

Leilighet i næring/leilighetsbygg
Torggata 9
4580 Lyngdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Odd Kjell Skjørli

Dato: 28/05/2025

Høylandslia 37

Lyngdal 4580

90171822

post@tboks.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:168, Bnr: 8
Hjemmelshaver:	Kåre Dagfinn Igland
Seksjonsnummer:	25
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1980
Tomt:	Felleseie tomt 2341 m²
Kommune:	LYNGDAL

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Karl Igland
Befaringsdato:	27.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Adkomst:	Offentlig adkomst

OM TOMTEN:

Flat tomt i Lyngdal sentrums gater og butikker.

OM BYGGEMETODEN:

Kombinert leilighetsbygg og forretningsbygg med parkeringskjeller/tekniske rom/boder under bakkenivå. Forretning/næring i 1 etasje og 2 etasjer med leiligheter. Støpt grunnmur og plate mot grunnen. Kombinert betong og stål bærekonstruksjon. Etasjeskille av betong dekke og isolert/lyddempende undergulv og nedforet lydhimling med gipsplater. Leilighetsskille av brann/lydisolert dobbel trekonstruksjon kledd med dobbel gips. Yttervegger av trekonstruksjon tekket med mur pusset overflate. Flatt tak med tekking av membran.
Innvendig heis og utvendige balkonger.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår pen med ubetydelig slitasje og alle overflater i god stand.

Leiligheten har nå i mai 2025 blitt fornyet med finert/herdet gulv i soverom, stue, kjøkken og gang. Nymalte fronter på kjøkkeninnredning. Malt vegger på soverom, stue, kjøkken og gang.

Se ellers de enkelte postene i rapporten og kommentar avvik bakerst i rapporten.
Rapporten må leses i sin helhet.

ANNET:

Det medfølger bod på 5 m2 i felles gang.

DOKUMENTKONTROLL:

Egenerklæring.

Utfylt spørreskjema fra selger for utvidet ny rapport.

Generell informasjon fra selger før og under befaringen.

Matrikkel

Eiendomsverdi.

Bilder fra befaringen

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv av parkett og fliser.

Vegger og tak av slette malte flater.

Listefritt i tak, eik fotlist. Slette hvite rundt dør/vindu.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Bygget er fra 2008, men leiligheten er bygget i 2018.

Leiligheten har nå i mai 2025 blitt fornyet med finert/herdet gulv i soverom, stue, kjøkken og gang. Nymalte fronter på kjøkkeninnredning. Malt vegger på soverom, stue, kjøkken og gang.

FELLESKOSTNADER:

Ikke oppgitt

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2 etasje	66	5		12		
SUM BYGNING	66	5		12		
SUM BRA	71					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Hele leiligheten som inneholder gang, kjøkken, stue, soverom, bod og bad/vaskerom.

BRA-e:

Bod i felles gang.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser.

Leiligheten var krevende å måle opp, fordi det er mye vinkler og kroker. Arealavvik kan derfor forekomme.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Bod i felles gang:

Adkomst via ståldør.

Gulv av sponplater, gipsplater på vegger og betongtak.

Sprinkleranlegg, røykvarsler, avtrekk, lys og kontakter.

Soverom:

Det er to dører inntil rommet. Elektrisk ovn og godkjent rømningsvindu.

Det er lagt nytt gulv, men det har noe knirk.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Kjøkken var ikke rengjort og klart. Kjøkkenfronter er innlevert til maling og man venter på de skal bli levert og montert.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Karl Igland

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Odd Kjell Skjørli

Over 30 års erfaring innen utførelse og ledelse av ulike byggeprosjekter som tømrer, byggmester, byggeleder , prosjektleder og takstmann.

28/05/2025

Odd Kjell Skjørli

1. Våtrom

1.1 Bad/vaskerom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Fliser på vegger, slette malte tak.
Ventil i tak for ventilasjon. Spotter i tak.
Sanitær (ikke vurdert):
Baderomsinnredning med vask og armatur og 2 skuffer, speil og lys.
Dusjhjørne med glass dører. Vegghengt toalett.
Stål skylle kum med ettgreps armatur. Vaskemaskin, tørketrommel.

Riper og skraper i veggfliser i dusj.

Merknader: Forventet reparasjon av fliser er 5-15 år.
Forventet utskifting av fliser er 10-30 år

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser med varmekabler. Sluk i dusj og ved varmtvannstank og vaskemaskin.

Merknader: Forventet reparasjon av fliser er 5-15 år.
Forventet utskifting av fliser er 10-30 år

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran observert i sluker med klemring. Membran brettet opp ved dørterskel.

Det er fuktmålt i inspeksjonssluk i tak med ventilasjon/vanninstallasjoner. Ingen målt fukt.
Vanninstallasjoner vender mot leilighet skille, ventilasjonssjakt og felles gang som alle har brannskille. Det er derfor ikke mulig å bore for kontroll av fukt.
Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater i rommet og fra tilstøtende rom, ingen merknader.

Merknader: Forventet levetid på membran på våtrom er 20 år.

2. Kjøkken

TG 1

2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med profilerte fronter av malt tre og laminert benkeplate. Avtrekks ventil i tak. Ventilator med rør opp i overskap og ut i vegg til bod. Komfyr med induksjon koketopp. Komfyrvakt. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Oppvaskmaskin. Vannstopp sikkerhetssystem under vask med følere under sokkel og bak oppvaskmaskin. Kjøl/fryseskap.

Merknader: Spjeld i ventilator slår og blafrer under befaringen. Er moderat vind ute.

Kjøkken var ikke rengjort og klart. Kjøkkenfronter er innlevert til maling og man venter på de skal bli levert og montert. Forventes dette blir utført, dermed TG1.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1

4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindu av tre, 3 lags isolerglass, bunn og sidehengslet.

Balkongdør av tre og 3 lags isolerglass.

Entredør av stål, kikkehull. Tetter ikke tett og skrue mangler til deksel vrider.

Utvendig metall vannbrett. På siden og over er det pusset inn i smyg.

Merknader: Forventet levetid på trevinduer er 20-60 år.

Normal garanti på isolerglass er 5-10 år.

Forventet levetid på tredører er 20-40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrassebord på antatt tilfarer og tett membrandekke under med avrenning. Antar beslag bak kledning ned til membrandekke.

Rekkverk av rustfri runde rekkverkstolper og glass, høyde 100 cm.

Endevægger mot naboer, samt tak av behandlet kledning.

Yttervegger av trekonstruksjon tekket med mur pusset overflate.

Kontakter, spotter i tak og sprinkler ventil på vegg. Vindskjermer.

Merknader: Lav høyde fra terrassebord til dørterskel, med risiko for vann/snø lettere kan trekke inn på innvendig gulv. Forventet tid for reparasjon av terrasse av trekonstruksjon er 15-20 år.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018
Hovedstoppekranten er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er WC med innebygget systerne.
Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Rør i rør Pex rør med samleskap med drenering.
Stoppekrant og vannmåler i samleskap.
Avløpsrør av plast.
Vannstopp sikkerhetssystem under vask med følere under sokkel og bak oppvaskmaskin.
Sprinkleranlegg.

Merknader: Forventet levetid på Pex rør i rør er 25-75 år.
Forventet levetid på avløpsrør av plast er 25-50 år.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannstank Ozo 200 l fra 2018, plassert nært sluk på bad/vaskerom.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannstank er 20 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2018
Det var sist inspisert i Årlig
Det var rengjort i Årlig
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonssystem plassert i bod. Har årlig service.
Kjøkkenventilator med rør opp i overskap og ut i vegg til bod.
Flat terskel med tilluft under dører for bedre luftsirkulasjon.

Sentralstøvsuger i bod.

Merknader: Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 15-20 år.
Forventet levetid kjøkken ventilator er på opptil 10 år.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2018

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2018

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer og 12 kurser ihht oversikt.

Digital måler fra 2018.

Varmekabler på våtrom.

Elektriske ovner i flere rom.

Spotter i tak.

Røykvarslere med felles brannvarslingsanlegg. Brannslukningsapparat.

Ringeklokke.

Callinganlegg

Internett tilkobling.

Merknader: Normal levetid for el-anlegg er 20 til 40 år.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

2 etasje hvor denne leiligheten ligger, ble i 2018 omdisponert fra kjøpesenter/næring og seksjonert og bygget om til leiligheter.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3: