

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Øvre Savemyrveien 3, 4790 LILLESAND

 LILLESAND kommune

 gnr. 44, bnr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 22.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 20811-2020

Eiendomsverdi ref nr: DL3744

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



 | Lossius Takst

 Medlem av
Sørlandstakst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlig oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

KONKLUSJON TILSTAND

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Rekkehus - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bolig oppført i tre over grunnmur og støpt plate av betong. Yttervegger av isolert bindingsverk kledd med stående låvekledning.

Saltakkonstruksjon av sperrer og mønedrager, Taket er tekket med betongtakstein. Diffusjonsåpent undertak. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast og stål eller mulig zink.

Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 3-lags isolerglass. Inngangsdør med karmen og ramme av tre. 2 balkongdører med heltrukket 3-lags isolerglass, samt boddør og dør mellom carport og bakgård.

Veranda ut fra stue oppført i tre med terrassebord som er overlagt med filt teppe. Rekkverk er malt. Fastmontert terrassemarkise er montert på verandaen.

Trapper av tre mellom 2 etasje og bakhage, og mellom nivå ved carport og bakhage.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og flis på gulv. Malt gips på vegger og i himling.

Etasjeskille/bjelkelag av tre. Støpt dekke mot grunn i 1. etasje.

Boligen har malt tretrapp mellom etasjer belagt med teppe i trinn.

Glatte 1-speilsdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv og vegger og malt takhimling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Bod/vaskerom med fliser på gulv og malte vegg- og takoverflater av gips. Rommet har opplegg for vaskemaskin og inneholder ellers varmtvannsbereder, vannfordelersskap og ventilasjonsaggregat.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av tre. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin,

kjøleskap m/frys, stekeovn og koketopp. Ellers kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv, malte vegger og takhimling av gips. Rommet har innredning med vask og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast

Luftutskifting via ventilasjonsanlegg.

Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk.

Boligen har vedovn tilkoblet elementpipe. Ellers elektrisk oppvarming.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

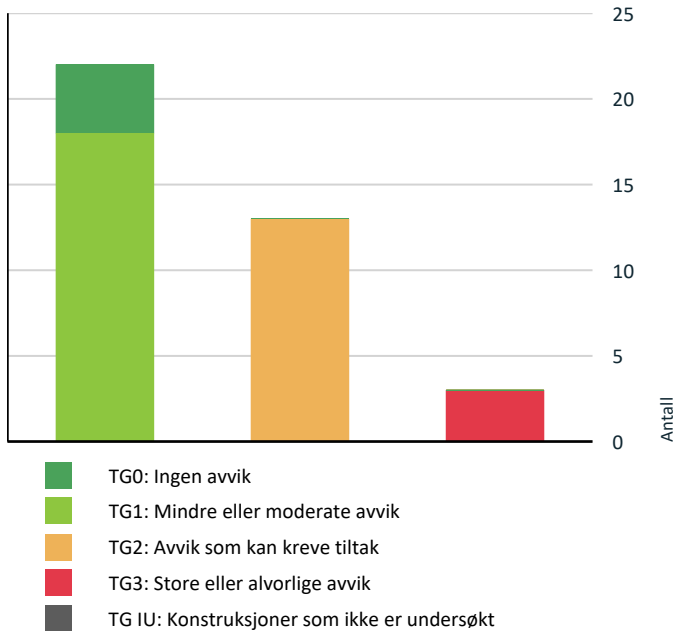
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger viser bod i 1. etasje. Dette rommet fremstår og brukes også som vaskerom.

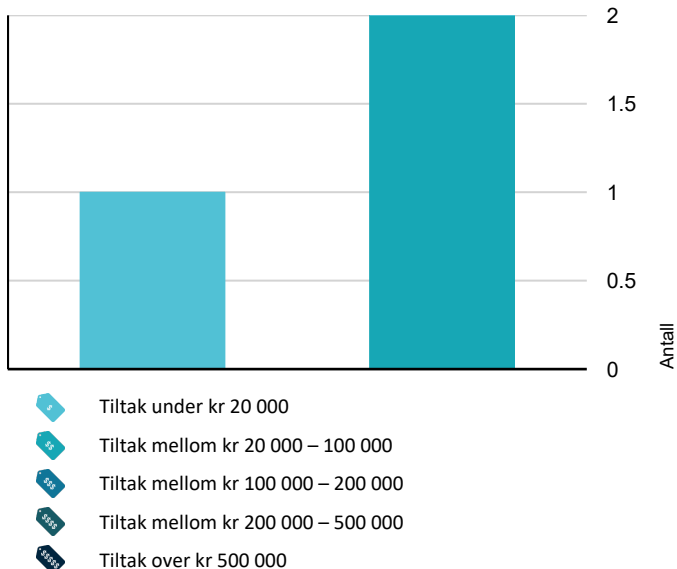
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Undertegnede har kun mottatt begrenset informasjon fra fullmaktshaver. Det tas forbehold om at gitte opplysninger kan være mangelfulle.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler snøfangere på taket. Byggefeil iht. gjeldende TEK 97, som minimum krever snøfangere i nærhet av inngangsparti.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Det ble registrert betydelig knirk i gulvoverflater i 2. etasje utover hva som må kunne forventes. Det kan høres ut som knirk kommer fra underliggende plater under parkett, og delvis også i parkett. Ukjent årsak, sannsynligvis feil med montering av undergulv/konstruksjon.

- Det ble registrert sprekke i gulv i bod/vaskerom. Ukjent årsak. Det kan ikke utelukkes at dette skyldes sig grunn eller byggefeil.

TG 2:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm. og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 1. etasje > Bod/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Det er påvist sprekke i gulv som skyldes bevegelse i underliggende underlag/støpt dekke. Videre årsak er ikke kjent. Også omtalt i punkt for etasjeskille/gulv mot grunn.

TG 2:

- Det er fall mellom dør i retning sluk på 17 mm. (krav er 25 mm.), dvs. at det må minimum være tett membranoppkant ved dør på 15 mm. for at lekkasjesikringen skal være tilstrekkelig innenfor krav for vaskerom. Dette er ikke dokumentert dvs. at det mulig kan foreligge, men det kreves at list og foring demonteres for å kunne verifiseres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

- Det ble registrert lokale kledningsbord og belistning rundt vindu i sol og værutsatte områder som har noe avflasket maling som bør vedlikeholdes i nær fremtid for å unngå skade.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Boddør og dør i bakkant av carport har noe slitasje og vedlikeholdsbehov.

- Håndtak på balkongdør har noe slark.

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

Det er avvik:

- Teppe som er lagt på terrassen hindrer lufting av treverket og er rundt kanter lagt inntil rekkverk som gjør at konstruksjonen holder på fuktighet og vann. Avflasket maling og påbegynt råte/nedbryting av treverk registrert på rekkverk. Tilstand på terrassebord under teppe er ukjent, og bør avdekkes.

- Det gjøres oppmerksom på at terrasse har noe langt overheng ut fra drager utover hva som typen bjelkelag er dimensjonert for. Det ble forøvrig ikke registrert vesentlig nedbøyning, men konstruksjonen bør holdes under oppsyn.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på noe sverte i takhimling, særlig synlig nær mønedrager. Ukjent eksakt årsak, men mulig dette skyldes noe mindre røyk lekkasje fra ovnsrør og tidvis manglende luftskifting. Se foto.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist antydning til lekkasje på ovnsrør.

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

Det er avvik:

- Skyvedør i nærhet av trapp i 2. etasje var noe trå å bruke. Ukjent årsak.

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

Det er avvik:

- Ventilasjonsanlegget fungerte ikke på befaringdagen. Dvs. at motor roterte, men avtrekk og tilluft ble ikke registrert i ventiler. Ukjent årsak.

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

Det er avvik:

- Som også omtalt og vurdert i andre punkt i rapporten, så er det registrert sprekke på gulv i bod/vaskerom indikerer feil i underlag under støpt plate.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall for bruksvann i dusj ihht. preaksepterte ytelseskrav som sier 1:50 fall innenfor 80 cm. av dusjens nedslagsfelt.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert sprekke i flis under og ved siden av toalett. Årsak er innfesting eller svikt i bakenforliggende underlag.

! Våtrom > 1. etasje > Bod/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er benyttet våtromsmaling i rommet.

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

- Det gjøres oppmerksom på svelleskader på vindusforing av MDF som er plassert i våtsone bak vask.

- Det mangler en liten dekkside på for bakside av skuffeseksjon. se foto.

! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)






Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Innebygd sistene har ikke dreneringsutløp. Det er ukjent om lekkasjesikring er ivaretatt på andre måter.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2011

Kommentar
Iflg. eiendomsverdi.no

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med betongtakstein.

Diffusjonsåpent undertak. Taket ble kun inspisert fra bakkenivå og ved enkel besiktigelse av innvendig takhimling.

Synlige overflater på taktekke framstår i påregnelig stand med normal slitasjegrاد basert på alder. Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje.



! TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast og stål eller mulig zink fra byggeår.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det mangler snøfangere på taket. Byggefeil iht. gjeldende TEK 97, som minimum krever snøfangere i nærhet av inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Snøfangere bør montres på tak iht. dagens krav, dvs over/i nærhet til der folk og husdyr kan oppholde seg/ferdes, men det er kun krav om snøfangere i nærhet av der folk normal beveger seg om vinteren.

Veiledning til TEK 97

§ 7-45 Nedfall fra byggverk Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder folk normalt beveger seg om vinteren. Atkomst til bygning, inngangspartier etc. må vies særlig omhu.

Kostnadsestimat gjelder kun lokal montering iht. TEK for søke tidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon kledd med stående bordkledning.

Kledningen er utlektet for lufting mot konstruksjonen og er av typen "låve kledning", dvs. plank med lufting mellom naturlig utettheter mellom kledningsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det ble registrert lokale kledningsbord og belistning rundt vindu i sol og værutsatte områder som har noe avflasset maling som bør vedlikeholdes i nær fremtid for å unngå skade.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokalt vedlikehold ifm. av skrapping og maling etter behov på usatt treverk anbefales i nær fremtid.



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

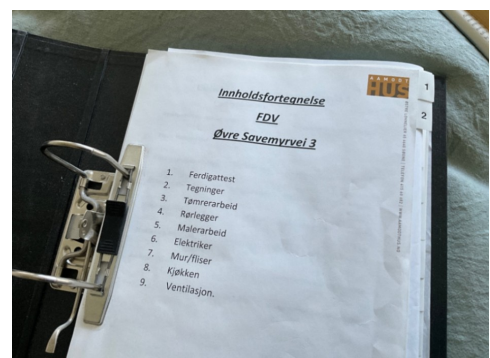
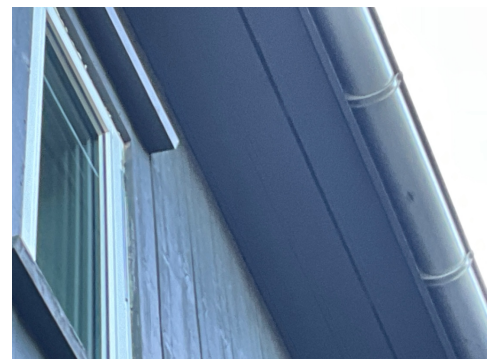
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon av sperrer og mønedrager.

Konstruksjonen er helt lukket, men har dokumenterte detaljer og er utført av firma med ansvarsrett. FDV-dokumentasjon foreligger.

Det ble ikke registrert symptom innvendig i tak som indikerer kondens, skjevheter eller annen relatert feil på konstruksjon.



Tilstandsrapport



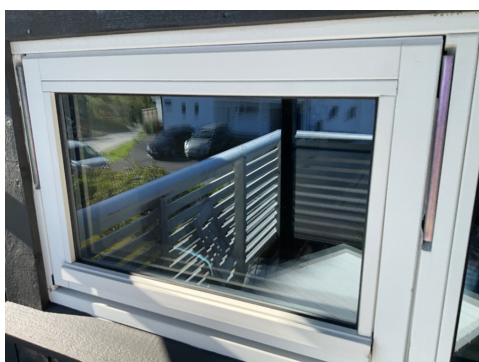
TC 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer fra byggeår med malte karmene og rammer av tre med 3-lags isolerglass.

Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasjegrad basert på alder- og bruk. Vinduer ble funksjonstestet uten at det ble registrert vesentlige avvik. Noe småjusteringer kan mulig med fordel utføres, men ansees ikke som et avvik.

Normalt vedlikehold som smøring av bevegelige deler anbefales som årlig rutine.



TC 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med karm og ramme av tre. 2 balkongdører med heltrukket 3-lags isolerglass, samt boddør og dør mellom carport og bakgård.

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmene og dørsvill, samt for eventuelle avvik ved montering/eller skader.

Generelt har ytterdørene normal bruksslitasje og fungerte som tiltenkt, men kan med fordel etterjusteres for å unngå fremtidige skader. Forholdet ansees ikke som et avvik, men som en naturlig del av vedlikeholdet som bør prioriteres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Boddør og dør i bakkant av carport har noe slitasje og vedlikeholdsbehov.
 - Håndtak på balkongdør har noe slark.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Vedlikehold av boddør og dør i bakkant av carport må kunne påregnes. Ellers normal vedlikehold på bevegelige deler og stramming av håndtak.



Tilstandsrapport



- Teppe som er lagt på terrassen hindrer lufting av treverket og er rundt kanter lagt inntil rekkverk som gjør at konstruksjonen holder på fuktighet og vann. Avflasket maling og påbegynt råte/nedbryting av treverk registrert på rekkverk. Tilstand på terrassebord under teppe er ukjent, og bør avdekkes.

- Det gjøres oppmerksom på at terrasse har noe langt overheng ut fra drager utover hva som typen bjelkelag er dimensjonert for. Det ble forøvrig ikke registrert vesentlig nedbøyning, men konstruksjonen bør holdes under oppsyn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør utføres ytterligere undersøkelser under teppe og utbedring av påbegynt skade. Teppe på åpne terrasser av tre anbefales ikke og bør fjernes som en fast installasjon for å gjenopprette god lufting for opptørking av treverk. Ellers vedlikehold av balkongen etter behov, blant annet på rekkverk.

- Utheng på balkong bør holdes under oppsyn. Det kan ikke utelukkes behov for bedre understøtting.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda ut fra stue oppført i tre.

Veranda har terrassebord som er overlatt med filt teppe. Rekkverk er malt.

Fastmontert terrassemarkise er montert på verandaen. Funksjon på denne ble ikke kontrollert. Henviser til selger for informasjon om bruk og funksjon/tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av tre mellom 2 etasje og bakhage, og mellom nivå ved carport og bakhage.

Forskriftskrav for rekkverk og sikkerhet kommenteres i eget punkt for "helse miljø og sikkerhet" senere i rapporten.

TG 1 gis for tilstand for trapper.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Parkett og flis på gulv. Malt gips på vegger og i himling.

Jevnt over fine overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på noe sverte i takhimling, særlig synlig nær mønedrager. Ukjent eksakt årsak, men mulig dette skyldes noe mindre røyk lekkasje fra ovnsrør og tidvis manglende luftutskifting. Se foto.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser for å avklare eksakt årsak, og utbedring.

Videre er behov for oppussing er relativt og må vurderes av ny eier etter eget behov.



Foto viser solbleking som må kunne forventes der det har vært teppe eller møbler.

Tilstandsrapport



Foto viser svarte i tak som mulig kan relateres til vedfyring.

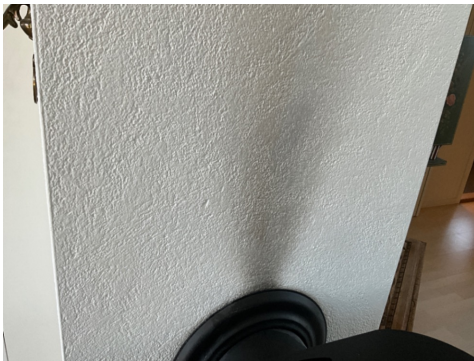


Foto viser synlig indikasjon på mindre lekkasje ved gjennomføringspunkt for ovnsrør.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille/bjelkelag av tre. Støpt dekke mot grunn i 1. etasje.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det hovedsakelig registrert normale avvik alder tatt i betraktning, men nivåforskjellen ansees som et avvik basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- Det ble registrert betydelig knirk i gulvoverflater i 2. etasje utover hva som må kunne forventes. Det kan høres ut som knirk kommer fra underliggende plater under parkett, og delvis også i parkett. Ukjent årsak, sannsynligvis feil med montering av undergulv/konstruksjon.

- Det ble registrert sprekk i gulv i bod/vaskerom. Ukjent årsak. Det kan ikke utelukkes at dette skyldes sig grunn eller byggefeil.

TG 2:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm. og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

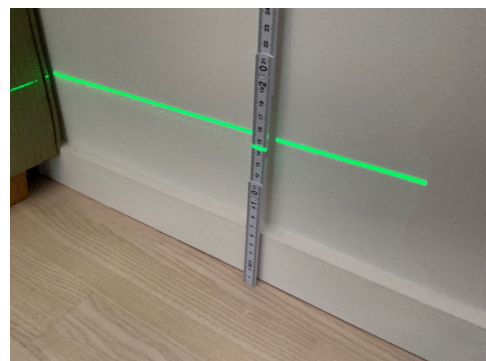
- Ytterligere undersøkelser for avklaring av årsak. Ved senere utskifting av parkett, bør det utføres tiltak for forsøke å redusere eller fjerne avviket om mulig.

- Oppretting er ikke prekært.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.

Kostnadsestimat er satt med usikkerhet da årsak ikke er kjent/verifisert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har vedovn tilkoblet elementpipe. Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand. Overflater på pipe, OK.

Annet avvik nevnt under.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist antydning til lekkasje på ovnsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Hull i ovnsrør bør fuges med egnet branntettemasse.



TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjer belagt med teppe i trinn.

Trappen fremstod i god stand. Normale bruksmerker må kunne likevel forventes, samt normal trinnyd og knirk må kunne forventes for trapper oppført i tre.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte 1-speilsdører som innvendige dører.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Funksjon, enkelte dører kan med fordel justeres noe, ellers OK.

Dørene fremstod med lite slitasje på overflater og ellers i normal god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skyvedør i nærhet av trapp i 2. etasje var noe trå å bruke. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er påregnelig å utbedre dør slik at denne fungerer slik som tiltenkt.



Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

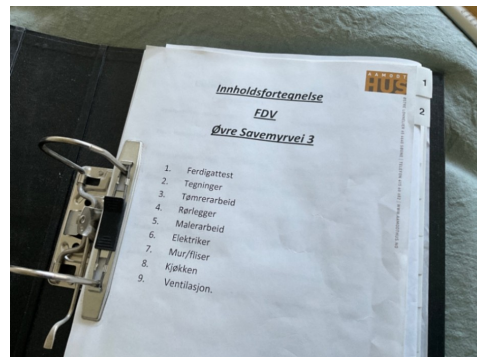
Generell

Beskrivelse

Bad med fliser på gulv og vegger og malt takhimling. Rommet er innredet med veggtoalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden mellom 1997 og 2010. (TEK 97)

Det foreligger dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt gips i takhimling.

Det ble ikke registrert sprekker eller bom i veggfliser ved stikkontroll av tilfeldig valgte fliser.

Takhimling er malt med våtromsmaling iflg. selger.

Det ble ikke registrert unormal indikasjon på fukt i vegger ved bruk av fuktindikator i utsatte områder under blandedbatteri/dusjarmatur, men noe høye fuktverdier nederst på veggfliser i dusjsone. Dette er for øvrig normalt da det dusjes direkte på flis og fuger som ikke er tette. Ved hulltaking fra bakenforliggende vegg ble det ikke målt fukt i konstruksjonen. Dette tilsier at membran fungerer i kontrollert område.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at fliser som blir utsatt for direkte vannbelastning/dusjing vil ha kortere levetid en fliser for øvrig i rommet.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

Det vurderes at lekkasjesikringen i rommet er innenfor krav. Dvs. at det ble målt 25 mm. fall/høydeforskjell mellom hjelpesluk og dør på en lengde på 2,5 m. Dette tilsvarer 1:100 fall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall for bruksvann i dusj ihht. preaksepterte ytelseskrav som sier 1:50 fall innenfor 80 cm. av dusjens nedslagsfelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Badet har fungert for tidligere eier og deres bruk siden dusjen er lukket innenfor dusjdører. For bad med redusert fall for bruksvann ved dusjing må det påregnes svabring etter bruk.

Generelt for bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Det må videreføres dusjing i innenfor dusjhjørne med oppkant eller i dusjkabinett.

For å få TG 0 eller TG 1 må gulvet renoveres og utformes ihht. krav med korrekt fall mot sluk ihht. dagens krav.

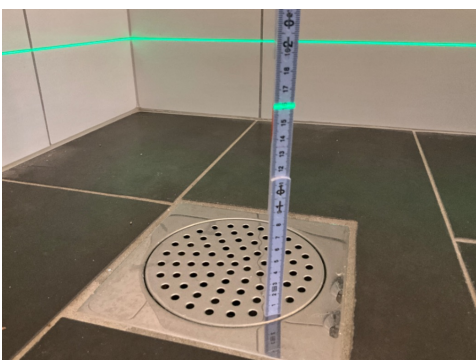


Foto viser laserstråle som treffer 25 mm. høyere på tommestokk enn nivået er ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har to plastsluker med stålrister.

Antydning til membran synlig i sluker.

Ukjente membran løsninger bak lister ved dør. Bildedokumentasjon foreligger ikke. Dette er omtalt og vurdert i forrige punkt.

Det gjøres oppmerksom på at sluk jevnlig må rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med veggtoalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Merk: Skap i rommet vurderes ikke da dette fremstår som et frittstående skap, ikke en del av innredningen som medfølger salget.

Ellers kan det nevnes at det også er tilrettelagt for fremtidig vann opplegg for eventuelt badekar, om ny eier ønsker å ha dette.

Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen. Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje basert på alder og bruksbelastning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert sprekk i flis under og ved siden av toalett. Årsak er innfesting eller svikt i bakenforliggende underlag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Skaden fremstår som et estetisk avvik og har lite eller ingen funksjonsbegrensning. Det gjøres likevel oppmerksom på at fliser som har sprekk på underlag som er i bevegelse kan løsne og på sikt kreve utbedring.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk fra ventilasjonsanlegg. Avtrekksventil er plassert i himling.

Til opplysning: Avtrekk fungerte ikke på befaringdagen. Selger opplyser at det er bestilt reparasjon og service på anlegget. TG 1 gis med forbehold om at dette utføres.

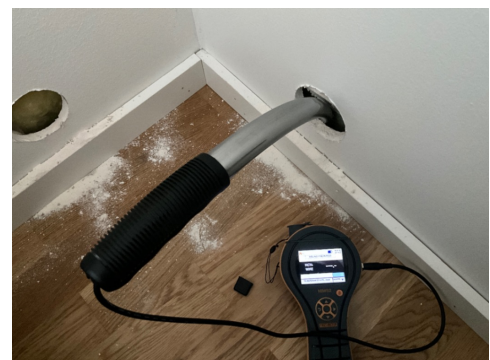


1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BOD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bod/vaskerom med fliser på gulv og malte vegg- og takoverflater av gips. Rommet er egentlig ment som bod og har ikke utslagsvask og våtsoner på vegg. Rommet har opplegg for vaskemaskin og inneholder ellers varmtvannsbereider, vannfordelersskap og ventilasjonsaggregat.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden mellom 1997 og 2010. (TEK 97)

Det foreligger dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BOD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegg- og takoverflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er benyttet våtromsmaling i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke et krav om at soner som ikke blir utsatt for direkte vannsprut skal ha våtromsmaling, men er anbefalt i våtrom som tidvis blir utsatt for høy luftfuktighet da det bidrar til å hindre fuktskader og muggdannelse.

1. ETASJE > BOD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG 3:
- Det er påvist sprekke i gulv som skyldes bevegelse i underliggende underlag/støpt dekke. Videre årsak er ikke kjent. Også omtalt i punkt for etasjeskille/gulv mot grunn.

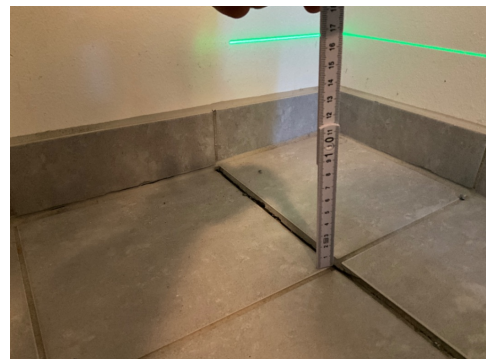
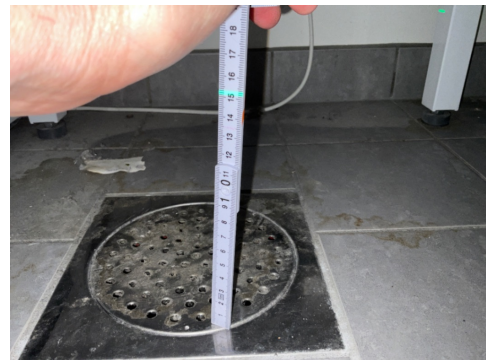
TG 2:

- Det er fall mellom dør i retning sluk på 17 mm. (krav er 25 mm.), dvs. at det må minimum være tett membranoppkant ved dør på 15 mm. for at lekkasjesikringen skal være tilstrekkelig innenfor krav for vaskerom. Dette er ikke dokumentert dvs. at det mulig kan foreligge, men det kreves at list og foring demonteres for å kunne verifiseres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Årsak til bevegelse i underlag må verifiseres. Mulig gulvet kan repareres lokalt, men dette vil kreve spesialkompetanse av våtromstekniker da det sannsynligvis er brudd på membran.
- Ytterligere undersøkelser bak lister ved dør bør utføres for å avklare om lekkasjesikringen er tilstrekkelig ivaretatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BOD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk med stålrist.

Antydning til membran synlig i sluk.

Ukjente membran løsninger bak lister ved dør. Billedokumentasjon foreligger ikke. Dette er omtalt og vurdert i forrige punkt.

Det gjøres oppmerksom på at sluk jevnlig må rengjøres/rens for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BOD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

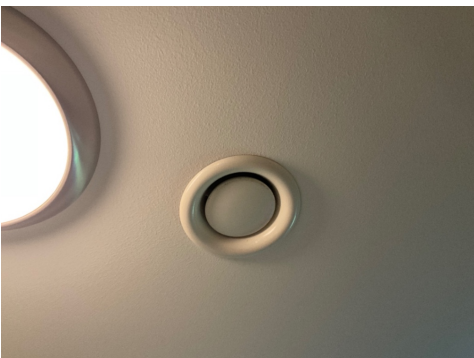
1. ETASJE > BOD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk fra ventilasjonsanlegg. Avtrekksventil er plassert i himling.

Til opplysning: Avtrekk fungerte ikke på befaringdagen. Selger opplyser at det er bestilt reparasjon og service på anlegget. TG 1 gis med forbehold om at dette utføres.



1. ETASJE > BOD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke relevant da det ikke er våtsone på vegg.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av tre. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøleskap m/frys, stekeovn og koketopp.

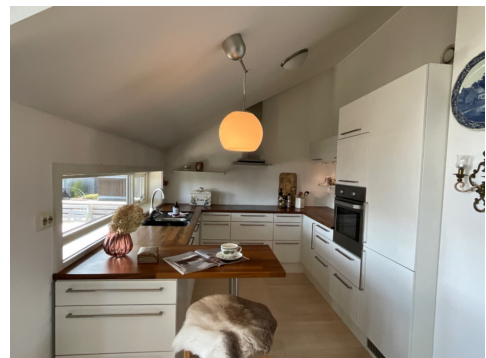
Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
 - Det gjøres oppmerksom på svelleskader på vindusføring av MDF som er plassert i våtsone bak vask.
 - Det mangler en liten dekkside på for bakside av skuffeseksjon. se foto.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.
 - Utbedring av svelleskader. Foring og listverk som står i i våtsone bør fuktbeskyttes for å unngå videreutvikling av skade.
 - Manglende dekkside fremstår kun som et estetisk avvik. Ny eier må selv vurdere om det er ønskelig med utbedring av dette.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.



Foto viser funksjonstest av avtrekksvifte.



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv, malte vegger og takhimling av gips. Rommet har innredning med vask og vegghengt toalett.

Ventilering i form av ventil.

Overflater fremstod i god stand. Utstyr fungerte på befaringsdagen, TG 1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Innebygd systerne har ikke dreneringsutløp. Det er ukjent om lekkasjesikring er ivaretatt på andre måter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Drenerings løsning eller annen lekkasjesikring var ikke et generelt krav for byggeperioden, men bør etableres om mulig slik at eventuelt lekkasjevann fra lukket våtromsinstallasjon blir synliggjort, og kan stoppes før det utgjør skade.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast fra byggeår.

Vannrørapplegget er av typen rør-i-rør og ble besiktiget i rørfordelersskap plassert i bad/vaskerom. Fordelersskap har dreneringsutløp til rom med sluk.

Stoppekran påvist.

Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje. Rørarbeidet er montert av autorisert rørlegger og fremstår med fagmessig utførelse.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Luftutskifting via ventilasjonsanlegg.

Til opplysning: Avtrekk fungerte ikke på befaringdagen. Selger opplyser at det er bestilt reparasjon og service på anlegget. TG 1 gis med forbehold om at dette utføres.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Ventilasjonsanlegget fungerte ikke på befaringdagen. Dvs. at motor roterte, men avtrekk og tilluft ble ikke registrert i ventiler. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ventilasjonsanlegg må repareres. Ellers anbefales det full service på anlegget ifm. av rengjøring av kanaler og utskifting av filter.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereider fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Lekkasjesikring er ivarettatt da bereider er plassert i nærhet av sluk.

Det ble ikke registrert indikasjon på varmgang i stikkontakt eller støpsel.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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.
Byggeår 2011.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

Tilstandsrapport

kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent eksakt byggegrunn, mulig av sprengt fjell og andre løsmasser.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringsløsninger er fra byggeår, dvs. nært opp mot dagens standard for tilsvarende løsninger.

Det ble ikke registrert innvendige indikasjoner på svikt i dreneringen ved befaring. Ved hulltaking i påføringsvegg ble det heller ikke avdekket avvik. Det presiseres imidlertid at kontrollen er basert på stikkprøve, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte avvik i deler av konstruksjonen som ikke er undersøkt.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur som er forhøyet i bakkant mot terreng og støpt plate mot grunn.

Normalt for byggeperioden er isolasjon ifm. av isopor e.l. under støp.

Betongplaten er tildekket med gulvoverflater, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker.

Ingen indikasjon på vesentlige skjevheter eller andre forhold som kan relateres til feil ved grunnmursarbeid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Som også omtalt og vurdert i andre punkt i rapporten, så er det registrert sprekke på gulv i bod/vaskerom indikerer feil i underlag under støpt plate.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Årsak til sprekke i gulv må avklares og utbedres.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Forstøtningmurer av betong og murt naturstein mellom ulike nivåer på tomten.

Forstøtningmurene fremsto i god stand.

Forhold knyttet til personsikkerhet og HMS, herunder gjerder, rekkverkshøyder, åpninger og øvrige sikringstiltak, er vurdert og omtalt under eget punkt for HMS-sikring. Slike forhold påvirker ikke tilstandsgrad etter gjeldende standard NS 3600:2025.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen står på nærmest flatt terreng med noe bakenforliggende forhøyet terreng. Eiendommen har opparbeidet hage med plen og naturlig vegetasjon.

Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør og vannledning av plast (PEL) Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A. TG settes ut fra forventet god gjenværende levetid.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	59	5		64	
2. etasje	61			61	8
SUM	120	5			8
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bod under trapp, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod/vaskerom	Utvendig bod	
2. etasje	Stue/kjøkken, gang, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger viser bod i 1. etasje. Dette rommet fremstår og brukes også som vaskerom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Ruben Lossius	Takstingeniør
	Fullmektig	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	44	86		0	303.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Savemyrveien 3

Hjemmelshaver

Brubakken Astrid

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring eksisterer ikke da boligen selges som dødsbo.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.05.2026	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.09.2009	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DL3744>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon