

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Hagekjeråsen 3B , 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

 gnr. 157, bnr. 79, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 20755-1380

Referansenummer: GU9186

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



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

KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skolering og etterutdanning. Vi utfører takstopppdrag i Agder og omegn.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, tlf 47759958 eller e-post: karl@ketakst.no.

Rapportansvarlig



Karl Henry Englund

karl@ketakst.no

477 59 958



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 2020 med garasje beliggende i et etablert boligområde, blindvei.
Mange gode kvaliteter i området med nærhet til handelsparken, skole, butikker og det som hører med.
Innholdsrik bolig som er å anse som tilnærmet som ny.
Boligen har moderne overflater og er meget innholdsrik med egen garasje.

Boligen inneholder:

Kjeller:

Gang, bod, bad/vaskerom, 2 soverom, garderobe

! etg:

Stue/kjøkken, gang, toalettrom, garasje, bod, gang ved garasje

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post: karl@ketakst.no.

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Rekkehus - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betongstein på hovedtak, flatt tak over garasje og inngangspartis med takpapp

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

Isolert bindingsverks konstruksjon kledd med stående kledning.

Skrånet takkonstruksjon av sperrer/bjelkelag med undertak av plater.

Konstruksjonen er lukket med luftespalte i gesimser.

Pvc vinduer med 3 lags glass.

Malt ytterdør med glass og malt tett boddør.

Pvc balkongdør fra stue og soverom i kjelleren.

Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med glass rekkverk.

Støpt plating ut i fra soverom i kjelleren

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Laminat, beleg

Veggoverflater:

Malte overflater

Takoverflater:

Malt slett tak

Bad/vaskerom:

Fliser på gulv og vegger på bad, våtromsplater på vegger i vaskerom og malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Varmepumpe, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod under trappen, uten å påvise

unormale fukt relaterte forhold 6,8%.

Malt tretrapp med malte trinn og spile rekkverk

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

Dørene har enkelte bruks merker som man anser som normalt slitasje alder tatt i betraktning

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom :

Bad har fliser på vegger og gulv, malt slett tak himling.

Det er montert innredning med nedfelt vask, toalett og dusj vegger i hjørne.

Det er eget avlukke til opplegg for vaskemaskin og varmtvanns tank med

skyvedører.

Avlukket er innredet med fliser på gulv, våtroms plater på vegg og malt

slett tak.

Det er balansert ventilasjon og vannbåren varme.

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt

Hulltaking utført i bod bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og kjøl/frysenskap.

laminat på gulv og malte slette vegger.

Det er kjøkkenventilatoren med kullfilter.

Det ble registrert komfyrvakt under kjøkkenventilatoren.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv og malte slette vegger og tak.

Innredning med nedfelt vask og toalett.

Balansert ventilasjon i fra ventil i tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad/vaskerom.

Vannmåler og stoppekran montert i vannskap.

Avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon montert i bod.

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Vannbåren varme montert i bad/vaskerom rom i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang i kjelleren

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken.

Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

Grunnmur av betong med støt ringmur

Forstøtningsmur i naturstein med betongstein på den øverste delen.

Terrenget forhold rundt boligen er flatt i to nivåer med asfaltert gårdsplass og plen i fra kjellernivået..

Vann og avløps rør i pvc fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre,
dokumentasjon foreligger i henhold til at ferdigattest foreligger
Det er montert røkvarsler i innvendig tak og brannslukningsapparat i
bod i kjeller

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

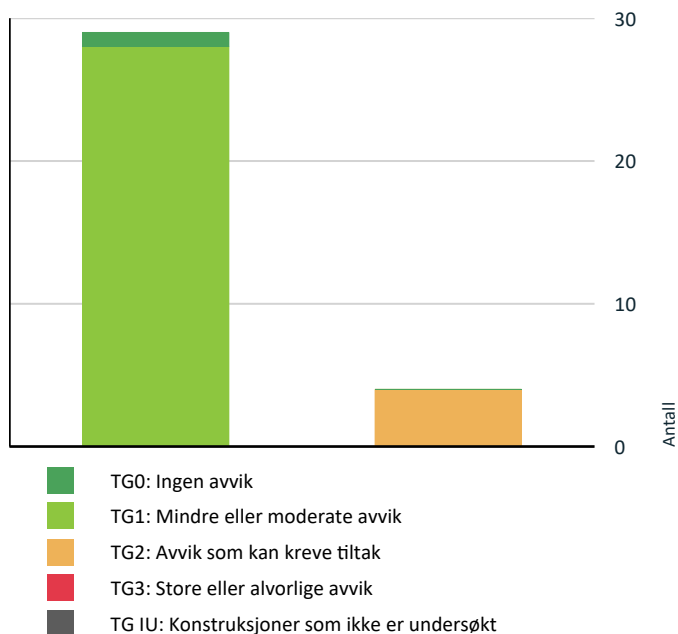
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/ tomt / bebyggelse er innhentet fra kommunens bygningsarkiv.

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekviert.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Rekkehus.

Det gjøres oppmerksom på at garasjen på eiendommen ikke er nærmere tilstandsvurdert, men kun enkel beskrivelse i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Inngangsdør har en del slitasjemerker og hakk ut over normal slitasje



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Betongvegg i kjeller mot terreng har dampspærre/plast på innsiden.
Det anbefales ikke plastfolie/dampspærre i kjeller vegger av Byggforsk dersom mer enn 2/3-deler ligger under bakkenivå, dette fordi at det vil kunne være fare for kondens/fukt samles bak plastfolien



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er utettheter rundt rør ved vaskemaskin, Det bør gjøres tiltak med tetting rundt rør for å forhindre fukt å komme inn i konstruksjonen

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med betongstein på hovedtak, flatt tak over garasje og inngangspartis med takpapp

Taktekking er snødekt på befaringstidspunkte så inspeksjonen er utført fra bakkenivå

Alder og tidligere inspeksjon tilsier at taket har normal slitasje

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

Nedløpsvann føres videre ned i dreneringsrør under bakken, videre ukjent.

Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverks konstruksjon kledd med stående kledning.

Ved stikkontroll i underkant av kledning og hjørne bord ble det registrert museband og andre tiltak for å hindre mus

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Skrånet takkonstruksjon av sperrer/bjelkelag med undertak av plater. Konstruksjonen er lukket med luftspalte i gesimser.

Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjoner som er kledd inne eller ikke har inspeksjons mulighet er en risiko konstruksjon.

Det ble for øvrig ikke registrert indikasjon på fukt/kondens relaterte symptomer i innvendig tak himling på befaringen dagen.

Vinduer

Pvc vinduer med 3 lags glass.

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik, men normal alder slitasje og bruks merker må likevel kunne forventes.

Dører

Malt ytterdør med glass og malt tett boddør.

Pvc balkongdør fra stue og soverom i kjelleren.

Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Inngangsdør har en del slitasjemerker og hakk ut over normal slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Lokalt tiltak bør gjøres på inngangsdør



Slitasje merker på dør



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med glass rekkverk.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og alders slitasje.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Støpt plating ut i fra soverom i kjelleren

Garasje

Garasje med plater på vegger og tak, betong gulv.

Aluminiums ledd port med port åpner

Det er montert elbil lader på vegg

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Laminat, belegg

Veggoverflater:

Malte overflater

Takoverflater:

Malt slett tak

Bad/vaskerom:

Fliser på gulv og vegger på bad, våtromsplater på vegger i vaskerom og malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med mindre avvik registrert

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren i boligen har laminat på gulv og malte slette flatter på vegger og tak.

Det er uførede vegger av tre bak betongvegg.

Hulltaking er foretatt i utført vegg i bod under trappen, uten å påvise unormale fukt relaterte forhold 6,8%.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongvegg i kjeller mot terreng har dampsperre/plast på innsiden. Det anbefales ikke plastfolie/dampsperre i kjeller vegger av Byggforsk dersom mer enn 2/3-deler ligger under bakkenivå, dette fordi at det vil kunne være fare for kondens/fukt samles bak plastfolien

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Veggen bør holdes under oppsikt, tiltak kan ikke utelukkes



TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med malte trinn og spile rekkverk

TG 1 Innvendige dører

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

Dørene har enkelte bruks merker som man anser som normalt slitasje alder tatt i betraktning

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har fliser på vegger og gulv, malt slett tak himling.

Det er montert innredning med nedfelt vask, toalett og dusj vegger i hjørne.

Det er eget avlukke til opplegg for vaskemaskin og varmtvanns tank med skyvedører.

Avlукket er innredet med fliser på gulv, våtroms plater på vegg og malt slett tak.

Det er balansert ventilasjon og vannbåren varme.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og tak med malt slett himling.

Vegger i avlukke/vaskerom med våtromsplater på vegger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er utettheter rundt rør ved vaskemaskin, Det bør gjøres tiltak med tetting rundt rør for å forhindre fukt å komme inn i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det bør gjøres lokalt tiltak rundt rør

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Gulvet har fall i fra dør mot sluk med lokalt fall i dusj.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med nedfelt vask, toalett og dusj vegger i hjørne.
Det er eget avlukke til opplegg for vaskemaskin og varmtvanns tank med skyvedører.



KJELLER > BAD/VASKEROM

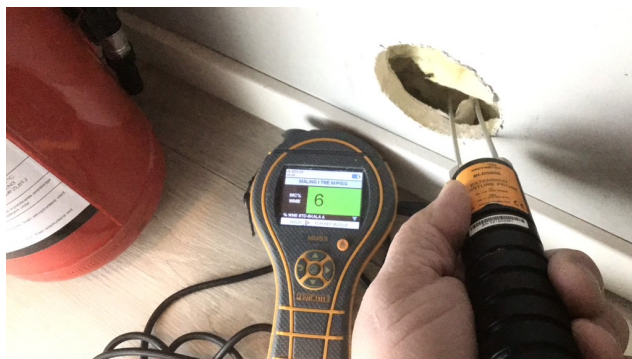
TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak og tilluft under dør.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i bod bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6 vektprosent



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og kjøl/frysenskap.
laminat på gulv og malte slette vegger.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilatoren med kullfilter.
Det ble registrert komfyrvakt under kjøkkenventilatoren.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegget på gulv og malte slette vegger og tak.
Innredning med nedfelt vask og toalett.
Balansert ventilasjon i fra ventil i tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

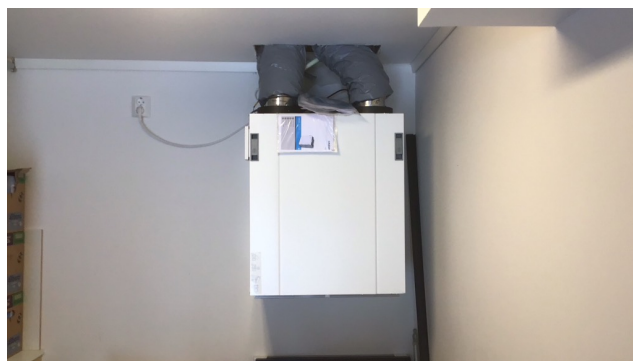
Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad/vaskerom.
Vannmåler og stoppekran montert i vannskap.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad/vaskerom og kjøkken

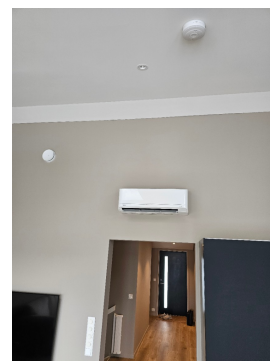
TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon montert i bod.
Anbefaler videre kontroll av anlegget i henhold til produsentens service og vedlikehold program



TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i stue.
Funksjon ok på befaringssdagen.
Estimert levetid er 10-15 år.
Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.



TG 1 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme montert i bad/vaskerom rom i kjeller.



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.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang i kjelleren

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.
2020 Det elektriske anlegget er fra byggeår og er ikke renoveret i løpet av eiers periode

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Montering av elbil-lader i garasjen
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jernfryser og 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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht byggeårets normer, forskrifter og krav.
Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.
Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent.
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong med støt ringmur

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i naturstein med betongstein på den øverste delen.



TG 0 Terrengforhold

Terrengforhold rundt boligen er flatt i to nivåer med asfaltert gårdsplass og plen i fra kjellernivået.
Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc fra byggeår.
Grunnen er lukket. Rørapplegg er fra byggeår 2020.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.
Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør.
Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

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

! Helse, miljø og sikkerhet

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

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger i henhold til at ferdigattest foreligger
Det er montert røykvarsler i innvendig tak og brannslukningsapparat i bod i kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

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 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 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	77	7		84	16
Kjeller	53			53	16
SUM	130	7			32
SUM BRA	137				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	109	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	157	79		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Hagekjeråsen 3B							
Hjemmelshaver Olsen Dennis Borkhus, Kristensen Marte Emilie							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	10.02.2026		Fremvist		Nei
Tegninger	11.02.2026		Gjennomgått	3	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.02.2026		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	
2	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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