





Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Selandsdalsveien 1, 4529 BYREMO
 LYNGDAL kommune
 # gnr. 459, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 21560-1353

Referansenummer: DZ1757

Autorisert foretak: Skagestad Takst og Eiendom AS

Vår ref: Richard



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.

Rapportansvarlig

Richard Skagestad

Uavhengig Takstingeniør

richard@skagestadtakst.no

404 50 746



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 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 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Det er takrenner og nedløp av stål.
Det er snøfangere og en pipehatt av stål.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjon har saltak av antatt sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2023.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er en terrasse av tre.
Det er bygget en pergola/halvtak på terrassen.
Terrasse/inngangsparti har overbygget tak.
Det er tett rekkverk med liggende kledning på hovedterrasse og spilerekkerkverk ved inngang.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, veggene har malte panelplater og innvendige tak har mdf panel.
Etasjeskiller er antatt av trebjelkelag.
Boligen har en tett tretrapp med malte vanger og lakkerte trinn.
Det er spilerekkerkverk og håndløper av tre.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Veggene har baderomsplater og taket har mdf panel.
Gulvet har vinylbelegg og rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt, se nærmere beskrivelse i rapport.

Bad/vaskerom:

Veggene har baderomsplater og taket har mdf panel.
Gulvet har vinylbelegg og rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt, se nærmere beskrivelse i rapport.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2023 i god stand.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu, og mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2023.

Det er vannbåren varme i flere gulv i 2 etasje.

Elektrisk anlegg fra 2023.

Anlegget ble etablert i forbindelse med renovering i 2023.

Anlegget har skjult montasje.

Sikringsskap er plassert i entrè og har automatsikringer.

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

[Gå til side](#)

HMS:

- Bygget har ikke radonsperre, radonmålinger bør gjennomføres.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

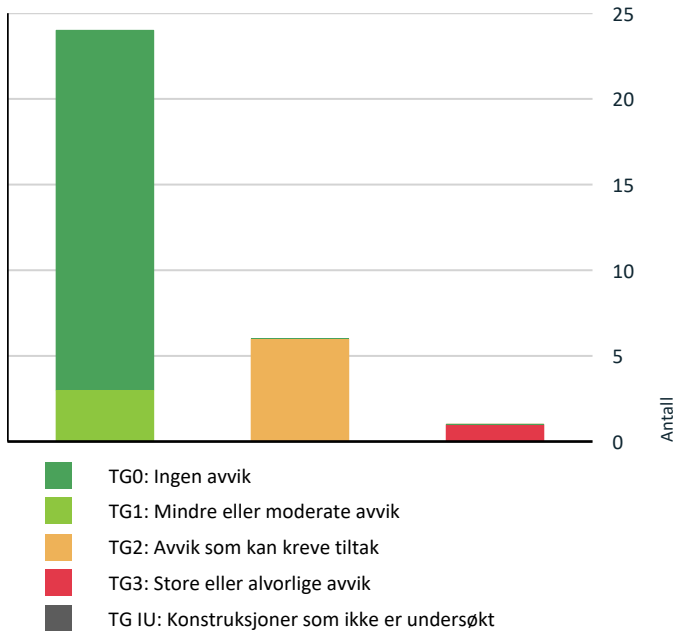
Det er ikke innhentet kommunale dokumenter, og lovlighet er ikke nærmere vurdert.

Har fått tilsendt plantegninger fra kunde/utbygger som stemmer med dagens bruk.

Boligen er på vei til å bli seksjonert hos kommunen, dokumenter/godkjenning vil foreligge innen kort tid.

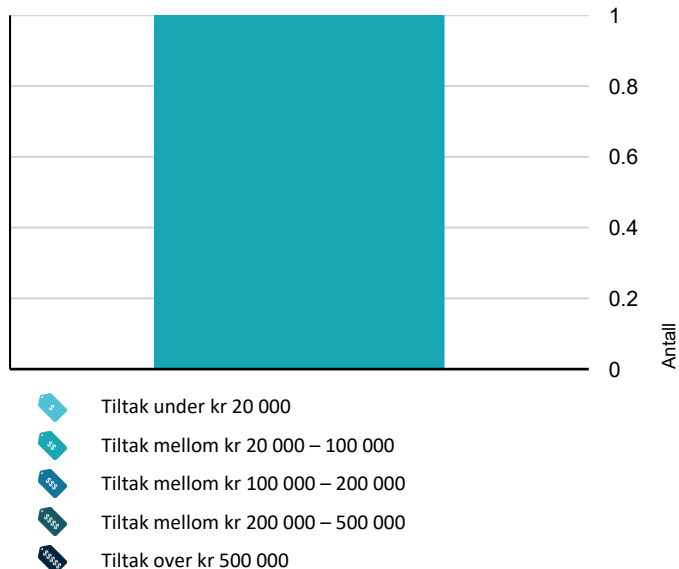
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport av Selandsdalsveien 1, i Lyngdal kommune.

Det er ikke innhentet kommunale dokumenter på dette oppdraget, da bolig skal selges uten megler.

Ønskes disse gjennomgått, må komplett dokumentpakke bestilles av kommunen.

På leiligheter blir bare innvendige konstruksjoner tilstandsvurdert, med unntak av vinduer, dører og balkonger.

Frittstående boder, garasje eller andre bygninger på eiendommen blir bare enkelt beskrevet og arealmålt hvis ikke annet fremkommer i rapporten.

Lukkede konstruksjoner er begrenset til visuell kontroll.

Det er ikke flyttet på møbler og lignende hvis ikke det er nødvendig for å komme til risiko/utsatte konstruksjoner, så det tas forbehold om skjulte feil/mangler.

Brann/lydskiller er ikke nærmere vurdert.

Referanse er byggeår og eventuelle moderniseringer som er oppgitt i rapporten.

Det er brukt lasermåler til arealmåling.

Protimeter mms3 og Tramex fuktindikator er brukt til søk etter fukt på utsatte plasser og ved hulltaking i våtsone.

Rapporten baserer seg på bakgrunn av befaring, egenerklæring og kommunale opplysninger.

Har du spørsmål angående rapporten er det bare å ta kontakt med undertegnede på:

Mail: Richard@skagestadtakst.no

Tlf: 40450746

Lykke til på visning.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1960

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Taktekking ble skiftet ut, eksakt årstall er ukjent.
2023	Modernisering	Hele leiligheten ble totalrenovert innvendig og utvendig

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot og bakkenivå.
Taktekking ble skiftet ut for 5-6 år siden og fremstår i god stand.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er takrenner og nedløp av stål.
Det er snøfangere og en pipehatt av stål.
Det er montert stigetrinn til pipe etter befaring.

Utstyr på tak fremstår i grei stand, og ble montert samtidig med taktekking.

! TG 0 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Fasader ble renovert/skiftet ut i 2023 og fremstår i god stand.
Det ble påvist lufting og musetetting ved punktvis sjekk av kledning.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon har saltak av antatt sperrekonstruksjon.

Kott ble besiktiget uten å påvise unormale forhold.
Det ble påvist luftespalte av asfaltplater mellom isolasjon og undertak og lufting av takkonstruksjon er ivarettatt.
Det ble heller ikke påvist unormale forhold ved besiktigelse av innvendige overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble påvist noe nedbøyninger i takkonstruksjon ved utvendig besiktigelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke unormalt med noe nedbøyninger i eldre takkonstruksjoner, og erfaringsmessig vil det ikke være behov for tiltak.

Det kreves ingen umiddelbare tiltak, men om skjevheter forverres i fremtiden, kan det ikke utelukkes tiltak.

Det anbefales å etablere inspeksjonsluke i tak på "øversteloft", dette for å jevnlig kunne overvåke konstruksjonen for skader.
(lekkasjer/fuktmerker og lignende)

! TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2023.

Vinduer fremstår i god stand.

! TG 0 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Dører er fra 2023 og fremstår i god stand.

Tilstandsrapport

! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en terrasse av tre.
Det er bygget en pergola/halvtak på terrassen.
Terrasse/ingangsparti har overbygget tak.
Terrasser har sveisebelegg som ble lagt nytt i 2025.
Det er tett rekkverk med liggende kledning på hovedterrasse og spilerekkverk ved inngang.

Terrasser fremstår i god stand.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, veggene har malte panelplater og innvendige tak har mdf panel.

Overflater fremstår jevnt over i god stand, men enkelte bruksmerker finnes.

Det ble påvist gliper i enkelte laminatskjøter ved befarings.
Fjellborg Entreprenør har etter befarings vært inne å skjøvet sammen kjøter igjen.
Grunnet ujevnt underlag/skjevheter i etasjeskille har gulv bevegelse som kan føre til at bordene glir fra hverandre igjen.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er antatt av trebjelkelag.
Bjelkelag er ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist opp imot 39mm høydeforskjell gjennom stue/kjøkken.
(totalt avvik)

Det er også påvist opp imot 32mm gjennom loftstue.

Det er også lokale ujevnheter rundt om i boligen. (merkbart med bevegelse i laminat ved belastning)

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.

Det kan bli behov for noe avretting av gulv om ny laminat/parkett skal legges, da gulvprodusenter har strenge krav til planhet på underlaget. Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjeller og knirk kan være redusert komfort, økt slitasje på gulv og bord kan gli fra hverandre i kjøtene.

For å få et riktig kostnadsestimat bør fagkyndige hentes inn for å velge riktige tiltak og komme med et kostnadsversalg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det opplyses om at pipe må fores med nytt innvendig pipeløp før det kan installeres ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det opplyses om at pipe må fores med nytt innvendig pipeløp før det kan installeres ildsted.

Ved tilkobling av ildsted uten nytt pipeløp er det fare for brann.

! TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en tett tretrapp med malte vanger og lakkerte trinn.

Det er spilerekkverk og håndløper av tre.

Trappen fremstår i god stand.

! TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Dører fremstår i god stand.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad:

Rommet er nybygget i 2023 av Fjellborg Entreprenør AS m/underentreprenører.
Bruhjell og Sirnes har lagt belegg i rommet.



2 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og taket har mdf panel.

Overflater fremstår i grei stand.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu plassert i våtzone, våtzone strekker seg 1 meter ut fra dusjdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet er lite utsatt for vannsprut da det er skjermet bak dusjdør, og rommet fungerer greit med avviket.

Men det er likevel en viss risiko for vannsøl som kan føre til fuktskader i materialer som ikke er fuktbestandige.



2 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og rommet har vannbåren gulvvarme.

Belegg fremstår i fin stand, men er noe gulnet i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilstrekkelig lokalt fall 80 cm ut fra sluk, enkelte partier i nærheten av sluk er også noe flatt.

Gulvet ellers i rommet er relativt flatt, men det er antatt etablert oppkant på belegg ved dør. (oppkant er skjult bak feielist.)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende/ikke tilstrekkelig lokalt fall rundt sluk har lite konsekvenser, og rommet fungerer greit med avviket.

Det kan forekomme noe vann som blir liggende igjen på gulv etter bruk av dusj, som må svabes til sluk.

Det bør kontrolleres at oppkant på belegg ved dør er ført opp minimum 15mm under dørterskel.

Dersom oppkant mangler, er det fare for at vann ved en lekkasje kan renne ut av rommet og forårsake fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

For å lukke avvik, må fallforhold utbedres.

2 ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



2 ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Sanitærutstyr fremstår i god stand.

2 ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte under dør.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da rommet er nyere en 5 år og utført av fagkyndige.

Tettesjikt er også synlig i rommet.

Dusj som er den største risikosonen, står mot yttervegg og dusj på vaskerom, slik at hulltaking der er umulig.

Det ble søkt med fuktindikator på gulv og vegger i dusj uten å påvise unormale forhold.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom:

Rommet er nybygget i 2023 av Fjellborg Entreprenør AS m/underentreprenører.

Bruhjell og Sirnes har lagt belegg i rommet.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og taket har mdf panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu plassert i våtzone, våtzone strekker seg 1 meter ut fra dusjdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet er lite utsatt for vannsprut da det er skjermet bak dusjdør, og rommet fungerer greit med avviket.

Men det er likevel en viss risiko for vannsøl som kan føre til fuktskader i materialer som ikke er fuktbestandige.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Lokalt fall i dusjsone er ikke tilstrekkelig 80cm ut i fra sluk, men ok innenfor dusjdører.

Gulvet ellers i rommet er relativt flatt, men det er antatt etablert oppkant på belegget ved dør. (oppkant er skjult bak feielist.)

Belegg har løsnet/er bølgete på oppkant enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende/ikke tilstrekkelig lokalt fall rundt sluk har lite konsekvenser, og rommet fungerer greit med avviket.

Det kan forekomme noe vann som blir liggende igjen på gulv etter bruk av dusj, som må svabes til sluk.

Det bør kontrolleres at oppkant på belegget ved dør er ført opp minimum 15mm under dørterskel.

Dersom oppkant mangler, er det fare for at vann ved en lekkasje kan renne ut av rommet og forårsake fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

For å lukke avvik, må fallforhold utbedres.

Bølger/løsnet belegg er kun av estetisk karakter og har ingen konsekvens, men må utbedres for å lukke avviket.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Sanitærutstyr fremstår i god stand.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte under dør.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da rommet er nyere en 5 år og utført av fagkyndige.

Tettesjikt er også synlig i rommet.

Dusj som er den største risikosonen, står mot yttervegg og dusj på bad, slik at hulltaking der er umulig.

Det ble søkt med fuktindikator på gulv og vegger i dusj uten å påvise unormale forhold.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2023 i god stand. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Røropplegg ble montert i 2023 av Honnemyr Service.

! TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu, og mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

! TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2023.

! TG 0 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren varme i flere gulv i 2 etasje.

Fordelerskap til anlegget er plassert i trappebod. Det er ikke opplyst om avvik på anlegget. Det opplyses om at vannbåren varme er tilkoblet bergvarme og væske/vann varmpumpe. Det er ikke gjort nærmere undersøkelser en visuell besiktigelse av rørfordelingsskap i leiligheten. Anlegget er felles i hele bygget og er plassert i annen del.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra 2023. Anlegget ble etablert i forbindelse med renovering i 2023. Anlegget har skjult montasje. Sikringskap er plassert i entré og har automatsikringer.

Tilstandsrapport

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 Renoveringsår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det foreligger ingen informasjon om ufaglært arbeid på anlegget.
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 fra Thorsland Elektro As.
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 Det foreligger ingen informasjon om at sikringer løses ut.
7. Har det vært brann, brannpilløp 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 sikringskap

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

Anbefaler på generelt grunnlag en kontroll på anlegg som ikke har hatt utvidet El tilsyns kontroll av anlegget de siste 5 årene. Det anbefales alltid kontroll av el-anlegg ved avhending av bolig. Da jeg ikke er fagmann på dette området og ikke kan gi en grundig nok vurdering av anlegget. Kontroll NEK 405.2.3 bør utføres, da dette er en grundig kontroll som brukes ved avhending av bolig. Det kan da ikke utelukkes at det ved en kontroll blir påvist avvik som må utbedres.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS:

- Bygget har ikke radonsperre, radonmålinger bør gjennomføres.

Vurdering av avvik:

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

Radon er en usynlig gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen via utettheter i konstruksjonen. Forhøyede radonnivåer over tid medfører økt risiko for lungekreft. Det anbefales måling av radonkonsentrasjon i oppholdsrom, samt vurdering av tiltak dersom nivåene overstiger anbefalte grenseverdier.

Selve bygningen er eldre, og det var ingen krav om radonsperre på byggetiden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

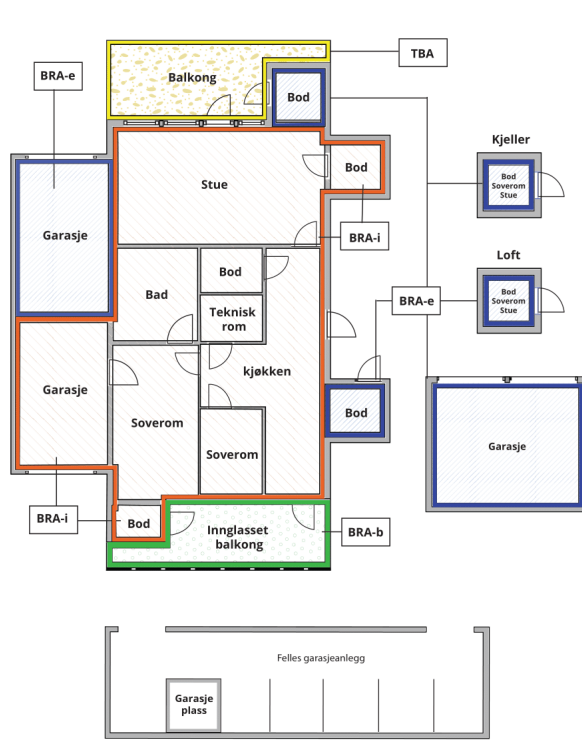
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	94			94	48		94
Loft	39			39		26	65
SUM	133				48	26	159
SUM BRA	133						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, 3 soverom, trappebod, bad, bad/vaskerom		
Loft	Loftstue, 4 soverom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet kommunale dokumenter, og lovlighet er ikke nærmere vurdert.

Har fått tilsendt plantegninger fra kunde/utbygger som stemmer med dagens bruk.

Boligen er på vei til å bli seksjonert hos kommunen, dokumenter/godkjenning vil foreligge innen kort tid.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hele leiligheten er renovert innvendig og utvendig i 2023, arbeid utført av Fjellborg Entreprenør AS m/underentreprenører. 2025: Sveisebelegg på terrasser ble lagt av Kristiansand Tak og Membran As, og terrasser ble bygget av Fjellborg Entreprenør As.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Richard Skagestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	459	25		0	1611.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Selandsdalsveien 1

Hjemmelshaver

Byremo Eiendom Og Sentrumsutvikling AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Byremo sentrum, i Lyngdal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DZ1757>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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