

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Åveslandsveien 14 , 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

 gnr. 172, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m<sup>2</sup> BRA-i: 155 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 22592-1037

Referansenummer: VC2019

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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 fremstår i overordnet ok tilstand, med noen registrerte forhold hvor det bør påberegnes vedlikehold og jevnlig kontroll. Forøvrig vises det til punktene i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 2015

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besikket fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette.

På befaringsdagen er det registrert etablert fall mot sluk på dag.

Nedløpt og beslag er av aluminium. Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

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

Takkonstruksjon er utført som kompakttak. Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Utvendig karm er aluminiums belagt.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med utvendig aluminium.

Dørene har normal bruksslitasje som følge av alder og elde, og

fremstår i overordnet ok tilstand.

Terrasseplattning er utført i betong med rekkverk bestående av glass og trekonstruksjoner. Det er registrert vedlikeholdsbehov på rekkverket og det anbefales å utføre vedlikehold av rekkverk i nærmeste fremtid for å opprettholde konstruksjonens funksjon og levetid.

Utvendig trapp utført med vanger av impregnert tre og ståltrinn, samt rekkverk utført med tre konstruksjoner

### INNVENDIG

[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 bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt. Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp i vegg mot under terreng.

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. Punktet må sees i sammenheng med punktet «utvendig drenering og fuktsikring»

Boligen har lakkert tretrapp.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Baderomsplatene er montert uten bunnlist, og det er registrert åpen kjerne i nedkant av platene. Nedre avslutning er ikke forseglest med tettemiddel.

Utførelsen avviker fra anbefalte løsninger, hvor det normalt skal benyttes bunnlist for å beskytte platekanten mot fuktpåvirkning.

Basert på dagens bruk av rommet, hvor veggene ikke er utsatt for vesentlig vannsprut, vurderes risikoen for fuktpåvirkning og oppsvulming i platekant som begrenset. Det anbefales likevel å være oppmerksom på områder nær våtsone, spesielt ved vask, hvor fuktbelastningen kan være høyere.

Det er utført punktkontroll med fuktmåling i nedre del av veggplate under vask, som er et område med høy sannsynlighet for fuktpåvirkning. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på måletidspunktet.

Vurderingen er gjort med utgangspunkt i dagens bruk av rommet. Dersom bruken endres, for eksempel til økt vannbelastning på

# Beskrivelse av eiendommen

veggene, vil forholdet kunne få en annen betydning med økt risiko for fuktskader.

Det anbefales jevnlig kontroll av plateavslutninger for å avdekke eventuell skadeutvikling på et tidlig stadium.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom vaskerom og soverom.

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 ikke utført i skillevegg mot våtsone, hvor det normalt er størst sannsynlighet for å avdekke eventuelle forhøyede fuktverdier. Dette begrunnes med at tilhørende konstruksjoner til våtsone er plassert mot yttervegg, eller er av betong med innvendig treforet vegger.

## Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

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

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke mulig å bekrefte oppbrett av membran ved dørterskel uten destruktive tiltak. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved terskel. Det er registrert fall på gulv, og ved utført vanntest ledes vann til sluk, noe som indikerer at funksjonskravet til gulv i våtrom i hovedsak er ivarettatt.

Dusjonen er avgrenset med dusjdører med tett bunlist, som kan bidra til å redusere vannspredning til øvrige gulvarealer. Det bemerkes likevel at vann som eventuelt kommer utenfor dusjonen ikke nødvendigvis vil ledes til sluk. Ved bruk av bad anbefales det å være oppmerksom på vannoppsamling på gulv utenfor dusjonen.

Ved dørterskel er det registrert hulrom under enkelte fliser. Forholdet kan indikere mangelfull vedheft i flislimet, og medfører økt risiko for sprekkdannelse eller løs flis over tid. Skader i flislaget vil i utgangspunktet ha kosmetiske konsekvenser, men kan ved videre utvikling øke risikoen for påvirkning av underliggende tettesjikt.

Ved eventuell utskiftning av fliser må det utvises særlig aktsomhet

for å unngå skade på underliggende membran. Arbeid bør utføres av kvalifisert fagperson.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bad og soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

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 ikke utført i skillevegg mot våtsone, hvor det normalt er størst sannsynlighet for å avdekke eventuelle forhøyede fuktverdier. Dette begrunnes med at tilhørende konstruksjoner til våtsone er plassert mot yttervegg, og ikke mot innvendig skillevegg

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avtrekk er montert i tak og er ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Det er ikke opplyst om funksjonsvikt ved bruk av anlegget.

## SPELALROM

[Gå til side](#)

WC-rom med fliser på gulv, malte vegger og tak, gulvstående toalett og servant

## 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 befaringsdagen. Avløpsrørene ligger i skjulte konstruksjoner, og muligheten for å vurdere tilstanden er derfor begrenset. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i rørenes alder. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller driftsproblemer ved bruk av anlegget.

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen har balansert ventilasjon.

Eier opplyser at det er nylig utført rengjøring av ventilasjonsrørene samt bytte av filter på aggregatet. Det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt på anøegget og det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og opplysninger av eier.

Det er installert 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.  
Dreneringen er fra 2015.

Drenering er fra byggeår og fuktsikring med klemlist er ikke registrert over bakkenivå. Det er ikke mulig å inspisere fuktsikring og drenering som er under bakkenivå og påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder. Det er ikke noen avvik som tilsier at det er fuktgjennomtrekning i underetasje.  
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.

Forstøtningsmurer er av betong.

Opparbeidet tom på ulike nivåer, med betongplatt og plen på nedsiden av bolig. Asfaltert innkjørsel og parkering på framsiden av bolig.

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](#)

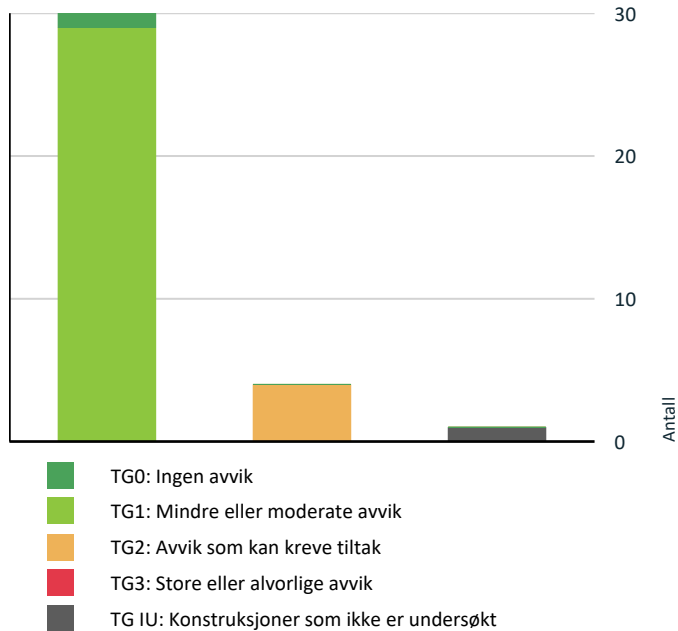
## Enebolig

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

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, hvor plantegning ikke stemmer med dagens romfordeling i boligen.

# 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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

2015

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG.2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette.

På befaringsdagen er det registrert etablert fall mot sluk på dag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte steder registrert mosegrodd på tekking.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begroing på takteking medfører økt fuktbelastning. Over tid kan dette føre til økt slitasje, nedbrytning og redusert levetid på tekkingen. Det kan også bidra til oppsamling av smuss og fukt i skjøter og overganger, som kan øke risikoen for lekkasjer.

Det anbefales å fjerne mose og rengjøre taktekingen. Det anbefales også jevnlig vedlikehold og kontroll for å begrense ny begroing og opprettholde tekkingen sin funksjon og levetid.



Mosegrodd på takteking



Mosegrodd på takteking



Mosegrodd på takteking

# Tilstandsrapport

## TG 1 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Nedløpt og beslag er av aluminium.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvise områder med fuktpåvirkning bak utvendig puss, samt partier hvor puss har løsnet

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs puss og fukt bak puss indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan over tid føre til videre avskalling, svekket vedheft og økt nedbrytning av puss og underliggende konstruksjon.

Forholdet kan være tegn på utilstrekkelig tetthet, mangelfull utførelse eller vedlikehold av pussystemet. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser for å avklare årsak til registrert avvik.

Det anbefales å fjerne løs puss, kartlegge årsak til fuktpåvirkningen og utbedre skadede områder med egnet produkt. Videre anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre skadeutvikling.

Eier opplyser at registrerte forhold skal utbedres før salg.



Løsnet puss



Løsnet puss.



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

## Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjon er utført som kompakttak.

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke

## Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Hele takkonstruksjonen fremstår som gjenbygget og er lukket uten synlig tilgang til konstruksjonsoppbygning, isolasjon, lufting og utførelse av undertak.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Skjulte feil, feil utført dampsperre eller utilstrekkelig undertak kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep.

Risiko for skjulte konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes.

Påpeker at tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder.

## ! TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Utvendig karm er aluminiums belagt.

## ! TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med utvendig aluminium.

Dørene har normal bruksslitasje som følge av alder og elde, og fremstår i overordnet ok tilstand.

## ! TG 2 Garasjedør

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjedør har værslitte karm med sprekker i treverket. Det er også registrert områder med mykt trevirke som kan indikere begynnende råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker og værslitasje i treverk medfører økt risiko for fuktinntrengning. Påvist mykt trevirke indikerer påbegynnende fuktgjennomtrengning og forholdet kan over tid utvikle seg til mer omfattende råteskader med redusert funksjon og levetid som konsekvens.

Det anbefales å kontrollere skadeomfanget nærmere. Skadet treverk bør utbedres og overflater må behandles for å hindre videre fuktpåvirkning. Ved omfattende skader bør utskiftning av hele dør vurderes.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasseplattning er utført i betong med rekkverk bestående av glass og trekonstruksjoner. Det er registrert vedlikeholdsbehov på rekkverket og det anbefales å utføre vedlikehold av rekkverk i nærmeste fremtid for å opprettholde konstruksjonens funksjon og levetid.



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp utført med vanger av impregneret tre og ståltrinn, samt rekkverk utført med tre konstruksjoner

# Tilstandsrapport

## 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 Rom Under Terreng

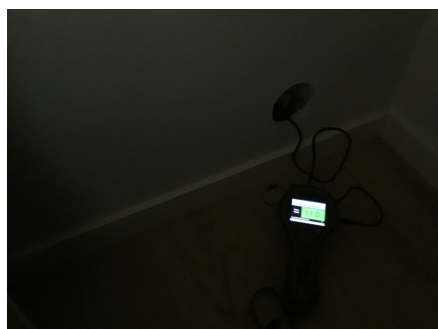
*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp i vegg mot under terreng.

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.

Punktet må sees i sammenheng med punktet «utvendig drenering og fuktsikring»



### ! TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

### UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Baderomsplatene er montert uten bunnlist, og det er registrert åpen kjerne i nedkant av platene. Nedre avslutning er ikke forseglet med tettemiddel.

Utførelsen avviker fra anbefalte løsninger, hvor det normalt skal benyttes bunnlist for å beskytte platekanten mot fuktpåvirkning.

Basert på dagens bruk av rommet, hvor veggene ikke er utsatt for vesentlig vannsprut, vurderes risikoen for fuktpåvirkning og oppsvulming i platekant som begrenset. Det anbefales likevel å være oppmerksom på områder nær våtsone, spesielt ved vask, hvor fuktbelastningen kan være høyere.

Det er utført punktkontroll med fuktmåling i nedre del av veggplate under vask, som er et område med høy sannsynlighet for fuktpåvirkning. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på måletidspunktet.

Vurderingen er gjort med utgangspunkt i dagens bruk av rommet. Dersom bruken endres, for eksempel til økt vannbelastning på veggene, vil forholdet kunne få en annen betydning med økt risiko for fuktskader.

Det anbefales jevnlig kontroll av plateavslutninger for å avdekke eventuell skadeutvikling på et tidlig stadium.



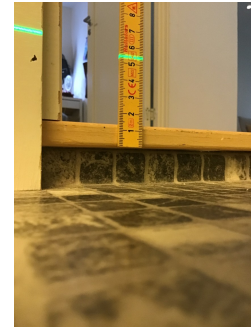
## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## UNDERETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

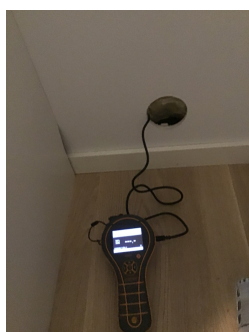
## Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom vaskerom og soverom. 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 ikke utført i skillevegg mot våtsone, hvor det normalt er størst sannsynlighet for å avdekke eventuelle forhøyede fuktverdier. Dette begrunnes med at tilhørende konstruksjoner til våtsone er plassert mot yttervegg, eller er av betong med innvendig treforet vegg.



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

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

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke mulig å bekrefte oppbrett av membran ved dørterskel uten destruktive tiltak. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved terskel. Det er registrert fall på gulv, og ved utført vanntest ledes vann til sluk, noe som indikerer at funksjonskravet til gulv i våtrom i hovedsak er ivaretatt.

Dusjsonen er avgrenset med dusjdører med tett bunnlist, som kan bidra til å redusere vannspredning til øvrige gulvarealer. Det bemerkes likevel at vann som eventuelt kommer utenfor dusjsonen ikke nødvendigvis vil ledes til sluk. Ved bruk av bad anbefales det å være oppmerksom på vannopsamling på gulv utenfor dusjsonen.

Ved dørterskel er det registrert hulrom under enkelte fliser. Forholdet kan indikere mangelfull vedheft i flislimet, og medfører økt risiko for sprekke dannelse eller løs flis over tid. Skader i flislaget vil i utgangspunktet ha kosmetiske konsekvenser, men kan ved videre utvikling øke risikoen for

# Tilstandsrapport

påvirkning av underliggende tettesjikt.

Ved eventuell utskifting av fliser må det utvises særlig aktsomhet for å unngå skade på underliggende membran. Arbeid bør utføres av kvalifisert fagperson.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

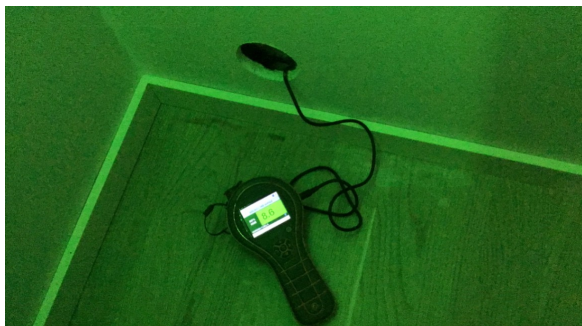
#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bad og soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

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 ikke utført i skillevegg mot våtsone, hvor det normalt er størst sannsynlighet for å avdekke eventuelle forhøyede fuktverdier. Dette begrunnes med at tilhørende konstruksjoner til våtsone er plassert mot yttervegg, og ikke mot innvendig skillevegg

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 📍 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

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

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 📍 TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avtrekk er montert i tak og er ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Det er ikke opplyst om funksjonsvikt ved bruk av anlegget.

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTRUM

#### 📍 TG 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

WC-rom med fliser på gulv, malte vegger og tak, gulvstående toalett og servant

## 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

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrørene ligger i skjulte konstruksjoner, og muligheten for å vurdere tilstanden er derfor begrenset. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i rørenes alder. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller driftsproblemer ved bruk av anlegget.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Eier opplyser at det er nylig utført rengjøring av ventilasjonsrørene samt bytte av filter på aggregatet. Det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt på anlegget og det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og opplysninger av eier.

## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Eier opplyser at det er tatt service og utbedret ulyd fra varmepumpe. Ny motor ble installert. Referer til egenerklæringskjema hvor eier opplyser at det er noe vibrasjon og slitte deler som kan føre til ulyd av og til. Det ble ikke registrert ulyd på befaringsdagen

## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at det lekker vann fra ekspansjonskaret på toppen av varmtvansbereder.

### Konsekvens/tiltak

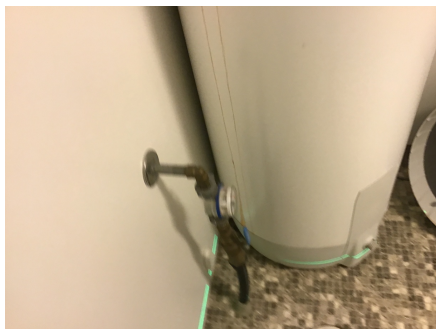
- Tiltak:

Lekkasje fra ekspansjonskar indikerer funksjonssvikt i komponenten og medfører risiko for videre vannlekkasjer

Det anbefales å kontakte rørlegger for nærmere kontroll og utbedring. Defekt ekspansjonskar må påregnes reparert eller skiftet ut. Det bør samtidig kontrolleres om øvrige komponenter i anlegget har behov for vedlikehold eller utskiftning.

Eier opplyser at registrerte forhold skal utbedres før salg.

# 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.

**2015 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**

**Ja. Dokumentasjon ligger i sikringskap**

**Ref, til egenerklæringskjema hvor eier opplyser at det er utbedret varmekabler på bad etter feil. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt på befaringsdagen .**

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?

**Ukjent Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

# Tilstandsrapport

Nei Nei

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

Nei Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent

## Generell kommentar

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2015.

Drenering er fra byggeår og fuktsikring med klemlist er ikke registrert over bakkenivå. Det er ikke mulig å inspisere fuktsikring og drenering som er under bakkenivå og påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder. Det er ikke noen avvik som tilsier at det er fuktgjennomtrengning i underetasje.

### 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

# Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer er av betong.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Opparbeidet tom på ulike nivåer, med betongplatt og plen på nedsiden av bolig. Asfaltert innkjørsel og parkering på framsiden av bolig.

## 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 befaringdagen

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen

# 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

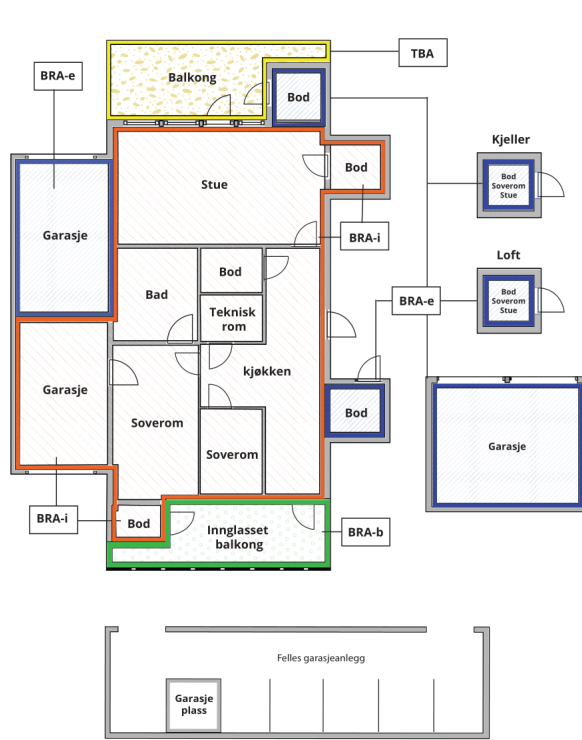
## Hva er måleverdig areal?

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 bodere
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 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 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.

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	90			90	
Etasje	65	25		90	34
<b>SUM</b>	<b>155</b>	<b>25</b>			<b>34</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>180</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, stue, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
Etasje	Gang, toalettrom, stue/kjøkken	Garasje, bod	

### Kommentar

BRA-i; Innvendig areal bolig

BRA-e: innvendig areal garasje og bod

TBA: Terrasse over bakkenivå i 1 etg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, hvor plantegning ikke stemmer med dagens romfordeling i boligen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Andreas Meling	Takstingeniør
	Morten Dragland	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	172	29		0	452.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Åveslandsveien 14

### Hjemmelshaver

Dragland Morten

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert området for bolibebyggelse

### 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

Opparbeidet med relativ flat tomt på ulike nivåer i skrående terreng med platting, plen, asfaltert innkjørsel.

### Tinglyste/andre forhold

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

### Andre merknader

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

Eier opplyser at det tidligere har vært fuktgjennomtrengning i konstruksjonen i overgang mellom terrasseplatting og yttervegg i 1. etasje og underetasje. Det er opplyst at det er gjennomført tiltak for å utbedre forholdet, og at det ikke er registrert fuktgjennomtrengning etter at tiltakene er utført.

Opplysningene er basert på informasjon fra eier og er ikke verifisert med destruktive undersøkelser. Skjulte avvik i konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes og kan ikke tilfredsstillende vurderes uten destruktive tiltak.

Med bakgrunn i valgt utførelse av yttervegger og registrerte forhold på utvendig puss samt tidligere avvik, anbefales det jevnlig kontroll og vedlikehold av fasader og tilstøtende konstruksjoner. Dette for å avdekke eventuelle tegn til ny fuktpåvirkning på et tidlig tidspunkt.

Boligen er opplyst oppvarmet med elektriske varmekabler og varmepumpe. Det er ikke registrert etablert alternativ varmekilde som vedovn, peis eller tilsvarende på befaringsdagen. Forholdet avviker fra byggeforskriftene. For at byggeforskriftene skal være oppfylt under bruk av energikilde, må det installeres vedovn, peis eller alternativ energikilde.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

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.