


Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Krågenesveien 17 , 4550 FARSUND

 FARSUND kommune

 gnr. 6, bnr. 293

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 22592-1078

Referansenummer: DR4330

Autorisert foretak: MELING BYGG AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

MB AS

Leverer takst og byggt tekniske tjenseter

Har følgende kompetanse.

Byggmester

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma

Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering

Tidligere daglig leder i et byggefirma med fokus på salg og oppføring av boliger, tomannsboliger og hytter.



Rapportansvarlig

Andreas Meling

Andreas Meling

Uavhengig Takstingeniør

andreas@melingbygg.no

976 14 710



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Viktig! I rapporten kan det være forhold der takstmannen anbefaler videre undersøkelser eller at det innhentes mer dokumentasjon. Dette skyldes at det i enkelte tilfeller ikke er mulig å vurdere omfanget av avviket, konsekvenser eller behov for tiltak fullt ut basert på tilgjengelig informasjon og visuell befarings. Noen bygningsdeler vurderes på et begrenset grunnlag, og det kan derfor være vanskelig å trekke sikre konklusjoner. Når det anbefales videre undersøkelser, er det viktig at kjøper er klar over dette. Slike undersøkelser bør gjennomføres før boligkjøp. Videre undersøkelser vil normalt kreve vurderinger utført av fagpersoner. Før slike undersøkelser er gjennomført, vil det ikke være mulig å få en fullstendig oversikt over nødvendige tiltak eller tilhørende kostnader.

Kjedehus - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Bygningsdelen er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger.

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

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

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

Det er registrert enkelte områder rundt boligen hvor avstanden mellom terrengnivå/platting og bunnkledning er lav. Begrenset klaring mellom kledning og terreng kan medføre økt fuktbelastning på trekledningen som følge av oppsug, vannsprut og redusert uttørking.

Ved registrerte forhold og utførelse, anbefales det jevnlig kontroll av utsatte områder som bunn kledning, særlig med tanke på fuktpåvirkning, begynnende råte og slitasje i overflatebehandling. Det anbefales også overflatevedlikehold som maling eller behandling av bunnkledning med hyppigere intervaller enn på øvrige fasadeflater. Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte takstoler utformet som pulttakskonstruksjon. Konstruksjonen er tilgjengelig for

inspeksjon via inspeksjonsluke plassert i bod i 2. etasje. Det ble ved befarings foretatt visuell punktkontroll av tilgjengelige deler av takkonstruksjonen fra inspeksjonsluken.

Det ble ikke registrert synlige tegn til deformasjoner, skjevheter, unormal fuktpåvirkning eller andre bemerkelsesverdige forhold i de kontrollerte områdene på befaringsstidspunktet. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Eier opplyser at det er utført tiltak under skyvebalkongdør etter fuktinntregning i konstruksjoner under dør. Tiltaket er utbedret av utførende firma for boligen og det er ikke opplyst om registrerte forhold etter endt tiltak. Det er ikke registrert fuktinntregning i dør på befaringsdagen.

Takterrasse er etablert over carport med terrasseplattning lagt over underliggende taktekking/membran. Terrassebordene dekker tekkingen, og det var derfor ikke mulig å foreta visuell kontroll av den underliggende membranen eller tekkesjiktet uten destruktive tiltak ved befaringsdagen. Vurderingen av konstruksjonen er således begrenset, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, tilgjengelige opplysninger og synlige forhold rundt konstruksjonen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv.
Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.
Boligen har malt tretrapp. Deler av trappetrinnene er ilagt med teppegulv
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Det er målt en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist som er høyere enn 25 mm.

Det er registrert nedsenk på gulv med fall mot sluk i dusjsonen.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Det anbefales at sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktes, tilstandsgrad er satt

Beskrivelse av eiendommen

med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

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

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

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

Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom stue og bad.

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

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

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke oppbrett av membran ved dørterskel. Det er registrert fall mot sluk på gulv, med nedsenk og fall mot sluk i dusjonen. Ved utført vanntest på gulv er det registrert at fall ledes til sluk ved badekar og i dusj.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Det er 2 sluker, en under badekar og en i dusj. Anbefales at sluk renses jevnlig i tillegg til sluk i badekar.

Det anbefales at sluk i gulv rengjøres og kontrolleres jevnlig.

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

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

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

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

Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bad og soverom.

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

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

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

kontrollerklæringer og bilder.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Det er kjent om overflatebehandlingen på vegger i våtsone, herunder vegg bak servant, er utført med godkjente produkter for bruk i våtrom, eksempelvis våtromsmaling eller våtromssystem med tilhørende behandling. Det er ikke fremlagt produktdokumentasjon eller informasjon om oppbygning på befaringstidspunktet.

Det anbefales å innhente produktinformasjon og eventuell utførelsesdokumentasjon dersom dette foreligger.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Det anbefales at sluk i gulv rengjøres og kontrolleres jevnlig.

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

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom soverom og vaskerom .

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen
Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke

Beskrivelse av eiendommen

tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen
Boligen har balansert ventilasjon.

Det anbefales å skifte filter og rengjøre ventiler i vegger/ tak jevnlig.
Det anbefales også rengjøring av ventilasjonsrørene ved behov.
Det er installert varmepumpe. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av anlegget. Det anbefales jevnlig rengjøring og service på varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sentraltøvsuger, hvor motor er plassert i vaskerom.

Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av sentralstøvsuger.
Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen er oppført uten kjeller eller rom under terreng og er fundamentert på plate på mark. Tradisjonell fuktsikring mot grunnmur er derfor normalt ikke etablert.

Vurderingen er begrenset til synlige forhold rundt bygningen og påpeker at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.

Tomten fremstår som relativ flat, med asfaltert innkjørsel og opparbeidet hage.

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

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

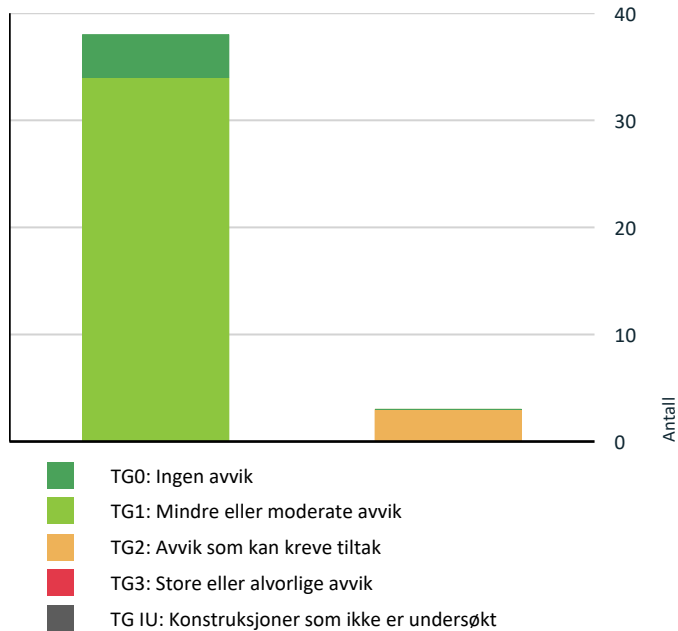
Kjedehus

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

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte, tegninger som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår

2022

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

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.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er av aluminium

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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

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

Det er registrert enkelte områder rundt boligen hvor avstanden mellom terrengnivå/platting og bunnkledning er lav. Begrenset klaring mellom kledning og terreng kan medføre økt fuktbelastning på trekledningen som følge av oppsug, vannsprut og redusert uttørking.

Ved registrerte forhold og utførelse, anbefales det jevnlig kontroll av utsatte områder som bunn kledning, særlig med tanke på fuktpåvirkning, begynnende råte og slitasje i overflatebehandling. Det anbefales også overflatevedlikehold som maling eller behandling av bunnkledning med hyppigere intervaller enn på øvrige fasadeflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved punktkontroll ble et registrert enkelte kledningsbord som har påbegynnede råteskader.

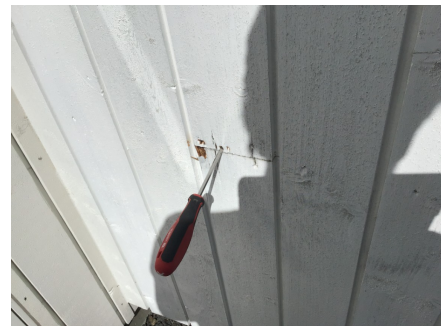
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begynnende råteskader medfører redusert motstand mot fukt og videre nedbrytning av trevirket. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadene utvikle seg og risiko for fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner.

Skadde kledningsbord bør skiftes ut. Samtidig anbefales nærmere kontroll av kledning rundt hele boligen, herunder kontroll av endeavslutninger, avstand til terreng og beslag, og øvrige detaljløsninger for å hindre videre skadeutvikling.

Eier opplyser at skadde kledningsbord skal skiftes ut før salg av bolig.



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte takstoler utformet som pulttakkonstruksjon. Konstruksjonen er tilgjengelig for inspeksjon via inspeksjonsluke plassert i bod i 2. etasje. Det ble ved befaring foretatt visuell punktkontroll av tilgjengelige deler av takkonstruksjonen fra inspeksjonsluken.

Det ble ikke registrert synlige tegn til deformasjoner, skjevheter, unormal fuktpåvirkning eller andre bemerkelsesverdige forhold i de kontrollerte

Tilstandsrapport

områdene på befaringstidspunktet.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

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

Eier opplyser at det er utført tiltak under skyvebalkongdør etter fuktinntregning i konstruksjoner under dør. Tiltaket er utbedret av utførende firma for boligen og det er ikke opplyst om registrerte forhold etter endt tiltak. Det er ikke registrert fuktinntregning i dør på befaringsdagen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse er etablert over carport med terrasseplating lagt over underliggende takteking/membran. Terrassebordene dekker tekkingen, og det var derfor ikke mulig å foreta visuell kontroll av den underliggende membranen eller tekkesjiktet uten destruktive tiltak ved befaringen. Vurderingen av konstruksjonen er således begrenset, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, tilgjengelige opplysninger og synlige forhold rundt konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv.

Tilstandsrapport

Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Deler av trappetrinnene er ilagt med teppegulv

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

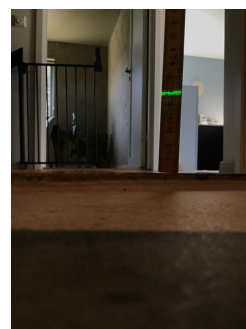
Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Det er målt en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist som er høyere enn 25 mm.

Det er registrert nedsenk på gulv med fall mot sluk i dusjsonen.

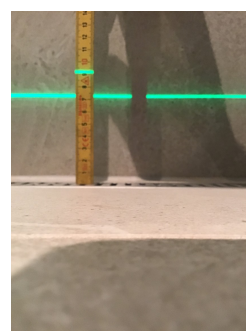
Tilstandsrapport



Oppbrett av membran og fugemasse



Nedsenk på gulv i dusjsonen



Topp slukrist

2. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Det anbefales at sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig

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



2. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

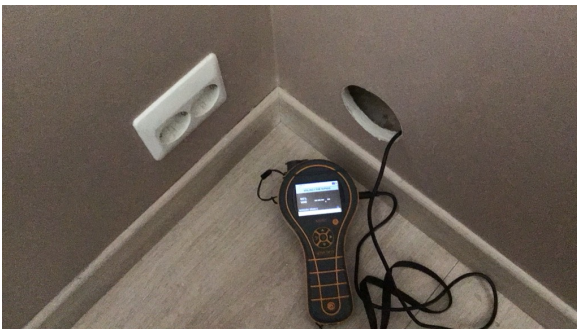
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

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



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Det er ukjent om overflatebehandlingen på vegger i våtsone, herunder vegg bak servant, er utført med godkjente produkter for bruk i våtrom, eksempelvis våtromsmaling eller våtromssystem med tilhørende behandling. Det er ikke fremlagt produktdokumentasjon eller informasjon om oppbygning på befaringstidspunktet.

Det anbefales å innhente produktinformasjon og eventuell utførelsesdokumentasjon dersom dette foreligger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke oppbrett av membran (15mm ved terskel) og gulvet er utført som relativt flatt på gulv.

Konsekvens/tiltak

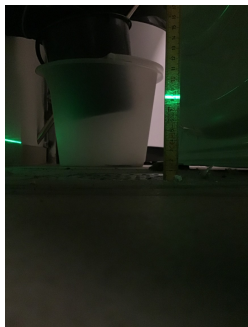
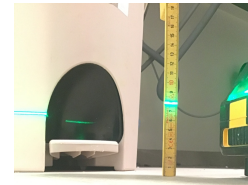
- Det må foretas utbedring av avviket.
- Andre tiltak:

Redusert fall på gulv og manglende oppbrett av membran ved terskel gir økt risiko for vannoppsamling på gulv og at eventuelle lekkasjevann kan renne ut i tilhørende konstruksjoner. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effekt.

Som dagens bruk av våtrommet, da det ikke er etablert dusj eller annen inventar som gir større fuktbelastning på gulv, vurderes avviket som av mindre betydning da installasjoner som varmtvannsbereeder og vaskemaskin er plassert i nærheten til sluk.

Påpeker at vurderingen av forholdet er basert på innredning av rommet slik det var på befaringsdagen. Ved endring av dagens bruk av rom kan avviket få en helt annen betydning.

Det anbefales å være oppmerksom på vannoppsamling på gulv som vil ledes til sluk med redusert effekt, spesielt ved dør inn til vaskerom.



Topp slukrist

1.ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Det anbefales at sluk i gulv rengjøres og kontrolleres jevnlig.

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

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

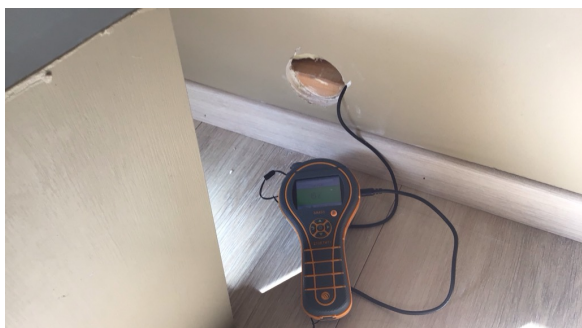
1.ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom soverom og vaskerom .

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



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Dør inn til bad med ikke fuktbestandige materialer står i våtsonen til badekar.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Plassering av dør gir økt risiko for vannsprut og fuktpåkjenninger på uegnet materialer som er omkringliggende rundt dør. Fuktblastning og vannsøl kan over tid medføre oppsvelling, overflateskader og redusert levetid på dør og tilhørende konstruksjoner. Plassering av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen innebærer økt risiko for fuktskader.

Som følge av at utførelse ved dørterskel er utført som "trinnfritt" uten oppbrett av membran, gir det også økt risiko for eventuelle vannoppsamling på gulv ved dør som kan renne ut i tilhørende konstruksjoner.

Det anbefales å være oppmerksom på vannsprut og vannoppsamling på gulv ved dør ved bruk av badekar. Det anbefales også jevnlig kontroll av omkringliggende materialer rundt dør for å avdekke eventuelle skader på et tidlig stadium.



1.ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke oppbrett av membran ved dørterskel. Det er registrert fall mot sluk på gulv, med nedsenk og fall mot sluk i dusjsonen. Ved utført vanntest på gulv er det registrert at fall ledes til sluk ved badekar og i dusj.

1.ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Det er 2 sluker, en under badekar og en i dusj. Anbefales at sluk renses jevnlig i tillegg til sluk i badekar.

Det anbefales at sluk i gulv rengjøres og kontrolleres jevnlig.

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

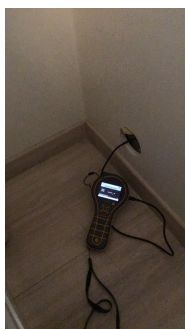
! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

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



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

komfyrvakt.

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Det anbefales å skifte filter og rengjøre ventiler i vegger/ tak jevnlig. Det anbefales også rengjøring av ventilasjonsrørene ved behov.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av anlegget. Det anbefales jevnlig rengjøring og service på varmepumpe.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Tilstandsrapport

! TGI Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentraltøvsuger, hvor motor er plassert i vaskerom.

Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av sentralstøvsuger.

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.

Beskrivelse

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2022 Det elektriske anlegget er fra byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ja, eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på arbeidet, og at dette er opplastet i boligmappa

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

Nei Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Nei

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

Nei Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er oppført uten kjeller eller rom under terreng og er fundamentert på plate på mark. Tradisjonell fuktsikring mot grunnmur er derfor normalt ikke etablert.

Vurderingen er begrenset til synlige forhold rundt bygningen og påpeker at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som relativt flat, med asfaltert innkjørsel og opparbeidet hage.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

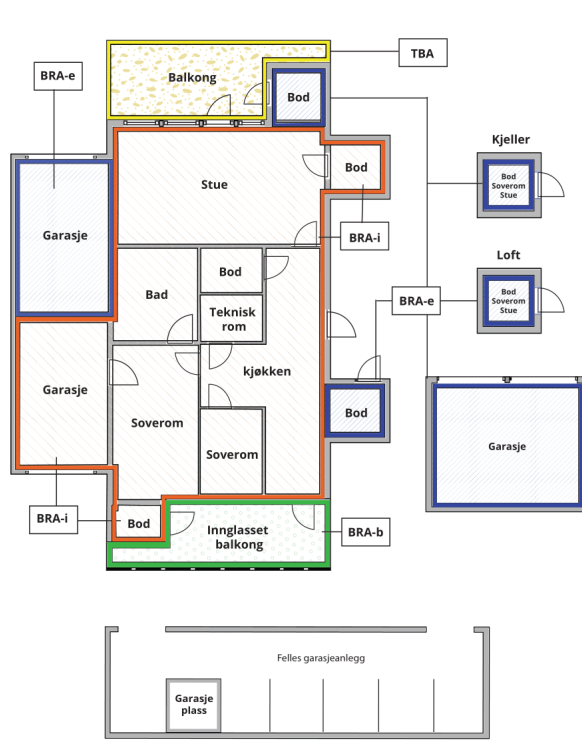
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	88			88	42
1.Etasje	88	5		93	
SUM	176	5			42
SUM BRA	181				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, bad, bod, soverom		
1.Etasje	Gang, stue, soverom, vaskerom, bad, soverom 2, soverom 3	Bod	

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal bolig

BRA-e: innvendig areal i utvendig bod i carport

TBA: Areal utvendig takterrasse over carport.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte, tegninger som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Andreas Meling	Takstingeniør
	Tore Westmoen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	6	293		0	603.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Krågenesveien 17

Hjemmelshaver

Westmoen Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert område for boligbebyggelse

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med asfalt, beplantning, plen og støpt platting i carport.

Tinglyste/andre forhold

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

Andre Merknader

Vurdering av etasjeskiller tas ikke med i denne rapporten. Etasjeskiller er av treverk. Det er forutsatt at skjevheter, ulikheter på høyde og eventuell knirk kan forekomme i trehus.

Rapporten tar ikke stilling til hva som er følger med i salget av inventar, løsøre og hvitevarer. Er for eksempel hvitevare nevnt, er dette kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen ved tilstandsvurdering av kjøkkenet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	
2	15.05.2026	endret til " gjennomgått kommunal informasjon"
3	15.05.2026	Endret feil tekst under punktet "taktekking"

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.