

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Garasje

 Slåteveien 9, 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

 # gnr. 41, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 375 m² BRA-i: 303 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 22592-1051

Referansenummer: KS5386

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Viktig! I rapporten kan det være forhold der takstmann 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 er oppført i 1987 og fremstår med normal slitasje og standard i forhold til alder og byggeår. Flere sentrale bygningsdeler, herunder takteking, kledning, vinduer, drenering og tekniske installasjoner, har passert en vesentlig del av forventet levetid. Det må derfor påregnes økt vedlikeholdsbehov samt fremtidige utskiftninger.

Det er registrert flere avvik av moderat karakter (TG 2), slitasje på kledning, slitasje på vinduer og dører, mangelfull lufting i takkonstruksjon, samt alder på drenering og rørinstallasjoner.

Det er også registrert forhold med høyere alvorlighetsgrad (TG 3) knyttet til vaskerom, hvor det må påregnes full oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke avdekket omfattende akutte skader på befaringsdagen, men det foreligger en generell risiko for skjulte feil og mangler som følge av alder, konstruksjonsoppbygning og begrenset tilgjengelighet i enkelte bygningsdeler. Forøvrig vises det til punktene i rapporten.

Samlet sett må det påregnes løpende vedlikehold og fremtidige oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringsdagen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag er av aluminium og plast
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

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

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

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Takkonstruksjon er mulig å inspisere i kott, og i inspeksjonsluke i gang.

Deler av taket er gjenbygget. Når takkonstruksjoner er helt eller delvis 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

På kaldloft er takkonstruksjonen punktkontrollert, spesielt i gjennomføringer i tak ved pipe. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i takkonstruksjonen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene har ulik alder.

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

Balkong i 2. etasje er oppført med terrassebord og trekonstruksjoner, med rekkverk i glass.

Balkong/terrasse i 1. etasje er oppført med terrassebord og har rekkverk i glass.

Utvendig trapp er av betong og fremstår i overordnet ok tilstand

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og furu. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Deler av loftsetasje er renoveret av eier i nyere tid.

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

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg under trapp. Ved Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Uinnredet rom i underetasje har synlig vegger av mur/lekablokker som er mot under terreng. Åpne vegger gir god indikasjon på om det foreligger eller om det er fuktgjennomtrekking i vegg. Det påpekes at veggene er visuelt kontrollert på vegger som er synlig og

Beskrivelse av eiendommen

som ikke er tildekket med lagring på befaringsdagen. Boligen har malt tretrapp fra byggeår, hvor det er lagt laminat i trappetrinn og repo.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Bad er renovert av tidligere eier. 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, baderomsplater og malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1. Det er registrert en høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen som er høyere enn 25mm.

Gulvet er utført som relativt flatt gulv, med nedsenk og fall til sluk i dusjsone. Det er slukrenne ved vegg i dusjonen 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. 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 nedfellede servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte.

Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av anlegget. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skillevegg mellom gang og bad/soverom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

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

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

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod og vaskerom. 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.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse under utarbeidelse av rapport.

Bad er renovert under eiers periode. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen som er 30 mm.

Gulvet er utført som relativt flatt, med nedsenk og fall på gulv mot sluk i dusjsone.

Det er ikke registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Viften fungerte som normalt på befaringsdagen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skillevegg mellom gang under trapp og bad.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Kjøkkenet er renovert under forrige eiers periode og fremstår i overordnet ok tilstand.

Det er skifte ut vaskemaskin i nyere tid etter lekkasje.

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 kjøkkenet, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilator fungerer som normalt på befaringsdagen.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom er renovert under forrige eiers periode med ny overflate og vvs-innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Vannledninger er rør i rør system og er byttet ut etter byggeår. Det kan likevel ikke utelukkes at det fortsatt er kobberør i bakenforliggende konstruksjoner som fortsatt er i bruk. Dette kan ikke bekreftes eller avkreftes uten destruktive tiltak.

Beskrivelse av eiendommen

Det er på vaskerom registrert kobberrør fra gulv og opp til vask. Påpeker at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av rør fra eldre dato. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

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

Det er avløpsrør av plast.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen Boligen har naturlig ventilasjon, som var typisk utførelse på byggetidspunktet. Det er installert varmpumpe.

Det er ukjent alder på varmpumpe. Eier opplyser at det er utført jevnlig service på varmpumpen. og det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Er byttet ut etter byggeår og er fra 2016. Det er ikke opplyst om mulig funksjonssvikt ved bruk av anlegget. Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Utvendig drenering er fra byggeår.

Det er utført visuell kontroll av synlig deler som er over bakkenivå. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, med utvendig puss. Forstøtningsmurer er av betongstein og naturstein.

Forstøtningsmurer har ulik alder, hvor noe er utført i løpet av tidligere eiers periode.

Opparbeidet tomt med ulike nivåer i skrått terreng. Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremlagt godkjent og byggemeldte tegninger, men avviker fra dagens bruk i bolig da loftstue/ er skilt av som et eget rom med gang mellom vad og loftstue.

Garasje

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

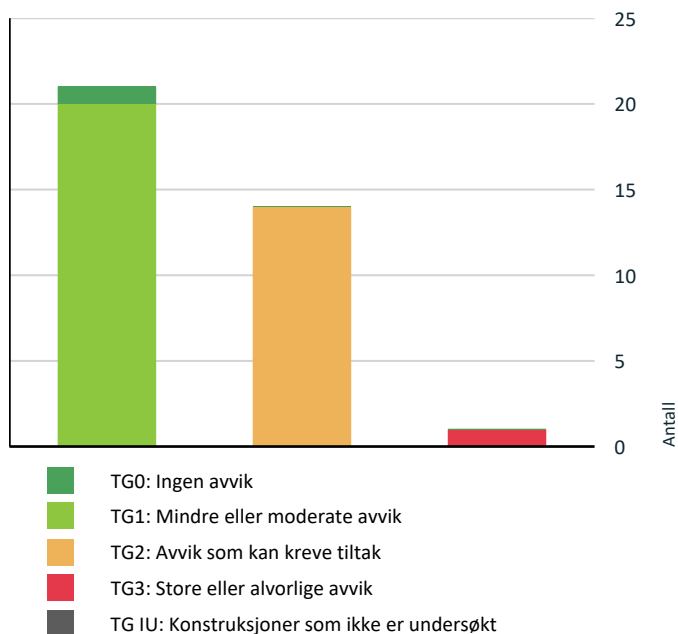
Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som

Arealer

[Gå til side](#)

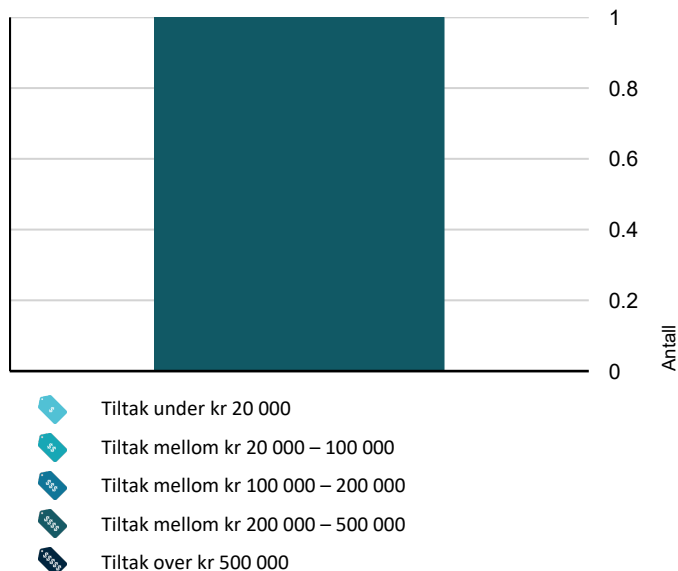
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1987

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takstein og undertak er fra byggeår har passert over halvparten forventet levetid. Det er registrert mosegrodd på taket.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Alder tilsier økt sannsynlighet for slitasje, svekket tetthet og redusert funksjon både i taktekking og undertak. Mosegroing kan bidra til økt fuktbelastning, redusert avrenning og frostsprengning av takstein, som over tid kan medføre skader på taktekking og underliggende konstruksjoner.

Det anbefales rengjøring og fjerning av mose, samt jevnlig vedlikehold av takflaten. Det anbefales også taket følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer. På bakgrunn av alder må det påregnes fremtidig utskifting av taktekking og undertak, men tidspunkt er det vanskelig å si noe om da det avhenger av flere faktorer som klima, vedlikehold og materialkvalitet.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er av aluminium og plast

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp og beslag har passert mer en forventet brukstid. Det er ikke montert snøfanger på tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre plastnedløp vil over tid kunne bli sprø i materialet, som kan medføre lekkasjer eller redusert bortledning av vann.

Eldre beslag/ bly som tetting rundt pipe har økt risiko for slitasje, utettheter og lekkasjer, som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende snøfanger medfører risiko for snø- og isras fra tak, som kan utgjøre fare for personer, dyr og materielle verdier.

Det anbefales kontroll av nedløp og beslag med fokus på tetthet, innfesting og funksjon. Det må påberegnes fremtidig utskifning av nedløp og beslag som følge av alder og elde. Tidspunkt er det vanskelig å si noe om da det avhenger av flere faktorer som klima, materialkvalitet og vedlikehold.

Det bør vurderes montering av snøfangere, spesielt over inngangspartier og områder med ferdsel



TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i bordkledning samt områder med mykt trevirke som kan indikere begynnende råteskader. Ved punktkontroll er det også registrert begrenset lufting bak nedre del av klednin

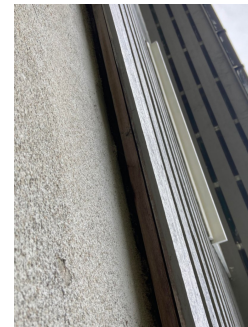
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i kledning gir økt fuktinntak og økt risiko for nedbrytning av trevirket. Mykt trevirke kan indikere at råteskader er under utvikling. Begrenset lufting bak kledningen reduserer uttørkingsevnen og øker risikoen for fuktakkumulering og videre skadeutvikling i kledning og eventuelt tilstøtende konstruksjoner.

Når bygningsdelen er fra byggeår, må det også påregnes aldersrelatert slitasje. Fremtidige utskiftninger og løpende vedlikehold må derfor forventes

Skadet kledning bør skiftes ut ved behov. Det bør samtidig vurderes tiltak for å bedre lufting bak kledningen, særlig i nedre del. På grunn av alder må det påregnes løpende vedlikehold og etter hvert utskifting av bygningsdeler.



TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Takkonstruksjon er mulig å inspisere i kott, og i inspeksjonsluke i gang.

Deler av taket er gjenbygget. Når takkonstruksjoner er helt eller delvis 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 å avdekke

Tilstandsrapport

På kaldloft er takkonstruksjonen punktkontrollert, spesielt i gjennomføringer i tak ved pipe. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte steder er det registrert lite eller ingen lufting mellom lufteskuffe og undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull lufting i takkonstruksjonen kan føre til redusert uttørking av fukt, noe som øker risikoen for kondens, fuktskader og i verste fall råte i undertak og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre redusert levetid på takets oppbygning.

Ved utilstrekkelig lufting anbefales det tiltak for å sikre tilfredsstillende ventilasjon av takkonstruksjonen.



Liten lufting



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene har ulik alder.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer av eldre dato har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Det er registrert generell bruksslitasje som følge av alder og elde. Det er også registrert mykt trevirke i bunnkarm på ett eller flere vinduer, som kan indikere begynnende råteskader
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder og registrert elde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduenes alder innebærer økt behov for vedlikehold. Med økende alder øker sannsynligheten for avvik knyttet til pakninger, omramming, overflatebehandling og øvrige funksjoner.

Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til tilstøtende konstruksjoner over tid

Mykt trevirke i bunnkarm indikerer fuktpåvirkning og mulig råteutvikling, som over tid kan føre til ytterligere nedbrytning og behov for utskifting.

Det må forventes økt vedlikeholdsbehov fremover, spesielt på værutsatte fasader. Det må også påberegnes fremtidig utskiftninger, men tidspunkt for eventuell utskifting er vanskelig å fastsette, da dette avhenger av vedlikehold, klima og materialkvalitet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører av eldre dato har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Det er registrert bruksslitasje som følge av alder og elde.

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder og registrert elde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører av eldre dato innebærer økt behov for vedlikehold. Med økende alder øker sannsynligheten for avvik knyttet til pakninger, omramming, overflatebehandling og øvrige funksjoner.

Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til tilstøtende konstruksjoner over tid

Det må forventes økt vedlikeholdsbehov og fremtidig utskifting. Tidspunkt for eventuell utskifting er vanskelig å fastsette, da dette avhenger av vedlikehold, klima og materialkvalitet.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balkong i 2. etasje er oppført med terrassebord og trekonstruksjoner, med rekkverk i glass.

Balkong/terrasse i 1. etasje er oppført med terrassebord og har rekkverk i glass.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er av betong og fremstår i overordnet ok tilstand

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og furu. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Deler av loftsetasje er renovert av eier i nyere tid.

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 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av pipevange er ikke synlig på loft hvor den er kledd igjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende innsyn i pipevange medfører at tilstanden ikke fullt ut kan vurderes. Eventuelle skader, som sprekker, utettheter eller manglende brannteknisk avstand til brennbart materiale, kan derfor ikke utelukkes.

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet for å kunne kontrollere pipevangen, særlig dersom det er mistanke om avvik eller ved fremtidige arbeider



TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg under trapp. Ved Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Uinnredet rom i underetasje har synlig vegger av mur/lekablokker som er mot under terreng. Åpne vegger gir god indikasjon på om det foreligger eller om det er fuktgjennomtrengning i vegg. Det påpekes at veggene er visuelt kontrollert på vegger som er synlig og som ikke er tildekket med lagring på befaringsdagen.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp fra byggeår, hvor det er lagt laminat i trappetrinn og repo.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Bad er renoveret av tidligere eier.

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.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser, baderomsplater og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert overflateskader i bunnplate samt bobler i overflatemaling på vegg i dusjsone. Det er ukjent hvilke produkter som er benyttet på malte, slette vegger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Overflateskader og bobler i maling kan indikere lokal fuktpåvirkning eller svikt i overflatesjiktet, noe som kan redusere fuktbeskyttelsen i våtsonen. Selv om det ikke er registrert forhøyede fuktverdier ved hulltaking, kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte svakheter i konstruksjonen eller i overflatesjiktet.

Manglende dokumentasjon på benyttede produkter gir usikkerhet knyttet til om veggene har tilstrekkelig og varig fuksikring.

Det anbefales lokal utbedring av skadet overflate samt videre oppfølging med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av skader



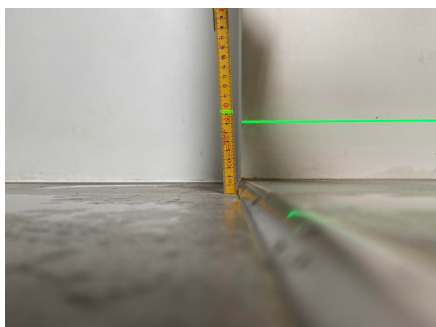
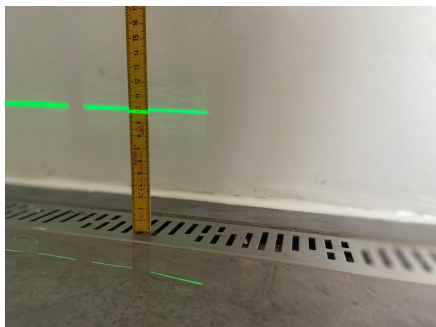
LOFT > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1. Det er registrert en høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen som er høyere enn 25mm.

Gulvet er utført som relativt flatt gulv, med nedsenk og fall til sluk i dusjone.



LOFT > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjone og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

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. 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.



LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av anlegget

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

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

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør påberegnes renovering av våtrommet.

Ved renovering må våtrommet prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger, herunder tettesjikt, fallforhold og fuktsikring. Arbeid bør utføres av kvalifisert fagperson.

Bruk av dagens våtrom er på kjøpers eget ansvar. Det bør påberegnes renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod og vaskerom. 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.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse under utarbeidelse av rapport.

Bad er renoverert under eiers periode.

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. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen som er 30 mm.

Gulvet er utført som relativt flatt, med nedsenk og fall på gulv mot sluk i dusjsone.

Det er ikke registrert oppbrett av membran ved dørterskel.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.
Viften fungerte som normalt på befaringdagen.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Kjøkkenet er renoveret under forrige eiers periode og fremstår i overordnet ok tilstand.

Tilstandsrapport

Det er skifte ut vaskemaskin i nyere tid etter lekkasje.

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.
Ventilator fungerer som normalt på befaringsdagen.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom er renoveret under forrige eires periode med ny overflate og vvs-innredning.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert mekanisk avtrekk på toalettrom. Ventilering skjer via naturlig lufting under dør (flat terskel) samt åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende mekanisk avtrekk kan medføre redusert luftutskiftning og økt risiko for opphopning av fukt og luft i rommet. Naturlig ventilasjon er mer brukeravhengig, og gir generelt mindre forutsigbar ventilasjonseffekt sammenlignet med mekanisk avtrekk. Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk for å sikre mer stabil og effektiv ventilasjon.

Tilstandsgrad 2 er satt som følge av at rommet mangler mekanisk avtrekk, noe som avviker fra dagens anbefalte løsning, ihht. NS 3600



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Eier opplyser at alle vannledninger er byttet ut til rør-i-rør, og det er kun synlig rør ved hovedinntak som er av kobber.

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

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

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

Synlig kobberør på uinnredet rom har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Andre tiltak:

Når vannledninger når høy alder øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt. Risikoen for skader på installasjonen vil normalt øke med alderen.

Er ikke fagmann for feltet, kontroll og vurdering av anlegget bør utføres av en rørlegger.

Som følge av alder, må det påberegner fremtidige utskiftninger.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på vannledninger av eldre dato.



TG-2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når avløpsrør når høy alder øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt. Risikoen for skader på installasjonen vil normalt øke med alderen.

Er ikke fagmann for feltet, kontroll og vurdering av anlegget bør utføres av en rørlegger.

Som følge av alder, må det påberegner fremtidige utskiftninger.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, som var typisk utførelse på byggetidspunktet.

Årstall: 2016

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Det er ukjent alder på varmepumpe. Eier opplyser at det er utført jevnlig service på varmepumpen. og det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Er byttet ut etter byggeår og er fra 2016. Det er ikke opplyst om mulig funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 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.

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.

1 Det ble delvis oppgradert under reovering av forrige eiers periode i 2019

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

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

Nei Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp 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, jamfør 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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TC 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig drenering er fra byggeår.

Det er utført visuell kontroll av synlig deler som er over bakkenivå.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet levetid for utvendig drenering og fuktsikring er overskredet.

På bakside av hus er det registrert mangel på klemlist over bobleplast, samt skadet bobleplast over bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å montere klemlist over fuktsikring, samt reparere registrert skade for å minske fuktpåkjenningen på grunnmur.

Alder tilsier redusert funksjon og økt risiko for svikt i drenering og fuktsikring. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, med risiko for fuktinntrenging, muggsopp og skader på bygningsdeler over tid.

Selv uten synlige skader på befaringsdagen, innebærer alder en vesentlig risikofaktor for fremtidige problemer. Det anbefales å følge opp forholdet med jevnlig kontroll av fuktforhold i kjeller/underetasje.

På bakgrunn av alder må det påregnes behov for utskifting/oppgradering av drenering og fuktsikring på sikt.

Tilstandsrapport



TG.2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, med utvendig puss.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte utvendige sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i grunnmur kan gi økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning over tid. For eldre konstruksjoner er det imidlertid ikke uvanlig med mindre sprekkdannelse som følge av naturlige bevegelser, setninger og aldring av materialer.

Dersom sprekken utvikler seg eller øker i omfang, kan dette indikere pågående bevegelser eller svekkelser i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig kontroll av sprekken med tanke på utvikling i bredde og omfang. Ved tegn til økende sprekkdannelse eller fuktinntrengning bør det foretas nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer.

Eksisterende sprekker anbefales å tettes igjen med egnet tettemiddel.



TG.1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein og naturstein.

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer har ulik alder, hvor noe er utført i løpet av tidligere eiers periode.

Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med ulike nivåer i skrått terreng, med plen og gruset oppkjørsel.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

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

Utvendig vann- og avløpsledninger er skjulte rør som ligger under bakkenivå og det er ikke mulig for takstmann å vurdere dette. Påpeker at tilstandsgrad er satt ut i fra alder, da inspeksjon av rør og ledninger ikke er mulig å inspisere. Det er heller ikke gjort kjent fra eier om mulig funksjonssvikt på rørene og at de fungerer som normalt idag.

Konsekvens/tiltak

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

Alder må tas i betraktning og fremtidig vedlikehold og utskiftninger må forventes, men tidspunkt er det vanskelig å si noe om.

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 bygningsakkyndige 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 mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

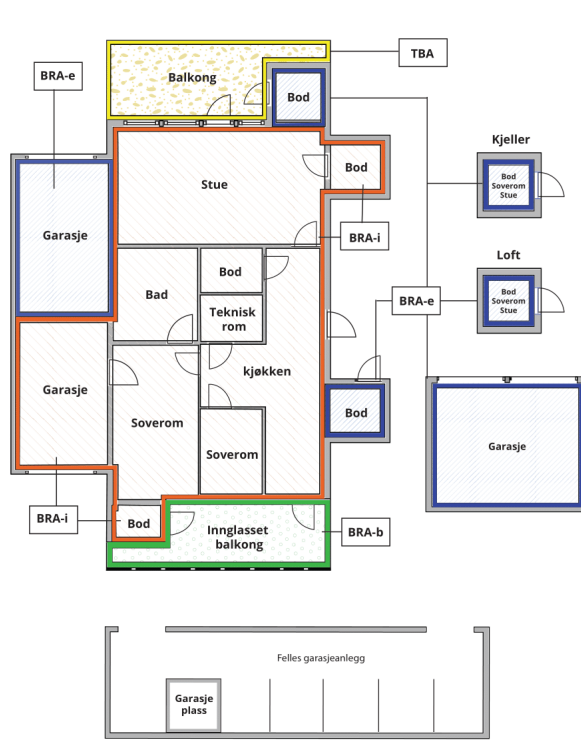
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	90			90	11
Etasje	111			111	53
Underetasje	102			102	
SUM	303				64
SUM BRA	303				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, lekerom, bad		
Etasje	Gang, bod, stue/kjøkken, toalettrom, vaskerom		
Underetasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, stue, uinnredet loft, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, men avviker fra dagens bruk i bolig da loftstue/ er skilt av som et eget rom med gang mellom vad og loftstue.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Refererer til egenerklæring til eier.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		72		72	
SUM		72			
SUM BRA	72				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Andreas Meling	Takstingeniør
	Thomas Fredbo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	41	33		0	1458.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Slåteveien 9

Hjemmelshaver

Veivåg Malin, Fredbo Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i et etablert område for boliger

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 tomt i et skrående terreng. Ulik nivåer hvor hver nivå er relativ flatt.

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 er av treverk. Det er forutsatt at skjevheter, ulikheter på høyde og eventuell knirk kan forekomme i et eldre trehus 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.

Skiftet gulv i stue som følge av vannlekkasje i oppvaskmaskin, ny oppvaskmaskin på kjøkken .

2 soverom på loft er pusset opp. Rev panel inn til stenderverk, ny isolasjon, påforing og isolasjon og ny gips. Utført av eier selv som er fagmann.

Nytt bad i underetasje, da badet er originalt fra byggeår. Tidligere eier har pusset opp WC,

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje er ikke tilstandsvurdert etter NS 3600 og avhendingsloven, og gir kun enkel beskrivelse:

- Garasje er utført under tidligere eiers periode.
- Gulv og vegger av betong, med takterrasse over.
- Port og vindu fremstår i overordnet tok tilstand.
- Jevnlig vedlikehold må forventes og anses som normalt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

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.