

Tilstandsrapport



Enebolig



Vederstøviga 17, 4580 LYNGDAL



LYNGDAL kommune



gnr. 280, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 417 m² BRA-i: 292 m²



Befaringsdato: 05.05.2025

Rapportdato: 10.05.2025

Oppdragsnr.: 20755-1276

Referansenummer: SK1000

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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



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

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

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

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 takstopprag 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
Uavhengig Takstingeniør
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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med leilighet fra 1993 med garasjer/bod og naust beliggende landlig til med nærheten til sjøen

Boligen inneholder:

Kjeller:

Trapperom, vaskerom, bod

1 etg:

Stue, kjøkken, tv stue, gang, bad, soverom, vindfang

Loft:

Trapperom, 3 soverom, toalettrom, kott

Leilighet:

Vindfang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, 2 soverom

Garasje:

3 garasjeplasser, 2 boder

Naust:

Lagerrom

Det er kun boligen som inngår i rapporten.

Garasje, boder, Naust med en enkel beskrivelse

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

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!

Enebolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein og undertak av brettex plater, normal slitasje ut i fra alder

Takrenner og nedløp av plast.

Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Sperrekonstruksjon av tre.

Malte trevinduer med 2 lags glass.

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Teak ytterdør til gang og vindfang

Malt skyvedør i tre fra stue

Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

Støpt terrasse med fliser og tre rekkverk ut i fra stue

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord på mark ved garasje.

Utvendig støpt terrasse til inngangsdør og ned til kjelleren med smijerns rekkverk.

Smijerns trapp fra terrasse

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulvoverflater:

Parkett, laminat og flis.

Veggoverflater:

Malte overflater, panel, tapet, og betongvegg

Takoverflater:

Malt slett tak, panel, Himlingsplater

Bad 1 etg:

Fliser på vegger og gulv, himlingsplater i tak

Vaskerom:

Malt betong gulv, laminat, vegger med malt murvegg og malte plater, malt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Vedovn i stue, gang, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Høy

Elementpipe med vedovn i stue og i gang.

Synlige kjellervegger består av synlig støpt grunnmur, hulltaking er ikke mulig

Det blitt gjort fukt søk på overflater i kjeller på vegger og gulv med påviste avvik

Lakkert tretrapp med tette trinn og spile rekkverk

Boligen har heltre speildører, eldre tredør mellom kjøkken og gang

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg:

Bad har fliser på vegger og gulv, himlingsplater i tak.

Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelte vasker, vegghengt toalett, dusjhjørne.

Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Slukrenne i dusj, membran ikke synlig for inspeksjon

Hulltaking utført i soverom bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,9 vektprosent

Vaskerom :

Vaskerom med malt betong gulv i våtsonen, ellers laminat gulv, malt betong vegger, malt tak.

Naturlig ventilasjon i veggventil i mur

Innredet med opplegg for vaskemaskin

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger av betong.

På vaskerom er det gulvet som er ansett som våtsone.

Rommet har ikke synlig fuktsikring på vegger og gulv.

Det er utført fukt søk med fuktdikator med påviste unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med oppvaskmaskin

Belegg på gulv og malte vegger.

Ventilator med utlufting ut

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom med parkett på gulvet, malte vegger og himlingsplater i tak.

Innredet med innredning med nedfelt vask og toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er nyere rør i rør til bad i 1 etg med koblingspunkt på veggen i vaskerom.

Ellers kobberrør

Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

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

Sentralstøvsuger type Junic.

Montert på vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har kun synlig grunnmursplast mot vest på tilbygget under stuen

Murt grunnmur med pussete overflater utvendig.

Forstøtningsmur i naturstein kjetting som rekkverk

Terrenget forhold rundt boligen er flatt med gruset gårdsplass og plen.

Vann og avløps rør i pvc.

Tilknyttet privat V/A via private stikkledninger.

Septiktank av glassfiber

Leilighet - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malt inngangsdør med vindu montert i mur

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulvoverflater: Belegg

Veggoverflater: Malte vegger og panel

Takoverflater: Himlingsplater

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger og

himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Vedovn, elektrisk

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.

Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre

forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et

område med aktsomhetsgrad Høy

Elementpipe med vedovn i stue.

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet.

Det er utførende vegger av tre med panel.

Utvendig er murene pusset.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg i stue mot vest med mindre avvik registrert, 10,5 vektprosent .

Leiligheten har heltre furu dører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk ventilasjon

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt. .

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 9,2 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

belegg på gulv og malte vegger.

Ventilator med utlufting ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

Brannslukningsapparat er ikke montert i leiligheten.

Røkvarslere er plassert i himling

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er rom i kjelleren som ikke stemmer med godkjente tegninger

Leilighet

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

Det er rom i kjelleren som ikke stemmer med godkjente tegninger

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Det eksistere ikke tegninger eller ferdigattest i de kommunale arkiver

Garasje/bod

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

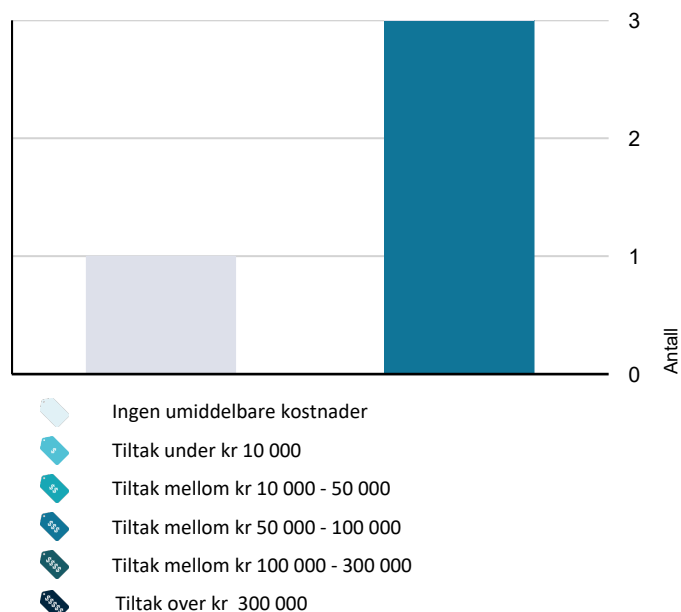
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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/ rekvirent.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig med leilighet. Det gjøres oppmerksom på at tilbygget (Garasjen, Naust) som er oppført 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.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.

Enkelte vinduer med fukt/råteskader i vindus karm. Det er registrert skader på vannbrett på vinduer, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold.

På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer.

Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Generelt fremstår ytterkledningen med normal værslitasje og har noe vedlikeholdsbehov. Det er registrert råteskader i nedkant på enkelte kledningsbord.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er bør etablert loft luke med stige til øverste loft for inspeksjon/ kontroll

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte dører har dørbled som tar i dørkarm ved luking. Ellers har dørene normal bruksslitasje.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber. Fordelerskap med rør i rør mangler avløp til rom med sluk

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert sprekker/setningsskader som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

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

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum men det var ikke et krav ved byggeår.

Det er påvist lokale skader på overflater i kjøkkenskap under vask.



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist indikasjoner på fukt i murvegg



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Ved andre fukt undersøkelser enn hulltaking, er det indikasjoner på fukt i murvegg



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Leilighet

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist utettheter mellom dørkarm og mur



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



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

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Våtromsplatene har mangelfull fuging i underkant og i skjøter



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1993

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Modernisert bad i 1 etg
2022	Modernisering	Fliser på overbygget terrasse

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med betongstein og undertak av brettex plater, normal slitasje ut i fra alder



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.
Stigetrinn for feier etablert på tak

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.

Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt fremstår ytterkledningen med normal værslitasje og har noe vedlikeholdsbehov.

Det er registrert råteskader i nedkant på enkelte kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte kledningsbord bør byttes ut ellers normalt vedlikehold

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon av tre.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av kott og innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bør etablert loft luke med stige til øverste loft for inspeksjon/kontroll

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det etableres lofts luke med stige for god tilkomst til loftsrommet.

Dette for jevnlig kontroll av innvendige konstruksjoner på kaldt loftet.



Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags glass.

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov. Enkelte vinduer med fukt/råteskader i vindus karm. Det er registrert skader på vannbrett på vinduer, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold. På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer. Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det anbefales vedlikehold i løpet av kort tid

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fukt/råteskader i nedkant vindu



Råteskader i underkant vinduer

! TG 1 Dører

Teak ytterdør til gang og vindfang
Malt skyvedør i tre fra stue
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt terrasse med fliser og tre rekkverk ut i fra stue
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord på mark ved garasje.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Fundamenteringen er ikke synlig/ikke kontrollert.
Normalt vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyde bør endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



! TG 2 Utvendige trapper

Utvendig støpt terrasse til inngangsdør og ned til kjelleren med smijerns rekkverk.
Smijerns trapp fra terrasse

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 1 Overflater

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

Gulvoverflater:

Parkett, laminat og flis.

Veggoverflater:

Malte overflater, panel, tapet, og betongvegg

Takoverflater:

Malt slett tak, panel, Himlingsplater

Bad 1 etg:

Fliser på vegger og gulv, himlingsplater i tak

Vaskerom:

Malt betong gulv, laminat, vegger med malt murvegg og malte plater, malt 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 gjort målinger i to rom i vær etasje med mindre avvik registrert

! TG 2 Radon

Det er foretatt radonmålinger i henhold til eier med godkjente verdier, men ingen dokumentasjon framlagt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Høy

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig

! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i stue og i gang.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Synlige kjellervegger består av synlig støpt grunnmur, hulltaking er ikke mulig

Det blitt gjort fukt søk på overflater i kjeller på vegger og gulv med påviste avvik

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

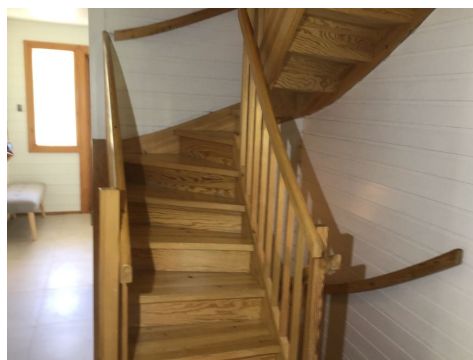
Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



! TG 1 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp med tette trinn og spile rekkverk



! TG 2 Innvendige dører

Boligen har heltre speildører, eldre tredør mellom kjøkken og gang

Enkelte dører har justeringsbehov.

Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Enkelte dører har dørblad som tar i dørkarm ved lukning.
Ellers har dørene normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Dør mellom kjøkken og gang

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på vegger og gulv, himlingsplater i tak.
Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelte vasker, vegghengt toalett, dusjhjørne.
Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser.
Tak med malte himlingsplater.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme med nedsenking av gulvet i dusj sonen.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne i dusj, membran ikke synlig for inspeksjon
Slukrenne kommer med ferdig slukmansjett påmontert, forutsetter at monteringsanvisning er fulgt fra produsent.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra takventil, vindusventiler og ved åpning av vindu

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,9 vektprosent



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom med malt betong gulv i våtsonen, ellers laminat gulv, malt betong vegger, malt tak.

Naturlig ventilasjon i veggventil i mur
Innredet med opplegg for vaskemaskin

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Malte betong vegger og malt tak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist indikasjoner på fukt i murvegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Det er malt betong gulv i våtsonen med oppkant, ellers laminat gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk med malt betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra veggventil, vindusventiler og ved åpning av vindu

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør må etableres.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger av betong.
På vaskerom er det gulvet som er ansett som våtsone.
Rommet har ikke synlig fuksikring på vegger og gulv.
Det er utført fukt søk med fuktindikator med påviste unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Ved andre fukt undersøkelser enn hulltaking, er det indikasjoner på fukt i murvegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og følge med på utviklingen

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med oppvaskmaskin
Belegg på gulv og malte vegger.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum men det var ikke et krav ved byggeår.
Det er påvist lokale skader på overflater i kjøkkenskap under vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med parkett på gulvet, malte vegger og himlingsplater i tak.
Innredet med innredning med nedfelt vask og toalett

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det er nyere rør i rør til bad i 1 etg med koblingspunkt på veggen i vaskerom.
Ellers kobberrør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber
Fordeleskap med rør i rør mangler avløp til rom med sluk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg av kobberrør.
-Det må lages avløp fra koblingspunkt med rør i rør til rom med sluk

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

! TG 2 Varmtvannstank

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

Årstall: 1992 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger type Junic.
Montert i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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
El kontroll utført den 7-5-2024

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

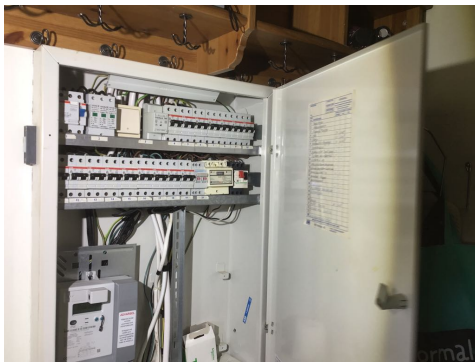
Inntak og sikringsskap

3. 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

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



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere er plassert i himling i 1 etg, kjeller og på loft
Brannslukningsapparat montert i garderobeskap ved inngang

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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 oppgravinger og langvarige målinger

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har kun synlig grunnmursplast mot vest på tilbygget under stuen
Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har begrenset effekt som følge av alderssvækkelse.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tiltak for drenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur med pussete overflater utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker/setningsskader som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

Tilstandsrapport



! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i naturstein kjetting som rekkverk

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Terrengforhold

Terrenget forhold rundt boligen er flatt med gruset gårdsplass og plen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen.

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.

Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt huset.

Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m ut i fra grunnmur for å redusere fukt påkjenning på grunnmuren.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet privat V/A via private stikkledninger.

Nye vannrør lagt for 2 år siden, tilkoblet sameie i område

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør. Det antas at utvendig avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Septiktank

Septiktank av glassfiber er ikke kontrollert da takstmann ikke innehar kunnskapen som kreves. Anbefaler ytterligere undersøkelse

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

LEILIGHET



Byggeår

1993

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

UTVENDIG

! TG 2 Dører

Malt inngangsdør med vindu montert i mur

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist utettheter mellom dørkarm og mur

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokalt tiltak må gjøres



Utettheter langs dørkar

INNENDIG

! TG 1 Overflater

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

Gulvoverflater: Belegg

Veggoverflater: Malte vegger og panel

Takoverflater: Himlingsplater

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.

Det blei målt høydeforskjell i to rom (stue og sov) med mindre avvik registrert.

Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.

! TG 2 Radon

Det er foretatt radonmålinger i henhold til eier med godkjente verdier, men ingen dokumentasjon framlagt

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Høy

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Innhente dokumentasjon. Det bør gjennomføres radonmålinger For boenheter som leies ut er det krav til radon måling.

! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i stue.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet.

Det er utførende vegger av tre med panel.

Utvendig er murene pusset.

Hulltaking er foretatt i utført vegg i stue mot vest med mindre avvik registrert, 10,5 vektprosent .



! TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har heltre furu dører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett,
dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk ventilasjon

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av belegg langs gulv
Himlingsplater i tak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsplatene har mangelfull fugging i underkant og i skjøter

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas lokal utbedring.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger og under dør

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett,
dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte) montert i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 9,2 vektprosent

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater. belegg på gulv og malte vegger.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



! TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
En nærmere gjennomgang av behovet
bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

! TG 2 Varmtvannstank

50 liters varmtvannstank plassert på bad, rommet har sluk og belegg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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
El kontroll 7-5-2024

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)?
Ja

Spørsmål til eier

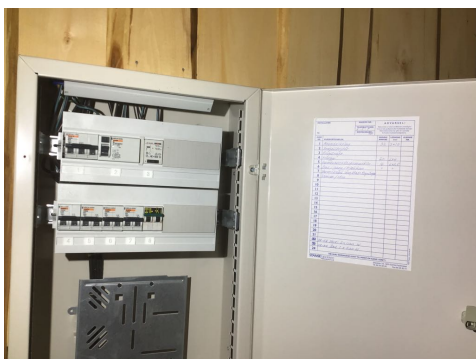
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er plassert i gang
Røkvarsler er plassert i himling

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



Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Beskrivelse

- Fundamentert med pilarer av naturstein
- Reisverk med stående kledning med vedlikeholds behov
- Tak tekket med eldre teglstein
- Innredet med anlagt gulv for lager
- Enkel panelt dør
- Under er det anlagt privat båtplass

- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje/bod



Anvendelse

Byggeår

1997

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger gitt i byggetillatelse.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Beskrivelse

- Garasje med 3 biloppstillingsplasser og 2 boder
- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur, støpt mur i bakkant
- Støpt dekke
- Takstoler med sutaksplater som undertak, tekket med betongstein
- Taktekkingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
- Reisverk med stående kledning
- Innredet med plate slåtte vegger og tak, tak i bod innvendig med panel
- Ledd porter med 1 elektrisk portåpner
- Det er blitt lagt inn strøm i garasjen.
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

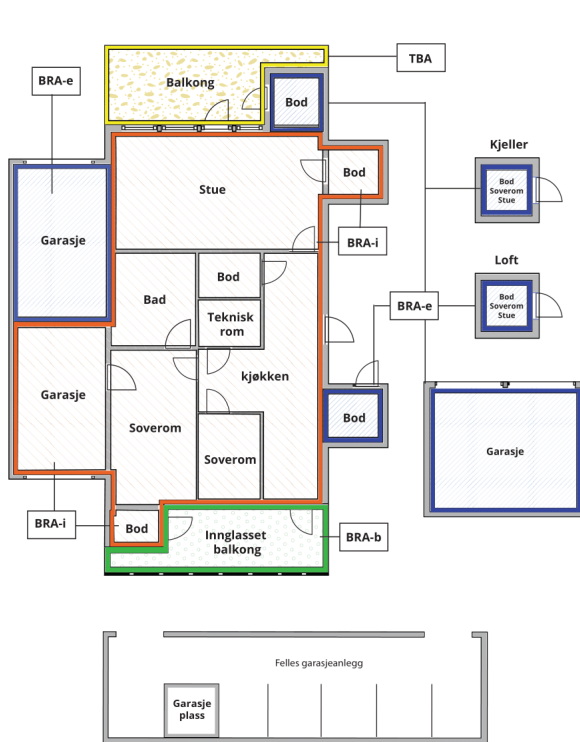
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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)				
Loft	39			39		23	62
1 Etasje	124			124	15		124
Kjeller	47			47			47
SUM	210				15	23	233
SUM BRA	210						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Kott		
1 Etasje	Stue, TV-stue, Kjøkken, Gang, Vindfang, Soverom, Bad		
Kjeller	Trapperom, Bod, Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er rom i kjelleren som ikke stemmer med godkjente tegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Et er ikke montert brannrør i henhold til teknisk forskrift i mellom boenhetene.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Modanisering av bad

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	82			82	
SUM	82				
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Kjøkken, Bad/vaskerom, Stue, Soverom, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er rom i kjelleren som ikke stemmer med godkjente tegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke montert branndører i henhold til teknisk forskrift i mellom boenhetene

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Det er lite dagslysflate på rom i kjelleren i forhold til forskrifter.
-Det er rom i kjelleren som krever rømningsvei. I en vanlig kjeller som brukes som oppholdsrom (for eksempel kjellerstue) eller soverom må det være mulig å evakuere gjennom et vindu og ut i det fri. Vinduene tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Krav:

Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det eksistere ikke tegninger eller ferdigattest i de kommunale arkiver

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje/bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		104		104	33
SUM		104			33
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Bod, Bod 2, Garasje 2, Garasje 3	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	187	23
Leilighet	82	0
Naust	0	21
Garasje/bod	0	104

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	280	28		0	4678.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Vederstøviga 17							
Hjemmelshaver Bjerga Hege							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	16.05.2025	Bolig	Gjennomgått	3	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i de kommunale arkiver	Finnes ikke		Nei
Byggetillatelse	16.05.2025	Garasje	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	16.05.2025	Garasje	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2025	
2	16.05.2025	
3	16.05.2025	
4	16.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SK1000>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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