke målbare areal som har lavere himlingshøyde enn 190cm, bod garasje

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger. Det finnes heller ikke godkjent og byggemeldte tegninger samt ferdigattest i kommunens arkiv. Det anbefales ytterligere undersøkelse om dette foreligger, for bekrefte/avkrefte eventuelle lovligheter.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Referer til egenerklæringskjema.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Andreas Meling	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	171	266		0	877 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Lilleveien 21

Hjemmelshaver

,

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert området for boligbebyggelse

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med ulik nivåer, som har skrående terreng, asfalt, plen, Eiendommen ligger i relativt skrående terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle tinglyste eierforhold på denne matrikkelenheten

Andre Merknader

Vurdering av etasjeskiller tas ikke med i denne rapporten. Etasjeskiller er fra byggeår er av treverk. Det er forutsatt at skjevheter, ulikheter på høyde og eventuell knirk kan forekomme i et eldre trehus og kan ikke sammenlignes med dagens krav til plant underlag. Eldre bolig som er bygget etter datidens forskrifter, må ikke forveksles med boliger som er oppført etter dagens standarder og krav. Rapporten tar ikke stilling til hva som er følger med i salget av inventar, løsøre og hvitevarer. Er for eksempel hvitevare nevnt, er dette kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen ved tilstandsvurdering av kjøkkenet.

Bjelkelag i bod garasje er synlig i himling. Ved befaring ble det registrert forhold som kan indikere på at bjelkelag mellom bod garasje i underetasje og 1 etg er noe underdimensjonert. Det er ukjent om bjelkelaget er forsterket over bjelkelaget med eventuelle påforinger og kan ikke tilfredsstillende bekreftes uten destruktive tiltak. Utførelse har vært slik under hele eiers periode og det er ikke gjort til kjenne om eventuelle sig eller funksjonssvikt som kan være av stor betydning. Det anbefales likevel jevnlig kontroll av synlig bærende elementer i himling bod garasje for å avdekke eventuelle skader på et tidlig stadium.



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

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 tjenesteyter.

• 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 tilgjengelige 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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](#)