

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vestre Høylandsvei 37, 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

 gnr. 132, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 283 m² BRA-i: 246 m²



Befaringsdato: 22.10.2025

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 20025-1792

Referansenummer: NV8244

Autorisert foretak: Agder Takstcenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn Stedjan

Vår ref: Finn Stedjan



 **AGDER
TAKSTENTER AS**

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

Norsk takst

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



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

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

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

AGDER TAKSTSENTER AS

Agder Takstsenter AS er et takstforetak som har base i kontorlokaler i Søgne i Kristiansand kommune.

Arbeidesområdet strekker seg over hele Agder, og det tilbys takseringstjenester innen de fleste områder.

Takstsenteret eies og drives av Finn Stedjan, som har lang og variert erfaring innen både byggebransje og taksering.

Alle våre takstingeniører er medlem av Norsk Takst, som er bransjeorganisasjonen for takstforetak i Norge.

Det stille strenge krav til kompetanse, etikk og etterutdanning som medlem i Norsk Takst, og ansatte i foretaket gjennomfører årlig pålagt etterutdanning.

Foretaket har sertifisering innen skade- og reklamasjonstaksering, tilstandsanalyse, energimerking, naturskadetaksering, landbrukstaksering og taksering av næringsseiendommer.

Rapportansvarlig

Finn Stedjan

Uavhengig Takstingeniør

finn@agder-takstsenter.no

909 29 938



Medlem av
NITO



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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Enebolig med beliggenhet i landlige omgivelser på Høyland i Lyngdal kommune.

Boligen er omfattende renoverert innvendig siste to årene, og fremstår innvendig generelt i god stand.

Det er likevel registrert forhold på befaringen som gir avvik i forhold til standardens krav, samt at noen bygningsdeler har alder som tilsier at tiltak og utskiftninger kan bli aktuelt i årene fremover.

Det er også bygningsdeler og rom som det med fordel kunne fremlegges dokumentasjon på utførte tiltak, og som ikke er visuelt synlige. Dette gjelder spesielt tiltak utført i våtrom og knyttet til drenering. Det er fremlagt kontrolldokumentasjon for utførelse av våtrom fra utførende murer.

Utvendig har boligen behov for noe vedlikeholdstiltak, da spesielt bygningsdeler som er fra opprinnelig byggeår.

Det anbefales at det utføres jevnlig vedlikeholdstiltak både utvendig og innvendig, da godt vedlikehold vil bidra til at bygningsdelers brukstid normalt vil kunne forlenges.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKTEKKING

Taktekking er av betongtakstein, og har alder fra byggeår.

Undertak er av rupanel med undertakstekking av papp, sløyfer og taktsteinleker.

Taktekkingen har oppnådd en alder på ca. 53 år.

TAKRENNER OG NEDLØPSRØR

Takrenner og nedløpsrør av stål.

Rennene synes å være skiftet senere år.

Nedløpsrør slipper takvann til rør i grunnen. Rekvirent opplyser at takvann ledes til kum og ellers til terreng nedenfor boligen.

Heldekkende pipebeslag er montert over utvendig del av pipe.

YTTERVEGGER

Yttervegger er av bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Kledningens alder vurderes å være dels fra byggeår, og dels skiftet etter siste eierskifte.

TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er av sperretak.

Hele takkonstruksjonen er igjenkledd innvendig på loft, og er ikke synlig på befaringstidspunktet.

VINDUER OG YTTERDØRER

Opprinnelige vinduer opplyses å være fra byggår har oppnådd alder på ca. 53 år.

Vinduer er av tre og har isolerglass.

Det er en del vinduer som er skiftet senere tid.

Skiftede vinduer er av tre og har isolerglass. Vinduene har produksjoner i 2022 og har oppnådd alder på tre år.

Hovedinngangsdør i underetasje er skiftet etter siste eierskifte.

Inngangsdør i tilbygd del er av tre og har malt overflate.

Balkongdør til stue i 1.etasje og til balkong i 2.etasje er av tre og har malt overflate.

BALKONG OG TERRASSE

Balkong med adkomst fra soverom i 2. etasje har dekke av trebjelkelag med terrassebord.

Det er montert rekkverk av tre som har høyde på 1 m på balkongen. Terrasse med adkomst fra stue i 1.etasje er av trebjelkelag og med dekke av terrassebord.

UTVENDIGE TRAPPER

Utvendig trapper er av tre og er bygget nye i forbindelse med renovering av boligen i 2023.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

INNVENDIGE OVERFLATER

De innvendige overflatene i boligen er i grove trekk slik:

Gulvflater: flis, teppe, laminat, sponplater på loftsrom

Veggflater: malte plater

Himlinger: malte plater, panel på loft.

ETASJESKILLER

Etasjeskillere mellom etasjene er av trebjelkelag.

I underetasje er det utført måling av høydeforskjell på gulvflater i entrè og et soverom som ligger til venstre for hovedinngang når man går inn hovedinngangsdøren.

RADON

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

Ifølge radonaktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad 'Usikker'.

PIPE OG ILDSTED

Røykpipe i boligen er elementpipe med pussede overflater.

Det er montert vedovn til pipen i stue i 1. etasje.

Sotluke er montert i underetasje og feieluke i loftsrom/bodrom.

ROM UNDER TERRENG

Det er tilfylte masser til grunnmuren rundt deler av boligen - høy tilfylling.

Mot grunnmuren er det innforede trevegger og isolasjon på innsiden av muren.

Rom i underetasje har dels fliser på gulvflate og dels laminat/parkett.

På vegger og i himling er det malte plater.

INNVENDIG TRAPP

Innvendige trapper mellom underetasje til andre etasje er av tre og har malt overflate på vanger og rekkverk, og trehvite trappetrinn.

Trappene er montert nye i forbindelse med nylig renovering av boligen, og fremstår i normal god stand.

Trapp til loft er plassbygd og av tre..

INNVENDIGE DØRER

Innvendige dører er av tre og har malt overflate.

Dørene fremstår i god stand på befaringstidspunktet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD - 1.ETASJE

Badet har fliser på gulv, våtromsmaling og dels fliser på vegger og malte plater i himling.

Det er montert dusjsone med glassdører, vegghengt klosett og baderomsinnredning med servant i rommet.

Avtrekk fra rommet via elektrisk avtrekksvifte og med slange ut av

Beskrivelse av eiendommen

yttervegg

BAD - UNDERETASJE

Badet har fliser på gulv med oppkant flis på vegg fliser på vegger i hele dusksjonen. Videre er det veggplater med våtromsmaling på vegger og malte plater i himling. Det er montert baderomsinnredning med servanter, vegghengt klosett og dobbel dusj i rommet. Avtrekk fra badet er via fuktstyrt mekanisk avtrekksvifte i yttervegg og til luft via spalte under dør mot entrè.

BAD - 2.ETASJE

Badet har fliser på gulv og vegger, samt malte plater i himling. Det er montert dusjnise, badekar, vegghengt klosett og baderomsinnredning med servant i rommet. Avtrekk fra badet er via mekanisk avtrekksvifte med slange ut av yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har parkett/laminatgulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Det er montert kjøkkeninnredning med glatte fronter, og med integrerte hvitevarer som steikeovn, mikrobølgeovn, kombinert kjøle/fryseskap og koketopp med integrert ventilator. Avtrekk/omluft fra rommet er via vifte i koketopp og med rør/slange ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

INNVENDIGE VANN-OG AVLØPSLEDNINGER

Vannledninger i innvendig i boligen er av plast og av type rør i rørsystem. Vannskap er plassert i skillevegg mellom gang/bod og bad i 1. etasje. Det er avløp fra vannskapet til bod, hvor det er etablert sluk i gulvet. Avløpsrør i boligen er av plast, og er skiftet i forbindelse med renovering av boligen i 2023. Boligens hovedventilering er naturlig ventilasjon, via ventiler i yttervegg i noen rom. Ellers må det luftes med vinduer /dører.

VENTILASJON

På våtrom er det avtrekk med fuktstyrte avtrekksvifteer i ytterveggen.

VARMEPUMPE

Det er montert luft/luft varmepumpe i boligen.

VARMTVANNSTANK

Varmtvannstank er på 200 l og har produksjons år fra 2023. Berederen har utblåsningsmuligheter slik at lekkasje går til gulvsluk. Berederen har fast elektrisk tilknytning til punkt i vegg.

ELEKTRISK ANLEGG

Elektrisk anlegg er oppgradert og renoveret i forbindelse med oppgradering av boligen. Det er montert automatsikringer i sikringsskap. Anlegget kan ifølge eier styres som Smarthus via app styring. Alle arbeider med det elektriske anlegget opplyses å være utført av fagfolk. Anlegget er cirka to år gammelt og det vurderes derfor ikke å være

nødvendig med en utvidet elkontroll. Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll dokumentasjon på anlegget

BRANNTEKNISKE FORHOLD

Brannslukkingsutstyr i boligen er med håndslukkeapparat. Det er montert seriekoblede røykvarsler i hver etasje, unntatt på loft

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

BYGGEGRUNN

Byggegrunn er mest sannsynlig av sprengsteinsfylling / løsmasser.

DRENERING

Drenering er med drensledninger i grunnen rundt grunnmuren. Dreneringen er ifølge rekviert montert ny i 2023 da boligen ble totalrenovert. Videre opplyses det at vannrør leder vann fra terreng til kummer på tomten, samt videre til terreng nedenfor boligen. På synlige deler av grunnmuren er det registrert grunnmursplast over terreng.

GRUNNMUR OG FUNDAMENTER

Grunnmur er av betong/blokker. Deler av muren som er over terrengnivå er vanskelig å få kontrollert grunnet kort avstand fra kledning til terreng, samt at muren er tildekket av treplattning. Synlige deler av muren viser ingen vesentlige skader/svekkelser på befaringstidspunktet.

TERRENGFORHOLD

Deler av tomten er det terrengfall ned mot bygningen. Terrenget rundt selve bygningen er avrettet og flat utførelse. Det mot skråterreng mot nord etablert bortledningsgrøfter for overvann fra terrenget. I følge rekviert ledes dette vannet videre til kummer på tomten, og videre til terreng.

SEPTIKTANK

Kloakk går til septiktank av betong. Tanken er i følge rekviert fra byggeår og har oppnådd alder på ca. 53 år. Det er etablert spredegrøft i tilknytning til septiktank. Jevnlige kontroll av septiktank anbefales utført, samt se etter symptom på at spredegrøft fungerer slik den skal.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger av boligen, men det er avvik fra disse med tanke på rominndeling innvendig i bygningen.

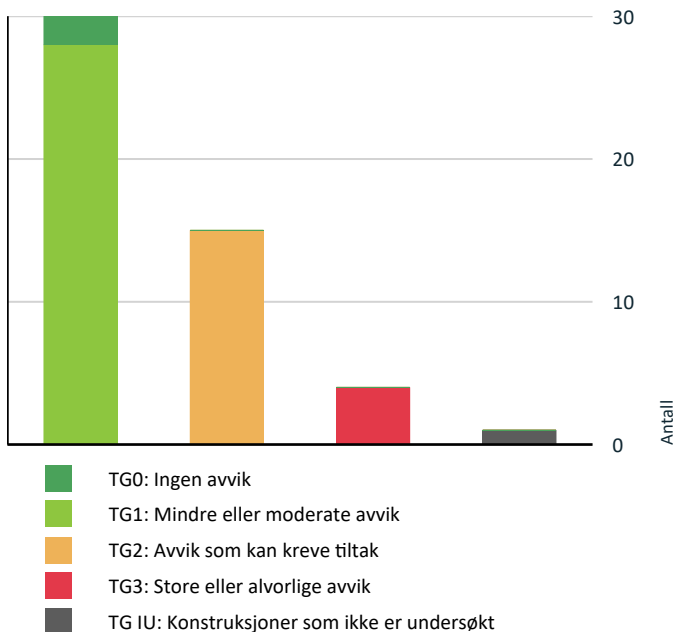
Garasje

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som er i tråd med slik bygningen fremstår på befaringen.

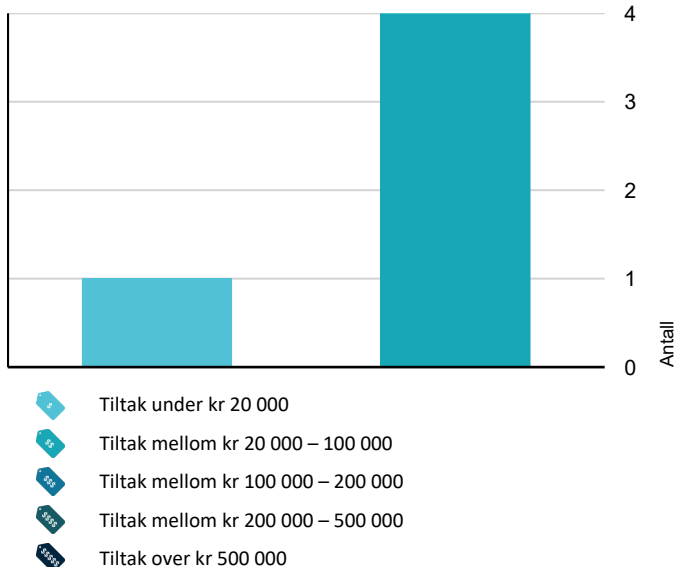
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/ tomt/ bebyggelse er innhentet fra kommunens bygningsarkiv.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter: Tilstandsrapport - enebolig.
Det er oppført flere bygninger på eiendommen. Disse er ikke nærmere kontrollert og vurdert i forbindelse med rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag - Snøfangere [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - trapp til loft [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [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 > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1972

Kommentar

Byggeår opplyst av rekvirent.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Innvendig er boligen totalrenovert.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Totalrenovert boligens innvendige overflater
2025	Modernisering	Bygget nye våtrom i boligen
2025	Modernisering	Nytt elektrisk anlegg
2025	Modernisering	Nye vannrør og avløpsrør i boligen
2025	Modernisering	Nytt kjøkken
2025	Modernisering	Nye vinduer og ytterdører

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er av betongtakstein, og har alder fra byggeår. Undertak er av rupanel med undertaktekking av papp, sløyfer og taktsteinlekter. Taktekkingen har oppnådd en alder på ca. 53 år.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen har oppnådd en alder som gjør at den vurderes å ha overskredet mer enn halvparten av forventet brukstid.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av stål. Rennene synes å være skiftet senere år. Nedløpsrør slipper takvann til rør i grunnen. Rekvirent opplyser at takvann ledes til kum og ellers til terreng nedenfor boligen.

Heldekkende pipebeslag er montert over utvendig del av pipe.

Luftelyre er montert i takflate på tilbygd del av boligen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Takbeslag på luftelyre har svak tilslutning mot taktstein. Dette gir åpninger mellom beslaget og taksteinene, som gir risiko for at regnvann kan drives med vind inn på undertaket og gir økt fare for fuktskader i underliggende takkonstruksjon.

Årsak til registrert avvik er at beslaget ikke er blitt tilpasset taksteinene tilstrekkelig da det ble montert.

Heldekkende pipehatt har oppnådd noe alde, og fremstår med værslitasje/aldringslitasje.

Det er ikke montert snøfangere på takflatene noen steder på boligen.

Takvinkel er bratt og det vurderes å være risiko for at snø kan rase fra takflatene, og at nedfall fra tak der folk og dyr kan ferdes rundt bygningen kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Det anbefales at takbeslag på luftelyre tilpasses takteking bedre, for å unngå at regnvann kan komme inn på undertaket, og gi økt risiko for at fuktskader kan oppstå i underliggende konstruksjoner.

Videre anbefales det jevnlig ettersyn og vedlikeholdstiltak på utvendig pipehatt, slik at det forebygger lekkasjer rundt pipe.

Konsekvens av lekkasje gjennom pipehatten er at det gir økt risiko for skader i underliggende konstruksjoner.



Takbeslag dårlig tilpasset taktekingen.



Pipehatt med aldringstegn/værslitsasje



Ikke montert stigetrinn til pipe

Nedløp og beslag - Snøfangere

Det er ikke montert snøfangere på noen av takflatene på boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfangere på noen av boligens takflater.

Ved opprinnelig byggeår (1972) var det krav om at det skal være montert snøfangere eller lignende der det er fare for at snø- og isras kan forårsake skade.

Takflaten har bratt takvinkel, og det vurderes at ras fra tak kan forekomme.

Det er heller ikke montert stigetrinn til utvendig del av pipen. Feiing utføres i følge eier via feieluke på loft.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

For å lukke registrert avvik må det monteres snøfangere eller lignende for å forhindre ras fra tak.

Konsekvensen av manglende snøfangere er økt risiko for at snø- og isras kan forårsake skade på personer og dyr som ferdes rundt bygningen.

Det anbefales også at det monteres stigetrinn på takflaten for sikker tilkomst til utvendig del av pipen, slik at kontroll og vedlikehold kan utføres på en trygg måte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ikke montert snøfangere på takflate.



Ikke montert snøfangere på takflate.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er av bindingsverk med utvendig liggende trekledning.

Kledningens alder er ifølge eier dels fra byggeår og dels ny etter siste eierskifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis har kledningen kort avstand til grunn, noe som kan medføre økt fuktbelastning på de nederste kledningsbordene i disse områdene.

Liten avstand fra kledning til grunnen kan også bidra til at det trekkes fuktighet opp fra grunnen og opp bak kledningen, noe som utsetter veggkonstruksjon bak kledningen for økt fuktbelastning, og det er viktig at det er god lufting bak kledningen.

Det er på stedvis i bunn av vegger (på befaringen) ikke registrert synlig musetetting. Eier opplyser at det er montert musebånd i bunn av alle yttervegger, litt opp fra nederste kledningsbord, og kan være vanskelig å få øye på fra bunn av kledningen.

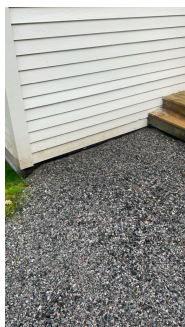
Kledningen fremtår generelt med normale aldringstegn og værslitasje. Jevnlig vedlikehold anbefales.

Konsekvens/tiltak

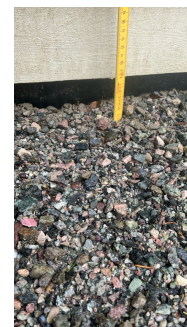
- Tiltak:

Det anbefales at avstand mellom kledning og grunnen for å unngå unødvendig oppfukning av kledningsbod, samt begrense fuktig luft å kunne trekke opp bak kledningen.

Konsekvens av kort avstand mellom kledning og grunnen er at nederste kledningbord vil utsettes for økt fuktbelastning, som kan bidra til at fukt-/råteskader kan oppstå og redusert brukstid.



Kort avstand mellom grunn og kledningsbord.



Stedvis kort avstand mellom grunn og kledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er av sperretak.

Hele takkonstruksjonen er igjenkledd innvendig på loft, og er ikke synlig på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Hele takkonstruksjonen er igjenkledd på befaring tidspunktet, og er ikke synlig for nærmere kontroll.

Rekvirent opplyser at takkonstruksjonen på loft er uisolert og kledd innvendig med trepanel. Loftsrom over andre etasje er å betrakte som et bodrom.

Det er mindre ujevnheter nedbøyning i synlig del av innvendige takflater/skråtak i rommet.

Årsak til registrerte avvik vurderes å være grunnet takkonstruksjonens alder og belastninger den er blitt utsatt for etter byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det kan anbefales at det monteres lufterventil i yttervegger for å luften ut eventuelt fuktig luft som kan trekke opp fra underliggende etasjer.

Konsekvens av begrenset lufting av takkonstruksjon/loftsrom er at dette kan gi økt risiko for kondensdannelser, da spesielt i kalde årstider. Når kondensdannelser oppstår kan det ikke utelukkes at fuktskader kan oppstå.



Begrenset lufting av loftsrom



Lite luftemuligheter i loftsrom



Del av innvendig skråtak som har mindre ujevnheter nedbøyning.

TG 2 Vinduer

Opprinnelige vinduer opplyses å være fra byggår har oppnådd alder på ca. 53 år. Vinduene er av tre og har isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert punkterte glassruter i opprinnelige vinduer, da spesielt i 2. etasje.

Vinduene har oppnådd høy alder (ca. 53 år), og alderen vurderes å være årsak til at punktering har oppstått.

Videre har også vinduene utvendig værslitasje og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens av høy alder på vinduer er at det gir økt risiko for punkteringer og vinduene da får liten isoleringsevne, og kondensdannelser oppstår lettere.

Takvindu i 2. etasje har aldringstegn/slitasje, og glassrute viser tegn til å ha punktert isolerglass.

Takvindu vurderes å måtte utbedres /skiftes.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det må påregnes utskifting av vinduer med punkterte isolerglass. Dette gjelder også takvindu med fuktskader/punktert glass.

Konsekvens av reistrerte avvik vurderes å være svekket isolasjonsverdi og kan gi risiko for økte kondens dannelser på innsiden av glassene. Dette kan videre medvirke til at fukt-/råteskader kan utvikle seg i vinduene.



punktert glassrute i soveromsvinduet.

TG 1 Vinduer - nye vinduer fra 2023

Det er en del vinduer som er skiftet senere tid.

Skiftede vinduer er av tre og har isolerglass. Vinduene har produksjonsår i 2022 og har oppnådd alder på tre år.

Vinduene fremstår generelt i normal god stand.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør i 1.etasje er skiftet etter siste eierskifte, og fremstår med normal god stand.

Inngangsdør i tilbygd del er av tre og har malt overflate. Døren opplyses å ha blitt skiftet etter siste eierskifte.

Balkongdør til stue i 1.etasje og til balkong i 2.etasje er av tre og har malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør til stue i 1.etasje har liten høydeforskjell til tredekke på terrasse. Dette kan gi økt risiko for at vann kan trekke inn ved dør om regnvann skulle bli liggende på terrassedekket helt inne ved døren. Eventuelt ved snømengder som legger seg mot døren/veggen og avgir større vannmengder ved smelting.

Årsak til lite oppkant ved balkongdøren er at dør og terrassedekke er blitt montert slik den fremstår.

Ellers vurdere utvendige dører å være i normal god stand.

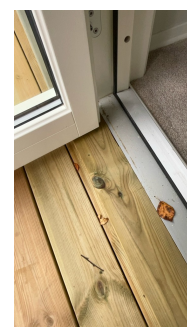
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at overgang mellom terrassedekke og balkongdør utbedres for å forhindre at fuktighet skal kunne trekke inn i boligen via dør til stue.



Lite høydeforskjell mellom terrassedekke og terskel



Lite høydeforskjell mellom terrassedekke og terskel

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra soverom i 2. etasje har dekke av trebjelkelag med terrassebord. Det er montert rekkverk av tre som har høyde på 1 m på balkongen.

Terrasse med adkomst fra stue i 1. etasje er av trebjelkelag og med dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På terrassedekke i 1. etasje er det registrert høyde over bakken på over 50 cm. Slik høyde over bakkenivå gir tilstandsgrad 2 etter krav i NS3600 og dagens forskriftskrav, og er derfor anmerket som et avvik

Årsak til registrert avvik er at rekkverk ikke er blitt montert på deler av terrasse som har høydeforskjell til terreng på over 50 cm.

Konsekvens/tiltak

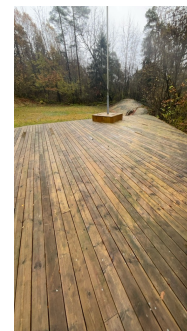
- Tiltak:

For å lukke avviket er det nødvendig at rekkverk må monteres, og da spesielt der høydeforskjell mellom grunn og terrassedekke på mer enn 50 cm. Konsekvens av manglende rekkverk er at det gir økt risiko for fall/fallskader.

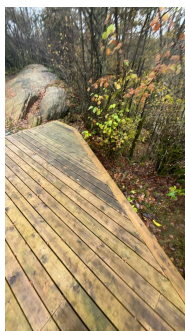
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rekkverk på balkong - 2. etasje.



Terrasse ved 1. etasje.



Område der det ble oppdaget manglende rekkverk.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapper er av tre og er bygget nye i forbindelse med renovering av boligen i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp fra terrasse med utgang fra 1. etasje og til terreng ved inngangsparti i underetasje, er det ikke montert rekkverk på trappen.

Årsak er at rekkverket er ikke blitt montert av trappen ble bygget.

Videre er det heller ikke montert rekkverk på trapp til terrasse og mot plen areal

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

for å lukke avviket og innfri standarden krav må rekkverk på trappen monteres.

Konsekvens av manglende rekkverk er at trappen er mer usikker i bruk og det kan forårsake fallskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

INNVENDIG

TE 2 Overflater

De innvendige overflatene i boligen er i grove trekk slik:

Gulvflater: flis, teppe, laminat, sponplater på loftsrom

Veggflater: malte plater

Himlinger: malte plater, panel på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte steder på flislagte gulvflater registrert hulromslyd under fliser i gang i underetasje og gang i 2.etasje.

Årsak til hulromslyd kan være flere, derunder lokale luftlommer under fliser, ujevnheter i undergulv etc, og noe som kan bidra til områder med redusert limdekning under flisene. Hvis flisene henger godt fast, så vurderes ikke hulromslyd alene nødvendigvis et direkte avvik.

Enkelte steder på gulvflater med laminatgulv er det registrert noe svikt i laminat ved belastning - dette gjelder spesielt i stue/kjøkken.

Gulvflate på loftsrom har bruksslitasje og misfarging rundt gjennomføring av pipestokk.

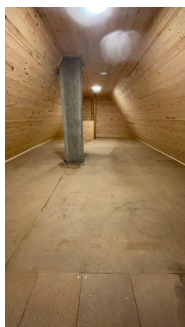
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser i områder med hulromslyd opplyses å nylig være kontrollert av murer, og det er ikke funnet løse fliser på disse stedene. Tiltak vurderes ikke være nødvendig umiddelbart, men det anbefales jevnlig ettersyn for å forebygge at fliser løsner.

For at misfarget gulvplate på loft skal utbedres må platen skiftes eller at det eventuelt tildekkes med nytt gulv oppå sponplatene.

Konsekvens av misfarget plate vurderes å være liten, ut over estetikk.



Misfarging på gulv rundt gjennomføring av pipestokk

TE 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom etasjene er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I 1. etasje er det utført måling av høydeforskjell i stue og gang. Alle målinger i stue viser høydeforskjell på max 8 mm på de kontrollerte stedene.

I gang er det målt høydeforskjell fra døråpning mot kjøkken/stue på 25 mm til området av gulvet ved overgang mot flislagt areal i bod/teknisk rom.

I 2. etasje er det utført måling av høydeforskjell på gulvflate i gang og soverom som har utgang til balkong.

I soverom er det målt høydeforskjell på 35 mm fra dør til gang og mot balkongdør.

I gang er høydeforskjell målt til 4 mm.

På loft er det rundt pipe registrert fuktskjolder på gulvplater av spon, noe som eier opplyser at stammer fra tidligere lekkasje rundt pipen.

Ved måling av fukt befaringsstidspunktet ble det ikke registrert unormale utslag på fuktmåleren.

Det opplyses videre at det er montert ny utvendig pipehatt på utvendig del av pipestokken, slik at lekkasje er tettet.

Konsekvens/tiltak

• 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.

For å lukke registrerte avvik med høydeforskjell på gulvoverflate på loft, og dermed også innfri standardens krav, må gulvflaten avrettes.

Rommet opplyses å være et bodrom som er uisolert og det vurderes derfor lite relevant å avrette dette rommet brukes som bod.

Konsekvens av registrerte avvik i loftsrom vurderes å være svært begrenset i forhold til bruken av rommet.

På gulvflater med målte høydeforskjeller i 1. etasje på mellom 15-30 cm må dette rettes opp om standardens krav skal oppfylles.

Høydeforskjell på gulvflate i soverom i 2. etasje må avrettes om gulvflaten skal rettes opp, og standardens krav oppfylles.

Ut fra den bruk rommene har på befaringsstidspunktet vurderes konsekvensen av de registrert høydeforskjeller å være noe begrenset.

Avvikene kan likevel bli merkbare om det skal plasseres innredning/møblering som gjør at skjevhetene blir synlige.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktskjolder - gulvflate, loft



Høydeforskjell - gulvflat, soverom

TE1 Etasjeskille/gulv mot grunn - underetasje

I underetasje er det utført måling av høydeforskjell på gulvflater i entré og et soverom som ligger til venstre for hovedinngang når man går inn hovedinngangsdøren.

Alle målinger i underetasjen viser høydeforskjell på maksimalt 5 mm



TE2 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Ifølge radonaktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad 'Usikker'.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmåling utføres.
Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt fare for helseskader.

📍 TG 2 Pipe og ildsted

Røykpipe i boligen er elementpipe med pussede overflater.
Det er montert vedovn til pipen i stue i 1. etasje.
Sotluke er montert i underetasje og feieluke i loftsrom/bodrom.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er ikke montert ubrennbar plate på gulvflate under sotluke og feieluke.
Årsak er at dette ikke er blitt montert i forbindelse med opprustning innvendig i boligen.

Det er registrert rennemerker etter sotvann på pipestokk i loftsrom, samt rennemerker etter sotvann under sotluken.
Årsak vurderes å være grunnet tidligere lekkasjer rundt pipen, samt at vann kan ha kommet inn i pipeøpet runnet ut av luken og blitt synliggjort i loftsrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

For å lukke registrerte avvik og innfri standarden krav, vurderes det å være nødvendig at ubrennbar plate monteres på gulvflater under feieluke og sotluke.
Konsekvens av manglende plater vurderes å kunne være økt risiko for brann.



Rennemerker på pipestokk - opplyst av rekvirent at dette er grunnet ikke montert ubrennbar plate på gulvflate under feieluke.
tidligere lekkasje rundt pipe

📍 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er tilfylte masser til grunnmuren rundt store deler av boligen - høy tilfylling.
Mot grunnmuren er det innforede trevegger og isolasjon på innsiden av muren.
Rom i underetasje har dels fliser på gulvflate og dels laminat/parkett.
På vegger og i himling er det malte plater.

Det ble utført hulltaking i innforet trevegg mot grunnmuren under trapp til 1. etasje.
Det ble på kontrollert sted ikke registrert unormale utslag å fuktmåler, og da med fuktinnhold som er under anbefalt grenseverdi for risiko for skadeutvikling.

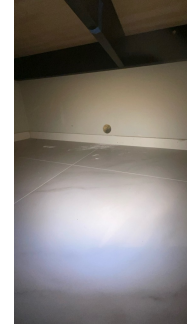
Hulltaking er en stikkprøvekontroll, og det kan derfor ikke utelukkes helt at det i andre deler i lukkede konstruksjoner i underetasjen kan være skjulte

Tilstandsrapport

forhold i innforede vegger mot muren. Slike innforede vegger er betegnet som risikokonstruksjoner. Det anbefales jevnlig ettersyn i allerede etablert hull i innforet vegg, for å bidra til å forebygge eventuell skadeutvikling.



Ikke synlige tegn til at det har oppstått skader på kontrollert sted i veggen



Hulltaking under trapp



Fuktmåling i innforet vegg



Fuktmåling i innforet vegg

TG 0 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom underetasje til andre etasje er av tre og har malt overflate på vanger og rekkverk, og trehvite trappetrinn. Trappene er montert nye i forbindelse med nylig renovering av boligen, og fremstår i normal god stand.

TG 3 Innvendige trapper - trapp til loft

Trapp til loft er plassbygd og av tre..

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert håndleder på noen sider av trappen som er bygd mellom to vegger.

Åpning mellom trappene trinnene er målt til mer enn 10 cm, noe som er større enn standardens/forskriftskrav på 10 cm.

Årsak til registrerte avvik er at håndleder ikke er blitt montert da trappen ble montert, samt at trappen er laget med større mellomrom mellom trinn enn 10 cm.f

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

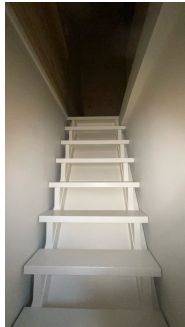
For å få lukket registrert avvik må det monteres håndløper på hver side av trappen.

Konsekvens av manglende håndledere er at trappen er mindre sikker i bruk, og medfører økt risiko for fil/ fallskader ved bruk av trappen.

Åpninger mellom trinn som er større enn 10 cm vurderes å ikke utgjøre noen vesentlig risiko da det er montert plate under trappen, og dermed har begrenset konsekvens

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Mangler håndleder i trappeløp



Avstand mellom trappetrinn over 10 cm.

TE 1 Innvendige dører

Innvendige dører er av tre og har malt overflate.
Dørene fremstår i god stand på befaringstidspunktet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet har fliser på gulv og vegger, samt malte plater i himling
Det er montert dusjnise, badekar, vegghengt klosett og baderomsinnredning med servant i rommet.
Avtrekk fra badet er via mekanisk avtrekksvifte med slange ut av yttervegg.

2. ETASJE > BAD

TE 1 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegger og malte plater i himling.
Overflater på vegger og i himling fremstår i normal god stand på befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TE 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulvflate.

Det ble på befaringen registrert enkelte flis som det er hullyd under, og dette gjelder spesielt fliser ved inngang/overgang til dusjnise.
Videre er det ved måling av fall på gulvflaten registrert stedvis svanker/motfall på fliser/gulvflaten. (1-2 mm).
Ved vannutstrømning på gulvflate utenfor dusjsonen vil vann da kunne bli stående på gulvflaten på disse stedene, uten å trekke mot sluk uten av seg selv.

Det opplyses å være etablert oppkant ved dør, men tettesjikt er ikke synlig på befaringen. Det er fremlagt sjekklister fra utførende som dokumentasjon på utførelsen. Denne angir at oppkant er etablert på min. 15 mm over ferdig gulvflate.
Med tettesjikt som er montert slik at det danner en vanntett overgang, vil eventuelt lekkasjevann som kommer på gulvflaten ledes til sluk før det går ut av rommet og påfører skader.
Vannskadesikkerheten vurderes da å være ivaretatt, selv med stedvis lokale områder på gulvflaten som vann vil bli stående ved lekkasjevann på gulvflaten.

Tilstandsrapport



Flis med hulllyd under ved overgang mot dusjsone.



Oppkant ved dør ikke synlig - tildekket av beslag

2. ETASJE > BAD

TE1 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt under fliser vurderes å være smøremembran.
Gulvsluk i dusjsone og under badekar er av plast.

Det er montert elektrisk kontakt i våtsone ved vask i baderomsinnredning. Det ukjent hvordan det er tettet rundt denne, slik at gjennomføringen ikke svekker tettheten i våtsonen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av tettesjikt i forbindelse med rapporten.



Gulvsluk ved badekar



Slukrenne i dusjsone.



Elektrisk kontakt i vegg i våtsone ved vask

2. ETASJE > BAD

TE1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert dusjnisse, badekar, vegghengt klosett (opplyst med TECE Innebyggingssystemer med safetybag) og baderomsinnredning med servant i rommet.

2. ETASJE > BAD

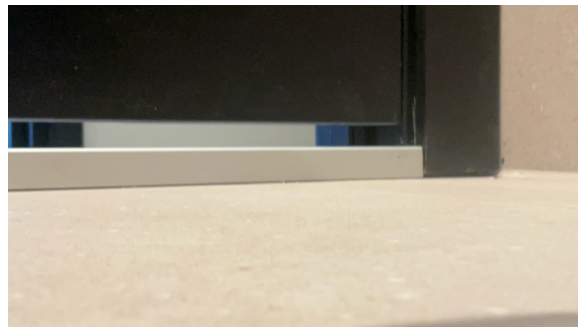
Tilstandsrapport

TG1 Ventilasjon

Avtrekk fra rommet er via mekanisk avtrekksvifte i yttervegg, og tilluft fra tilstøtende rom via spalte under dør.



Avtrekksvifte i vegg.



Luftespalte under dørblad

2. ETASJE > BAD

TG2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har ønsket dette, grunnet badet er helt nytt.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende vegger til badet, da eier ikke ønsket dette grunnet at badet er nytt.

Det er derfor utført alternative undersøkelser med egnet fuktmåler-/fuktsøkerutstyr inne i badet, som søk på flislagte overflater i på gulv, i dusjsone og ved badekar.

Det ble på befaringen ikke registrert unormale utslag på fuktsøker på kontrollerte steder.

Det er også utført fuktsøk på vegg rundt stikkontakt i våtsone ved vask, uten at det ble registrert unormale utslag på fuktsøkeren.

Konsekvens/tiltak

- TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsone.

Normalt anbefales det at hulltaking utføres i tilliggende vegger rundt badet, for å kunne kontrollere fuktinnhold i treverk i veggen, samt se etter skader (der det er mulig å få tatt hull).

Konsekvens av manglende hulltaking er at det ikke helt kan utelukkes at det kan være skjulte forhold i veggene som kan utvikle seg til skader.

Tilstandsrapport



Overflatesøk i dusjnise - gulvflate



Overflatesøk på vegg i dusjsone.



Overflatesøk på gulv ved badekar.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har fliser på gulv, våtromsmaling og dels fliser på vegger og malte plater i himling. Det er montert dusjsone med glassdører, vegghengt klosett og baderomsinnredning med servant i rommet. Avtrekk fra rommet via elektrisk avtrekksvifte og slange ut.

1. ETASJE > BAD

TG1 Overflater vegger og himling

Badet har dels fliser på vegger (deler av våtsone) dels våtromsmaling, samt malte plater i himling.

1. ETASJE > BAD

TG1 Overflater Gulv

Badet har flislagte gulvflater med oppkantfliser på vegg.

Gulvflaten utenfor dusjsonen er tilnærmet flat og med lite fall. Det er ifølge eier etablert oppkant på tettesjikt på min. 15 mm over ferdig lagt gulvflate under metallbeslag mot dørterskel.

Dette vil bidra til at eventuelt lekkasjevann på gulvflaten ledes mot sluket før det kan trekke ut av rommet og på føre skader.

Gulvflaten vurderes å være utført slik at vannskadesikkerhet er ivaretatt i tråd med preakseptert ytelse veiledning til teknisk forskrift. Det er fremlagt dokumentasjon i form av sjekklister av utførelse av flisarbeider i rommet.

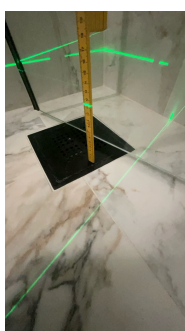
Tilstandsrapport



Oppkant ved dør - tettesjikt opplyst bak beslag min. 15 mm



Høyde ved laser

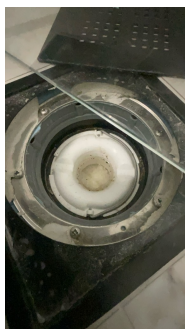


Høydeforskjell til slukrist fra topp flis ved dør

1. ETASJE > BAD

TG1 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt under fliser er med smørebran. Det er montert plastsluk i dusjsone.



Sluk i dusjsone

1. ETASJE > BAD

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett (opplyst med TECE innebyggingsisterne med safetybag) og dusjhjørne med glassdører i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG1 Ventilasjon

Avtrekk fra rommet er via elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har ønsket at hulltaking ble utført, da våtrommene er helt nye.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Hulltaking er ikke utført da eier ikke ønsket at det ble utført hulltaking, da våtrommene nylig er totalrenovert.

Det er utført alternative undersøkelser med fuktsøker på gulv og vegger i rommet, uten å registrere unormale utslag på fuktsøkeren på kontrollerte steder.

Konsekvens/tiltak

- TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

For å lukke registrert avvik fra forskrift og krav i standarden, må det utføres hulltaking.

Konsekvens av manglende hulltaking er at det ikke kan utelukkes at det kan forekomme skjulte skader i konstruksjoner

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet har fliser på gulv med oppkant flis på vegg fliser på vegger i hele duskusjonen. Videre er det veggplater med våtromsmaling på vegger og malte plater i himling.

Det er montert baderomsinnredning med servanter, vegghengt klosett og dobbel dusj i rommet.

Avtrekk fra badet er via fuktstyrt mekanisk avtrekksvifte i yttervegg og til luft via spalte under dør mot entrè.

UNDERETASJE > BAD

TG1 Overflater vegger og himling

Badet har dels fliser og dels våtromsmaling på vegger og malte plater i himling.

UNDERETASJE > BAD

TG1 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv med oppkantflis på vegg.

Det er registrert hulromslyd under noen gulvflis i rommet. Det er ikke registrert løse fliser eller sprekker i fuger på befaringstidspunktet.

Fallforhold fra dør til nedsenket dusjsone er ca. 5 mm, noe som er som lite i forhold om valgt løsning er med jevnt fall mot sluk på min. 1:100.

Ved fallforhold flattere enn 1:100 må det etableres en oppkant ved dør på min, 15 mm over ferdig lagt gulvflate, noe som synes å være utført i dette våtrommet.



Oppkant opplyst etablert ved dør - min. 15 mm

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt under fliser er mest sannsynlig av smøremembran. Denne er ikke synlig for kontroll
Det er etablert oppkant ved dør, men tettesjikt er ikke mulig å kontrollere uten å fjerne montert belistning.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har fliser på gulv og vegger, samt malte plater i himling.
Det er montert vegghengt klosett (opplyses å være vannskadesikret med TECE Innebyggingssystemer m/safetybag), baderomsinnredning med 2 servanter, og dusjsone i rommet.
Avtrekk fra badet er via mekanisk avtrekksvifte og med slange ut

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør fra vask i innredning har ikke vanntett gjennomføring inn i veggen. Denne ligger i en våtsone hvor det er krav til at gjennomføringer ikke skal svekke tettheten.

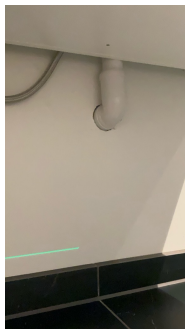
Årsak til utettheten er at gjennomføringen ikke er blitt tett da badet ble renovert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må tettes fagmessig rundt avløpsrør fra vask må tettes.

Konsekvens av utett gjennomføring rundt avløpsrør fra vask er at vann kan følge avløpsrøret og trekke inn i veggen om det skulle oppstå lekkasje fra vasken/avløpsrøret.



Hull i veggplate har ikke vanntett gjennomføring. Ligger i våtsone



Hull i veggplate rundt avløpsrør fra servant er ikke vanntett. Ligger i våtsone

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrek fra badet er med mekanisk /elektrisk avtrekksvifte.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da rekvirent ikke ønsket hulltaking da badet er nytt for ca. to år siden og har ikke vært i bruk
Eier ønsket ikke hulltaking og det er derfor utført alternative undersøkelser med egnet fuk måleruttstyr på overflater inne i badet. Dette omfatter spesielt gulvflate og veggflater i våe.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Tilstandsrapport

Det er ikke utført hulltaking det rekviert ikke ønsket dette grunnet at våtrommene er tilnærmet nye.
Det er utført alternative undersøkelser på overflater i badet, med egnet frukt måler uttstyr.
Det er ikke registrert unormale utslag på fukt på de kontrollerte stedene.
Det foreligger dokumentasjon i form av sjekklister/kontroll dokumentasjon fra utførende foretak som bygget vårt tommet.

Konsekvens/tiltak

- TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtzone.

Da rekviert ikke ønsket at hulltaking ble utført, ble det opplyst om hvilke konsekvenser dette kunne medføre for eier.
Det vil da være betydelig større risiko for eier, om det ved senere tidspunkt ble avdekket skader inne i veggene som omslutter badet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har parkett/laminatgulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Det er montert kjøkkeninnredning med glatte fronter, og med integrerte hvitevarer som steikeovn, mikrobølgeovn, kombinert kjøle/frysenskap og koketopp med integrert ventilator.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Avtrekk fra rommet skjer via vifte i koketopp. Eier opplyser at avtrekket er tilkoblet rør/slange som fører avtrekksluft ut av boligen.



Integrert kullfilterløsning integrert i platetopp



Vifte under benkeplate på kjøkkenøy

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG1 Vannledninger

Vannledninger i innvendig i boligen er av plast og av type rør i rørsystem.

Vannskap er plassert i skillevegg mellom gang/bod og bad i 1. etasje.

Det er avløp fra vannskapet til bod, hvor det er etablert sluk i gulvet

Tilstandsrapport



Vannskap for rør i rør system.



Avløp fra vannskap til gulvflate ved sluk i bodrom.

TE 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen er av plast, og er skiftet i forbindelse med renovering av boligen i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TE 2 Ventilasjon

Boligens hovedventilering er naturlig ventilasjon, via ventiler i yttervegg i noen rom. Ellers må det luftes med vinduer /dører. I underetasje er det montert avtrekksvifte i himling i garderobeskap, for avtrekk av luft i underetasje. På våtrom er det avtrekk med fuktstyrte avtrekksvifteer i ytterveggen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er i enkelte rom registrert kun luftemulighet med vindu og det er ikke etablert lufterventiler i yttervegger.

Det vurderes å være noe begrenset ventilering i enkelte rom i forhold til den bruksbelastningen rommene kan bli utsatt for. Dette gjelder spesielt soverom.

I garderobe i underetasje er det etablert avtrekksvifte med ventilrist i klesskap, for avtrekk har brukt luft/fuktig luft fra kjelleretasjen og det tiliggende soverommet.

Årsak til registrert avvik er at det ikke er etablert lufterventiler i yttervegger i alle rom (spesielt soverom), og lufting må skje med vindu/dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

For å oppnå så god ventilering av rom i boligen som mulig anbefales det at det monteres lufterventiler i vegger alle rom, da spesielt i soverom.

Erfaringsmessig kan lufterventiler i vinduskarmer være for lite i forhold til bruksbelastninger soverom kan utsettes for.

Konsekvens av begrenset/manglende lufting av rom, er at dette kan gi nedsatt luftkvalitet og svekket inneklima.

TE 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert luft/luft varmepumpe i boligen.

TE 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank er på 200 l og har produksjons år fra 2023.

Berederen har utblåsningsmuligheter slik at lekkasje går til gulvsluk.

Berederen har fast elektrisk tilknytning til punkt i vegg

Tilstandsrapport

TE 1 Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg er i følge rekvirent oppgradert og renoveret i forbindelse med renovering av boligen.

Det er montert automatsikringer i sikringsskap.

Anlegget opplyses å kunne styres som smarthus via appstyring, og at alle arbeider med det elektriske anlegget er utført av fagfolk.

Anlegget er ca. 2 år gammelt og det vurderes derfor ikke å være nødvendig med en utvidet elkontroll.

Det foreligger i følge rekvirent samsvarserklæring og sluttkontroll som dokumentasjon på utførte tiltak på anlegget

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2023 Rekvirent opplyser at anlegget ble montert nytt i forbindelse med innvendig renovering av boligen.

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

Det foreligger samsvarserklæring på utførte tiltak på anlegget i forbindelse med renovering av boligen.

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, brantilløp 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, 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?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er nytt i 2023.

Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført på det elektriske anlegget i forbindelse med renoveringstiltak/oppgradering.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsutstyr i boligen er med håndslukkeapparat.

Det er montert seriekoblede røykvarsler i hver etasje, unntatt på loft

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er mest sannsynlig av sprengsteinsfylling / løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er med drensledninger i grunnen rundt grunnmuren.

Dreneringen er ifølge rekvirent montert ny i 2023 da boligen ble totalrenovert.

Videre opplyses det at vannrør leder vann fra terreng til kummer på tomten, samt videre til terreng nedenfor boligen.

På synlige deler av grunnmuren er det registrert grunnmursplast over terreng.

Det er registrert høyt fuktinnhold i treverk i innforet trevegg mot muren i underetasje, i områder med høy tilfylling mot muren.

Om det er årsakssammenheng mellom drenering rundt muren og registrert fuktinnhold i innforet vegg bør undersøkes nærmere.

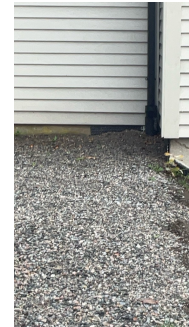
Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Synlig grunnmursplast over terrengnivå



Taknedløp ledes til rør i grunnen, og i følge rekvierent videre til terreng nedenfor boligen.

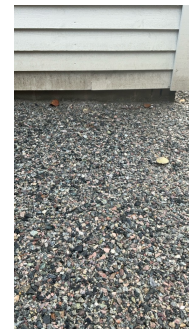
TE 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er av betong/blokker.

Deler av muren som er over terrengnivå er vanskelig å få kontrollert grunnet kort avstand fra kledning til terreng, samt at muren er tildekket av treplating. Synlige deler av muren viser ingen vesentlige skader/svekkelser på befaringstidspunktet.



Synlige deler av grunnmur



Stedvis lite tilkomst for kontroll av mur grunnet kort avstand mellom kledning og grunnen.

TE 2 Terrengforhold

Deler av tomten er det terrengfall ned mot bygningen.

Terrengtet rundt selve bygningen er avrettet og flat utførelse.

Det mot skråterreng mot nord etablert bortledningsgrøfter for overvann fra terrengtet. I følge rekvierent ledes dette vannet videre til kummer på tomten, og videre til terreng.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Rundt deler av boligen er terrengtet tilnærmet flatt. Dette gjelder spesielt langs boligens bakside, hvor det er plenareal.

Årsak er at terrengtet er avrettet slik rundt denne delen av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Om det skal utføres tiltak for å oppfylle standardens krav må terrengfallet rundt deler av boligen justeres

Det anbefales at det etableres gode avrenningsforhold for overvann for de deler av tomten hvor terreng er flatt eller heller inn mot grunnmuren.

Konsekvens av lite/manglende fall vekk fra muren er at det kan samle seg vann på terreng nærmest muren, og utsette denne for økt fuktbelastning.

God drenering er viktig rundt muren. i følge eier er drenering rundt grunnmuren nylig skiftet rundt denne boligen.

TE 1 Septiktank

Kloakk går til septiktank av betong. Tanken er i følge rekvierent fra byggeår.

Tilstandsrapport

Det er etablert spredegrøft i tilknytning til septiktank.

Det er på befaringen ikke registrert synlige tegn til svekkelser/skader på septiktank.

Jevnlig kontroll av septiktank anbefales utført, samt se etter symptom på at spredegrøft fungerer slik den skal.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1994

Kommentar

Byggeår opplyst av rekvirent.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

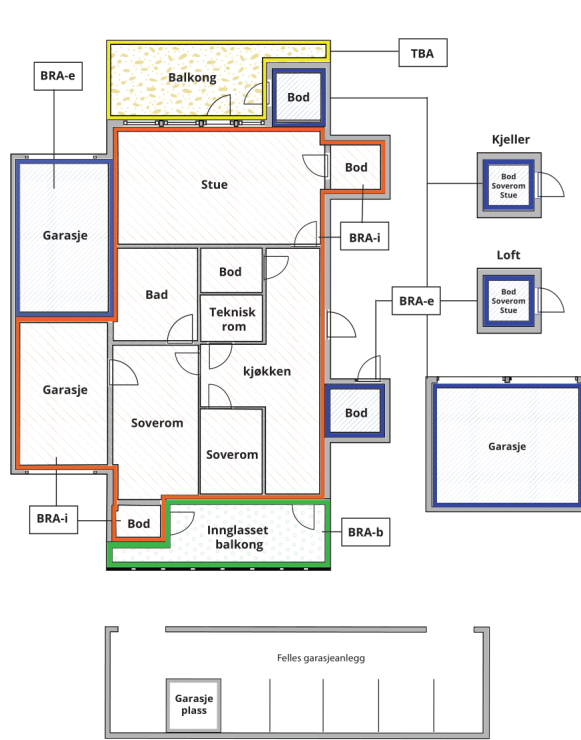
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 sprenge seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	30			30	
2. Etasje	57			57	8
1. Etasje	87			87	65
Underetasje	72			72	
SUM	246				73
SUM BRA	246				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod		
2. Etasje	Kontor, trapperom, gang, soverom, soverom 2, bad		
1. Etasje	Kjøkken, stue, gang, soverom, bad, gang /teknisk rom		
Underetasje	Soverom, soverom 2, garderobe, entré, bad		

Kommentar

I underetasje er alle rom medregnet i bygningens interne bruksareal (BRA-i).
I 1. og 2. etasje er alle rom medregnet i bygningens interne bruksareal (BRA-i).
På loft er målverdig areal medregnet i bygningens interne bruksareal (BRA-i).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger av boligen, men det er avvik fra disse med tanke på rominndeling innvendig i bygningen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er totalrenovert siste årene, og det er utført total utskiftning av røranlegg, elektrisk anlegg og alle innvendige overflater.

Alle tiltak er i følge eier utført av fagfolk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvilke foretak som har utført tiltakene.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Kommentar

Alt målverdig areal i bygningen er medregnet som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som er i tråd med slik bygningen fremstår på befaringen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	0	246
Garasje	0	37

Kommentar

Enebolig

I underetasje er alle rom, unntatt garderobe medregnet i bygningens primærdeel. Garderobe er medregnet i bygningens sekundærdeel.

I 1.etasje og 2.etasje er alle rom medregnet i bygningens primærdeel.

På loft er målverdig areal medregnet i bygningens sekundærdeel.

Garasje

Alt målverdig areal er medregnet under bygningens sekundærdeel.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Finn Stedjan	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	132	6		0	3774.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestre Høylandsvei 37

Hjemmelshaver

Våge Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Høiland, som er et landlig område ca. 10 km vest for sentrum i Lyngdal. Området er et utpreget landbruksområde med spredt boligbebyggelse. Eiendommen ligger med gode solforhold, og utsikt over omkringliggende skogområder.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat gruset vei til flere eiendommer.

Tilknytning vann

Vanntilførsel fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via privat septiktank, med overløp til spredegrøft.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-område i kommuneplanens arealdel.

KOMMUNEPLAN:

Planidentifikasjon: 202114

Plantype: Kommunedelplan

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato: 18.09.2025

Plannavn: Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen

Arealbruk: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Arealbrukstatus: Nåværende

Om tomten

Stor og romslig tomt med beliggenhet i landlige omgivelser.

Tomtearealet er opparbeidet med bla. plen, busker, trær, gruset adkomst/parkeringsareal, samt uteplass med tredekke i tilknytning til boligen.

Tomten har gode solforhold.

Store deler av tomtearealet er opparbeidet og drenert etter siste eierskifte. Det er etablert avløpskum på tomten, samt at dreneringsrør ellers slipper takvann til terreng nedenfor boligen.

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelsopplysninger er kontrollert hos Ambita

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt egenerklæring fra selger	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Kommuneplanens arealdel		Gjelder kun del som omfatter eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Ferdigattest datert 14.02.1974	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/NV8244>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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