


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Åveslandsveien 19 , 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

 gnr. 172, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 01.04.2026

Oppdragsnr.: 22592-1038

Referansenummer: RM1727

Autorisert foretak: MELING BYGG AS



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

MB AS

Leverer takst og byggetekniske tjenester

Har følgende kompetanse.

Byggmester

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma

Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering

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



Rapportansvarlig

Andreas Meling

Andreas Meling

Uavhengig Takstingeniør

andreas@melingbygg.no

976 14 710



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligen har støpt ringmur og plate på mark. Over ringmur er veggene utført som bindingsverk av tre teknet med stående kledning. Takkonstruksjonen er utført som kompakt-tak teknet med asfalt takbelegg. 3-lags glass vinduer hvor utvendig karm er teknet med sort aluminium. Boligen fremstår i overordnet god tilstand, med noen bemerkninger når det gjelder vedlikehold og bruk av bad. Forøvrig vises det til punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er visuelt kontrollert fra tak over utestue i tilknytning til terrasse. Inspeksjonen er dermed begrenset til de deler av takflaten som var tilgjengelig fra dette nivået. Taket er ikke inspisert i sin helhet fra taknivå.

Taktekking er utført som kompakttak med asfalt takbelegg. Arbeidet er ifølge eier utført av fagforetak.

Basert på visuelle observasjoner fra tilgjengelige områder fremstår taktekking i overordnet tilfredsstillende tilstand. Det er ikke registrert synlige tegn til skader, utettheter eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt på de delene som var tilgjengelige for kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er basert på begrenset inspeksjon. Deler av takflaten og detaljer i tekningen er ikke direkte inspisert ved befaringen. Eventuelle avvik eller skader på ikke tilgjengelige områder kan derfor ikke utelukkes. Nedløp og beslag er utført i aluminium.

Det er registrert ett nedløp som ikke er tilkoblet bortledning av overvann i grunn. Ved dette nedløpet er det montert bend i nedre del som fører vann ut mot grunnmur og videre ned i terreng.

Det er ukjent for takstmannen hvilke masser og oppbygning som er etablert i terrenget under plenareal. Terrengets oppbygning og eventuelle drenerende masser kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

Registrert forhold vurderes å ha begrenset betydning for boligen slik den fremstår i dag, blant annet fordi boligen ikke har rom under terreng. Likevel kan vann som ledes ut mot terreng over tid bidra til

økt fuktbelastning mot grunnmur og omkringliggende masser.

Det anbefales derfor at overvann fra taknedløp føres til tilfredsstillende bortledning av vann fra bygningen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

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

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

Det er enkelte steder registrert lav avstand mellom bunn av ytterkledning og terreng/betongplattning. Begrenset avstand mellom kledning og terreng kan medføre økt fuktbelastning på nedre del av kledningen, noe som over tid kan gi økt slitasje og redusert levetid på materialene.

Ved valgt løsning anbefales det at nedre del av kledningen følges opp med jevnlig vedlikehold og behandling. Det bør påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervaller for nedre del av kledningen sammenlignet med øvrige deler av fasaden.

Det anbefales også jevnlig kontroll av området for å avdekke eventuelle tegn til fuktpåvirkning eller skader på et tidlig tidspunkt.

Dersom det registreres tegn til skader eller økt fuktpåvirkning kan et aktuelt tiltak være å øke avstanden mellom kledning og terreng/plattning ved å beskjære nedre del av kledningen.

Det må i så fall tas hensyn til at kledningen ikke beskjæres høyere enn at underliggende konstruksjoner som vindsperre, lekter og eventuell musebånd fortsatt er tilstrekkelig beskyttet. Eventuelle tiltak bør vurderes og utføres av kvalifisert fagperson. Avstand mellom kledning og terreng bør normalt fra 150 -300 mm for å redusere fuktpåvirkning.

Takkonstruksjonen er utført med sperrekonstruksjon og oppført som flatt tak med kompakttak.

Konstruksjonen er i sin helhet lukket/igjenbygget, og de bakenforliggende konstruksjonene er derfor ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon ved befaringen. Det er fremlagt bildedokumentasjon fra byggeperioden som viser deler av utførelsen av takkonstruksjonen.

Når takkonstruksjoner er lukket vil det normalt ikke være mulig å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten destruktive inngrep. Takstmannen kan derfor kun foreta en vurdering basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater, samt se etter eventuelle spor, merker eller indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger.

Som følge av valgt konstruksjonsløsning vil eventuelle skjulte avvik i

Beskrivelse av eiendommen

konstruksjonen være vanskelig å avdekke uten destruktive tiltak.

På befaringsdagen ble det observert at takvann føres mot nedløp på taket, noe som indikerer at fallforholdet fungerer etter hensikten slik det fremstår ved befaringen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, fremlagt dokumentasjon og visuelle observasjoner på befaringsdagen.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduene er utvendig aluminiumsbelagt. Ved befaringen fremstår vinduene i overordnet god visuell tilstand uten registrerte tegn til skader eller funksjonssvikt på de deler som var tilgjengelige for kontroll.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner på befaringsdagen.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Utvendig karmen på skyvebalkongdør er aluminiumsbelagt. Ved befaringen fremstår dørene i overordnet tilfredsstillende visuell tilstand uten registrerte tegn til skader eller funksjonssvikt på de deler som var tilgjengelige for kontroll.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner på befaringsdagen

Terrasse i 2. etasje er utført med trekonstruksjoner. Impregnert terrassebord som platting, rekkverk er utført med glassfelt samt treverk med kledningsbord.

Tak/terrasse over stue er opplyst utført som luftet tretak med tekking av PVC-duk.

Tekkesjiktet er tildekket av terrasseplatting, og det er derfor ikke mulig å foreta direkte visuell kontroll av tekkingen uten destruktive inngrep. Det er fremlagt billedokumentasjon som viser tekkingen før terrasseplattingen ble etablert.

Ved befaringen ble det ikke registrert forhold som indikerer lekkasje eller funksjonssvikt i konstruksjonen slik den fremstår i dag.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av konstruksjonens alder, fremlagt billedokumentasjon samt visuelle observasjoner på befaringsdagen

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

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

Normal brukslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt
Boligen har lakkert tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Det er fremlagt billedokumentasjon av utførelse på membranløsningen. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Eier har nylig utført tiltak i vegg ved dør etter defekt kobling i varmekabler. Tiltaket med varmekabler er utført, men vegg er ikke platet igjen på befaringsdagen.

Eier opplyser at veggene med malte plater er utført med produkter som er godkjent for å stå i våtsone på vegg. Det er ikke fremlagt produktokumentasjon på befaringsdagen. Eier opplyser at slik dokumentasjon foreligger.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av visuelle observasjoner på befaringsdagen.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel.

Høydeforskjellen er målt fra topp membran ved terskel til topp slukrist og er registrert til ca.40mm. Det er registrert fall på gulv mot sluk.

Det er utført vanntest på gulv hvor vann ledes til sluk.

Basert på visuelle observasjoner og målinger vurderes funksjonskravet til gulv i våtrom å være tilfredsstillende ivaretatt slik forholdet fremstår ved befaringen

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner. Det er tilsendt billedokumentasjon av utførelsen membranen.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

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

Hulltaking er foretatt i vegg på vaskeromside, hvor det ikke er etablert våtsone på vegg på befaringsdagen.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det

Beskrivelse av eiendommen

kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Det er fremlagt billedokumentasjon av utførelse av membran på våtrom.

Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Veggene har malte plater. Taket er malt.

Eier opplyser at veggene med malte plater er utført med produkter som er godkjent for å stå i våtsone på vegg. Det er ikke fremlagt produktdokumentasjon på befaringdagen. Eier opplyser at slik dokumentasjon foreligger.

På vaskerom er det våtsone på vegg rundt utslagsvask.

Vurdering er basert på visuelle observasjoner ved befaringen samt opplysninger gitt av eier.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel.

Høydeforskjellen er målt fra topp membran ved terskel til topp slukrist og er registrert til ca. 35 mm.

Basert på målingen vurderes funksjonskravet til gulv i våtrommet å være tilfredsstillende ivaretatt slik forholdet fremstår ved befaringen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og målinger foretatt på befaringdagen

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, Det er tilsendt billedokumentasjon av utførelsen på membranløsningen.

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

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

Hulltaking er foretatt i vegg på vaskeromside, hvor det ikke er etablert våtsone på vegg.

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

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

Bad

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

Det er fremlagt billedokumentasjon av utførelse på membranløsningen. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Veggene har fliser. Taket er malt.

Deler av dør inn til bad fra kjøkkensiden er plassert innenfor våtsone for dusj.

Det er montert dusjdører som bidrar til å redusere direkte vannsprut mot vegg og dør ved dusjing. Likevel kan området bli utsatt for økt fuktbelastning over tid.

Materialer som dørbblad, karm og terskel er normalt ikke beregnet for varig fuktpåkjennning i våtsone. Det anbefales derfor å være oppmerksom på eventuell vannsprut og fuktbelastning i dette området.

Det anbefales jevnlig kontroll av karm, terskel og dørbblad for å avdekke eventuelle tegn til fuktpåvirkning eller skader på et tidlig tidspunkt.

Deler av vinduet er også plassert innenfor våtsone for dusj. Vindusåpningen er utført med smøremembran og flislagte overflater. Valgt løsning vurderes å tåle økt fuktbelastning og fremstår egnet for plassering i våtsone slik forholdet fremstår ved befaringen

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjel fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm

Det er registrert oppbrett av membran ved terskel, men oppbretten er mindre enn 15mm.

Det er registrert fall på gulv mot sluk og i dusjsone på gulv. Det er også laget nedsenk på gulv i dusjone. Som følge av valgt løsning vurderes det til at funksjonskravet til gulv er tilfredsstillende ivaretatt. Da dør til bad står delvis i våtsone til dusj og at det er mindre oppbrett av membran på terskel. anbefales det å være oppmerksom på vannsøl på gulv foran dør.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner. Det er tilsendt billedokumentasjon av utførelsen membran.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, dokumentasjon og enkelte observasjoner. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og

Beskrivelse av eiendommen

dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

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

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

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtzone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Ved bruk av kullfilter anbefales det at filter skiftes jevnlig henhold til produktleverandøren sine anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen
Boligen har balansert ventilasjon.

Ved kontroll av aggregat ble det registrert at det er på tide med utskiftning av filter, samt rengjøring av aggregat.
Det er installert varmepumpe.

Eier opplyser at det er utført jevnlig service på varmepumpe

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen er oppført uten kjeller eller rom under terreng og er fundamentert på plate på mark. Tradisjonell drenering og fuktsikring mot grunnmur er derfor normalt ikke etablert.

Vurderingen er begrenset til synlige forhold rundt bygningen. Det ble ikke registrert tegn til unormal fuktbelastning på befaringdagen.

Fuktsikring i grunnen under bygningen kan ikke vurderes uten destruktive tiltak.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.

Forstøtningsmurer er av betong og naturstein opparbeidet flat tomt, i et området me skrående terreng og med forstøtningsmurer

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

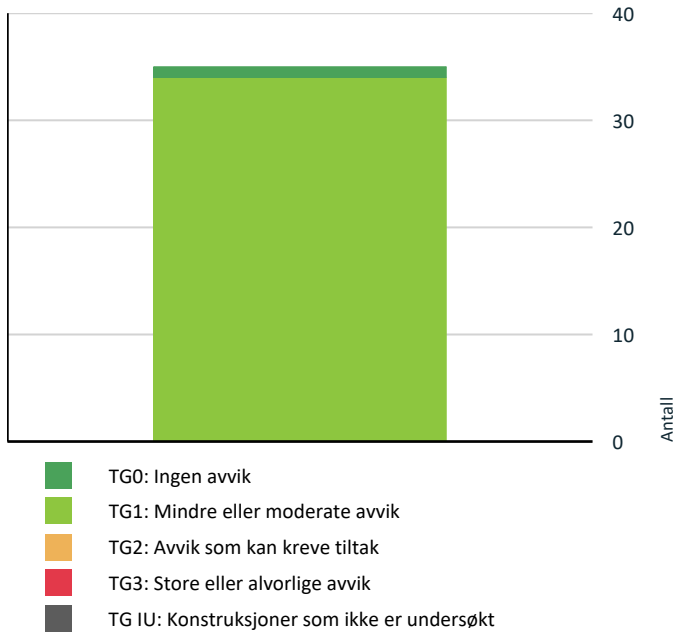
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på befaringdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2023

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er visuelt kontrollert fra tak over utestue i tilknytning til terrasse. Inspeksjonen er dermed begrenset til de deler av takflaten som var tilgjengelig fra dette nivået. Taket er ikke inspisert i sin helhet fra taknivå.

Taktekking er utført som kompakttak med asfalt takbelegg. Arbeidet er ifølge eier utført av fagforetak.

Basert på visuelle observasjoner fra tilgjengelige områder fremstår taktekking i overordnet tilfredsstillende tilstand. Det er ikke registrert synlige tegn til skader, utettheter eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt på de delene som var tilgjengelige for kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er basert på begrenset inspeksjon. Deler av takflaten og detaljer i tekkingen er ikke direkte inspisert ved befaringen. Eventuelle avvik eller skader på ikke tilgjengelige områder kan derfor ikke utelukkes.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er utført i aluminium.

Det er registrert ett nedløp som ikke er tilkoblet bortledning av overvann i grunn. Ved dette nedløpet er det montert bend i nedre del som fører vann ut mot grunnmur og videre ned i terreng.

Det er ukjent for takstmannen hvilke masser og oppbygning som er etablert i terrenget under plenareal. Terrengets oppbygning og eventuelle drenerende masser kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

Registrert forhold vurderes å ha begrenset betydning for boligen slik den fremstår i dag, blant annet fordi boligen ikke har rom under terreng. Likevel kan vann som ledes ut mot terreng over tid bidra til økt fuktbelastning mot grunnmur og omkringliggende masser.

Det anbefales derfor at overvann fra taknedløp føres til tilfredsstillende bortledning av vann fra bygningen



Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

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

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

Det er enkelte steder registrert lav avstand mellom bunn av ytterkledning og terreng/betongplattning. Begrenset avstand mellom kledning og terreng kan medføre økt fuktbelastning på nedre del av kledningen, noe som over tid kan gi økt slitasje og redusert levetid på materialene.

Ved valgt løsning anbefales det at nedre del av kledningen følges opp med jevnlig vedlikehold og behandling. Det bør påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervaller for nedre del av kledningen sammenlignet med øvrige deler av fasaden.

Det anbefales også jevnlig kontroll av området for å avdekke eventuelle tegn til fuktpåvirkning eller skader på et tidlig tidspunkt.

Dersom det registreres tegn til skader eller økt fuktpåvirkning kan et aktuelt tiltak være å øke avstanden mellom kledning og terreng/plattning ved å beskjære nedre del av kledningen.

Det må i så fall tas hensyn til at kledningen ikke beskjæres høyere enn at underliggende konstruksjoner som vindsperre, lekter og eventuell musebånd fortsatt er tilstrekkelig beskyttet. Eventuelle tiltak bør vurderes og utføres av kvalifisert fagperson. Avstand mellom kledning og terreng bør normalt fra 150-300 mm for å redusere fuktpåvirkning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med sperrekonstruksjon og oppført som flatt tak med kompakttak.

Konstruksjonen er i sin helhet lukket/igjenbygget, og de bakenforliggende konstruksjonene er derfor ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon ved befaringen. Det er fremlagt bildedokumentasjon fra byggeperioden som viser deler av utførelsen av takkonstruksjonen.

Når takkonstruksjoner er lukket vil det normalt ikke være mulig å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten destruktive inngrep. Takstmannen kan derfor kun foreta en vurdering basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater, samt se etter eventuelle spor, merker eller indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger.

Som følge av valgt konstruksjonsløsning vil eventuelle skjulte avvik i konstruksjonen være vanskelig å avdekke uten destruktive tiltak.

På befaringsdagen ble det observert at takvann føres mot nedløp på taket, noe som indikerer at fallforholdet fungerer etter hensikten slik det fremstår ved befaringen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, fremlagt dokumentasjon og visuelle observasjoner på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduene er utvendig aluminiumsbelagt. Ved befaringen fremstår vinduene i overordnet god visuell tilstand uten registrerte tegn til skader eller funksjonssvikt på de deler som var tilgjengelige for kontroll.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner på befaringdagen.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Utvendig karmen på skyvebalkongdør er aluminiumsbelagt. Ved befaringen fremstår dørene i overordnet tilfredsstillende visuell tilstand uten registrerte tegn til skader eller funksjonssvikt på de deler som var tilgjengelige for kontroll.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner på befaringdagen

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i 2. etasje er utført med trekonstruksjoner. Impregneret terrassebord som plattning, rekkverk er utført med glassfelt samt treverk med kledningsbord.

Tak/terrasse over stue er opplyst utført som luftet tretak med tekking av PVC-duk.

Tekkesjiktet er tildekket av terrasseplattning, og det er derfor ikke mulig å foreta direkte visuell kontroll av tekkingen uten destruktive inngrep. Det er fremlagt bildedokumentasjon som viser tekkingen før terrasseplattningen ble etablert.

Ved befaringen ble det ikke registrert forhold som indikerer lekkasje eller funksjonssvikt i konstruksjonen slik den fremstår i dag.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av konstruksjonens alder, fremlagt billedokumentasjon samt visuelle observasjoner på befaringdagen

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

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

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Det er fremlagt billedokumentasjon av utførelse av membran på våtrom.

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

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Eier opplyser at veggene med malte plater er utført med produkter som er godkjent for å stå i våtsone på vegg. Det er ikke fremlagt produktdokumentasjon på befaringdagen. Eier opplyser at slik dokumentasjon foreligger.

På vaskerom er det våtsone på vegg rundt utslagsvask.

Vurdering er basert på visuelle observasjoner ved befaringen samt opplysninger gitt av eier.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

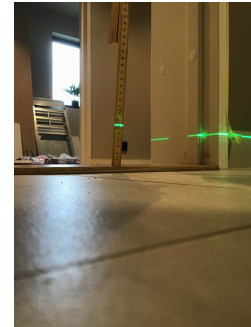
Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel.

Høydeforskjellen er målt fra topp membran ved terskel til topp slukrist og er registrert til ca. 35 mm.

Tilstandsrapport

Basert på målingen vurderes funksjonskravet til gulv i våtrommet å være tilfredsstillende ivaretatt slik forholdet fremstår ved befaringen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og målinger foretatt på befaringsdagen



1. ETASJE > VASKEROM

⚠ TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring. Det er tilsendt bildedokumentasjon av utførelsen på membranløsningen.



1. ETASJE > VASKEROM

⚠ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Hulltaking er foretatt i vegg på vaskeroms side, hvor det ikke er etablert våtsone på vegg.

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

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Eier har nylig utført tiltak i vegg ved dør etter defekt kobling i varmekabler. Tiltaket med varmekabler er utført, men vegg er ikke platet igjen på befaringsdagen.

Eier opplyser at veggene med malte plater er utført med produkter som er godkjent for å stå i våtsone på vegg. Det er ikke fremlagt produktokumentasjon på befaringsdagen. Eier opplyser at slik dokumentasjon foreligger.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av visuelle observasjoner på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

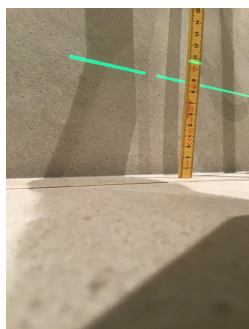
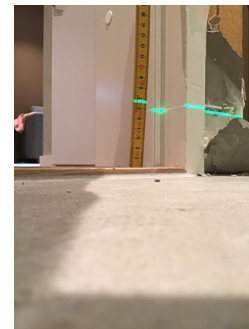
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel.

Høydeforskjellen er målt fra topp membran ved terskel til topp slukrist og er registrert til ca.40mm. Det er registrert fall på gulv mot sluk.

Det er utført vanntest på gulv hvor vann ledes til sluk.

Basert på visuelle observasjoner og målinger vurderes funksjonskravet til gulv i våtrom å være tilfredsstillende ivare tatt slik forholdet fremstår ved befaringen



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner. Det er tilsendt billedokumentasjon av utførelsen membranen.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Hulltaking er foretatt i vegg på vaskeroms side, hvor det ikke er etablert våtsone på vegg på befaringsdagen.

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

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

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

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Deler av dør inn til bad fra kjøkkensiden er plassert innenfor våtsone for dusj.

Det er montert dusjdører som bidrar til å redusere direkte vannsprut mot vegg og dør ved dusjing. Likevel kan området bli utsatt for økt fuktbelastning over tid.

Materialer som dørblad, karm og terskel er normalt ikke beregnet for varig fuktpåkjenning i våtsone. Det anbefales derfor å være oppmerksom på eventuell vannsprut og fuktbelastning i dette området.

Det anbefales jevnlig kontroll av karm, terskel og dørblad for å avdekke eventuelle tegn til fuktpåvirkning eller skader på et tidlig tidspunkt.

Deler av vinduet er også plassert innenfor våtsone for dusj. Vindusåpningen er utført med smøremembran og flislagte overflater. Valgt løsning vurderes å tåle økt fuktbelastning og fremstår egnet for plassering i våtsone slik forholdet fremstår ved befaringen



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm

Det er registrert oppbrett av membran ved terskel, men oppbretten er mindre enn 15mm.

Det er registrert fall på gulv mot sluk og i dusjsone på gulv. Det er også laget nedsenk på gulv i dusjone. Som følge av valgt løsning vurderes det til at funksjonskravet til gulv er tilfredstillende ivaretatt. Da dør til bad står delvis i våtsone til dusj og at det er mindre oppbrett av membran på terskel. anbefales det å være oppmerksom på vannsøl på gulv foran dør.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

⚠ TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner. Det er tilsendt billedokumentasjon av utførelsen membranen.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, dokumentasjon og enkelte observasjoner.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppssystem.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Ved bruk av kullfilter anbefales det at filter skiftes jevnlig henhold til produktleverandøren sine anbefalinger.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Ved kontroll av aggregat ble det registrert at det er på tide med utskiftning av filter, samt rengjøring av aggregat.



! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Eier opplyser at det er utført jevnlig service på varmepumpe

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2023 Det elektriske anlegget er fra byggeår

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

Ja Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det elektriske er fra byggeår. Eier opplyser at alt av dokumentasjon foreligger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Nei

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

Nei Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er oppført uten kjeller eller rom under terreng og er fundamentert på plate på mark. Tradisjonell drenering og fuktsikring mot grunnmur er derfor normalt ikke etablert.

Vurderingen er begrenset til synlige forhold rundt bygningen. Det ble ikke registrert tegn til unormal fuktbelastning på befaringsdagen. Fuktsikring i grunnen under bygningen kan ikke vurderes uten destruktive tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong og naturstein

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

opparbeidet flat tomt, i et området me skrående terreng og med forstøtningsmurer

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



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

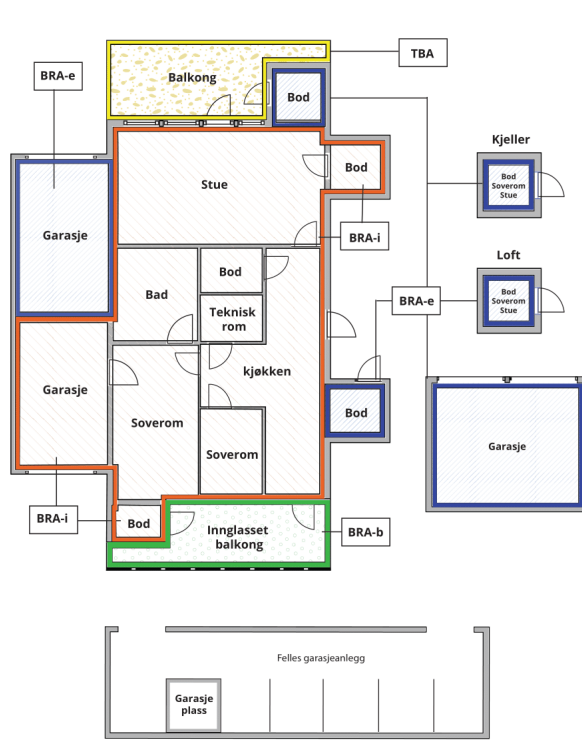
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	100			100	42
2. Etasje	83	9		92	
SUM	183	9			42
SUM BRA	192				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang /stue, vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom4/stue 2		
2. Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom		

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal bolig

BRA-e: innvendig areal utestue 2 etg

TBA: Tre-terrasse 2 etg. Områder hvor det er asfaltert gangsoner eller støpt platting er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er fra 2023. Eier opplyser om at det ikke er utført håndverkertjenester på boligen etter at boligen var ferdig.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	28			28	
SUM	28				
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Andreas Meling Johan Sanden	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	172	13		0	455.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Åveslandsveien 19

Hjemmelshaver

Sanden Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert område for boligbebyggelse

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, forstøtningsmurer, støpt platting, plen,

Tinglyste/andre forhold

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

Andre merknader.

Vurdering av etasjeskiller tas ikke med i denne rapporten. Etasjeskiller er fra byggeår og er av treverk.

Eldre bolig som er bygget etter datidens forskrifter, må ikke forveksles med boliger som er oppført etter dagens standarder og krav.

Rapporten tar ikke stilling til hva som er følger med i salget av inventar, løsøre og hvitevarer. Er for eksempel hvitevare nevnt, er dette kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen ved tilstandsvurdering av kjøkkenet.

Boligen er opplyst oppvarmet med elektriske varmekabler og varmepumpe. Det er ikke registrert etablert alternativ varmekilde som vedovn, peis eller tilsvarende på befaringsdagen. Eier opplyser at det er tilrettelagt for montering av vedovn i boligen, men at dette ikke er installert. Forholdet avviker fra dagens byggeforskrifter. For at byggeforskriftene skal være oppfylt under bruk av energikilde, må det installeres vedovn, peis eller alternativ energikilde. Boligen er opplyst oppvarmet med elektriske varmekabler og varmepumpe.

Boligen er oppført i regi av eier. Eier opplyser å ha fagbrev i tømmerfaget og har selv stått for store deler av oppføringen, herunder konstruksjonsarbeider og utførelse av våtrom.

Det er opplyst at enkelte arbeider er utført av fagforetak, herunder rørleggerarbeider, elektroinstallasjoner og takteking. Det er fremlagt noe billedokumentasjon fra byggeperioden, blant annet fra oppføring av takkonstruksjon og arbeid med membran i våtrom. Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på utførelsen av alle arbeider eller samsvarserklæringer for samtlige bygningsmessige arbeider utover det som er opplyst og fremlagt.

Opplysninger om utførelse og dokumentasjon er i hovedsak basert på informasjon gitt av eier samt fremlagt bildemateriale.

Tilstandsrapporten baserer seg på visuelle observasjoner ved befaring og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte konstruksjoner og bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for inspeksjon kan derfor ikke vurderes fullt ut uten destruktive inngrep.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2023

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Garasje oppført i samme byggeår som bolig. Garasjen fremstår i overordnet god tilstand. Jevnlig vedlikehold må forventes og anses som normalt, særlig bunn kledning som har lav avstand til terreng.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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