

Tilstandsrapport

NITO

📍 Danefjellveien 26 A, 4550 FARSUND

📖 FARSUND kommune

gnr. 5, bnr. 177

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 20127-1942

Eiendomsverdi ref nr: VP8668

Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Joakim Bekkevik
Gåseland



NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.

Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kompetansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig

Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 (<https://iverdi.no/>).

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

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

Enebolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er vurdert i fra toppen av oppkanten av taket i en stige fra terrasse. (kun 3 meter stige)
Ingen merknader til selve taktekkingen med tilhørende beslag.
To nedløp av stål i fra hovedetaket på endeveggen. Beslag over oppkant for taktekkingen er funnet i orden.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående falset bordkledning som er royalimpregnert.
Anbefaler at avstanden i mellom terreng og bordkledning økes noe for å hindre oppsug av fuktighet som kan resultere i skader.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med noe fall. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som gjør at kun innvendige overflater er vurdert.
Alle vinduer er aluminiums beslått utvendig. Åpne vinduer er av type toppsving og noen større og mindre vinduer med fast karm.
Hoveddører med glass av samme type til hoved og praktikantdel.
Skyvedør i stue som er aluminums beslått utvendig og har glass i hele rammen. Slett ytterdør i garasje og en leddet isolert garasjeport.
Større terrasse på to sider av andre etasje som er delvis overbygget med tilhørende rekkverk av glass og tre. Undertekkingen var ikke synlig for vurdering, underliggende himling i garasje og verksted ble vurdert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat.
Himling: Malte slette med en del spotter og takess himlingsplater i praktikantdel.
Vegger: Malte slette.
Noe mindre "knepping" i laminatgulvet i stue og noe bevegelser i laminatgulvet ved skyvedør
Ellers har overflater kun normal slitasje ut i fra alder.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv og støpte gulv i første etasje.
Ble foretatt måling med laser i begge etasjer på tilfeldig valgte plasser, uten å få noen unormale utslag på høydeforskjeller.
Boligen har en tretrapp med tette opptrinn.
Innerdører i hoveddelen type sort med heltre ramme med stor spegel, B-30 dør til garasje og verksted/teknisk rom. Innderdører i parktikantdelen er av type formpresset slett hvit.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom første etasje:
Våtromsplater på vegger og en malt slett himling med spotter.
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjhjørne.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt i fra garasje i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,8 vektprosent.

Bad/vaskerom (praktikantdel):

Våtromsplater på vegger og takessplater i himling.
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk under dusjkabinett.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt fra kjøkkenbenken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,5 vektprosent.

Bad i andre etasje:

Veggene har fliser på tre vegger og spiler på vegg i mot trapperom.
Malt slett himling med spotter.
Gulvet er flislagt med oppkantflis på vegg med spiler og gulvet har elektriske varmekabler.
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt i fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,8 vektprosent.
Fikk ikke tatt hulltaking mot dusjhjørne, da dette hjørne ligger på yttervegg. Fuktsøk ble foretatt uten noen unormale utslag på fuktighetindikator.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hoveddelen:
Laminatgulv, malte slette vegger og malt slett himling med spotter.
Innredning med folierte slette fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Praktikantdelen:

Laminatgulv, malte slette vegger og takessplater i himling.
Innredning med slette fronter.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelskap på verksted/teknisk rom og garderobe i andre etasje.
Det er avløpsrør av plast. (Ikke synlig for vurdering)
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i andre etasje.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskapet er plassert på teknisk rom og har merkede kurser.
Anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Er en delvis utspringet tomt som er blitt en del oppfylt med tilhørende forstøtningsmur.
Drenering er ikke synlig for vurdering. Ingen deler av selve boligen ligger under terreng.
Fundamentert ved hjelp av støpte isolerte ringmurselementer med støpt plate.
Forstøtningsmurer er av maskinstablet naturstein.
Svak skråned tomt i rundt boligen med tilhørende forstøtningsmur.
Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL).

Beskrivelse av eiendommen

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik ble registrert med tanke på helse, miljø og sikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

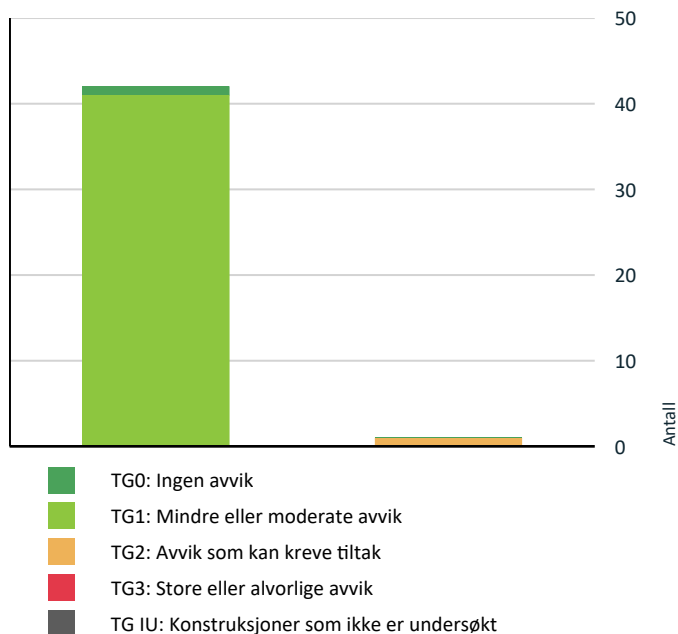
Vegg i mellom hall og mellomgang til garasje er fjernet. Det samme i mellom verksted og teknisk rom.

Inntegnet dør i mellom hoved og praktikantdel er tatt bort.

Denne døren må settes inn på grunn av godkjenning av boligen. Er godkjent med kun en boenhet.

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.

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Kjøkken > Første > Stue/kjøkken (praktikantdel) > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2023

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er vurdert i fra toppen av oppkanten av taket i en stige fra terrasse. (kun 3 meter stige)
Ingen merknader til selve taktekkingen med tilhørende beslag.



Sett i fra kanten med stige.



Deler av taktekkingen.

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

To nedløp av stål i fra hovedetaket på endeveggen. Beslag over oppkant for taktekkingen er funnet i orden.

Tilstandsrapport



Nedløp i fra hovedtaket.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

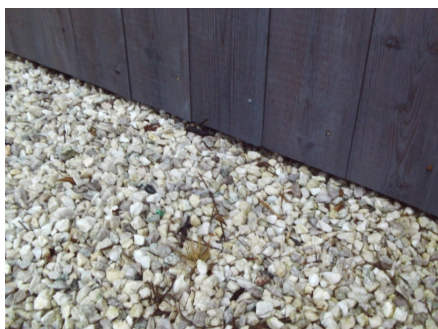
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående falset bordkledning som er royalimpregnert. Anbefaler at avstanden i mellom terreng og bordkledning økes noe for å hindre oppsug av fuktighet som kan resultere i skader.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Deler av ene fasaden



Kledningen går noe nær bakkenivå

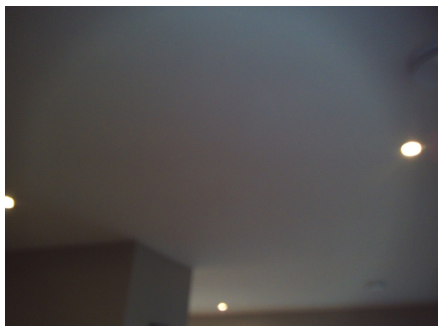
! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med noe fall. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som gjør at kun innvendige overflater er vurdert.

Tilstandsrapport



Lukket takkonstruksjon

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Alle vinduer er aluminiums beslått utvendig. Åpne vinduer er av type toppsving og noen større og mindre vinduer med fast karm.



Deler av ene vinduet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hoveddører med glass av samme type til hoved og praktikantdel. Skyvedør i stue som er aluminums beslått utvendig og har glass i hele rammen. Slett ytterdør i garasje og en leddet isolert garasjeport.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Større terrasse på to sider av andre etasje som er delvis overbygget med tilhørende rekkverk av glass og tre. Undertekkingen var ikke synlig for vurdering, underliggende himling i garasje og verksted ble vurdert.



Deler av terrasse med rekkverk.



Deler av veranda på ene langsiden.

Tilstandsrapport

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

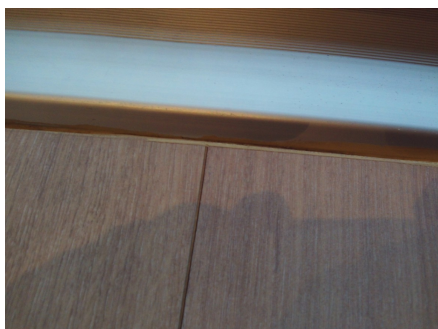
Gulv: Laminat.

Himling: Malte slette med en del spotter og takess himlingsplater i praktikantdel.

Vegger: Malte slette.

Noe mindre "knepping" i laminatgulvet i stue og noe bevegelser i laminatgulvet ved skyvedør

Ellers har overflater kun normal slitasje ut i fra alder.



Noe bevegelser i laminatgulvet ved skyvedør.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv og støpte gulv i første etasje.

Ble foretatt måling med laser i begge etasjer på tilfeldig valgte plasser, uten å få noen unormale utslag på høydeforskjeller.



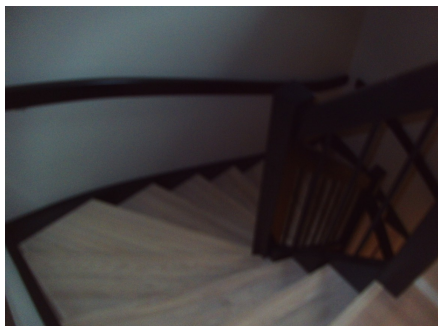
Lasermåling av gulv.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en tretrapp med tette opptrinn.

Tilstandsrapport



Deler av trappen.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innderdører i hoveddelen type sort med heltre ramme med stor spegel, B-30 dør til garasje og verksted/teknisk rom. Innderdører i parkikantdelen er av type formpresset slett hvit.

VÅTROM

FØRSTE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling med spotter.



Deler av våtromsplater

FØRSTE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport



Venylbelegg med oppkant.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjhjørne.



Sluk i dusjhjørne

FØRSTE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



Innredning.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon av rommet.

Tilstandsrapport



Avtrekk i himling

FØRSTE > BAD/VASKEROM

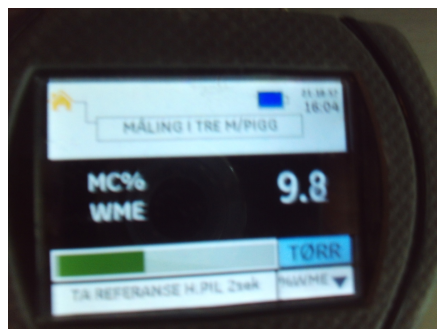
! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i fra garasje i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,8 vektprosent.



Hulltaking i fra garasje.



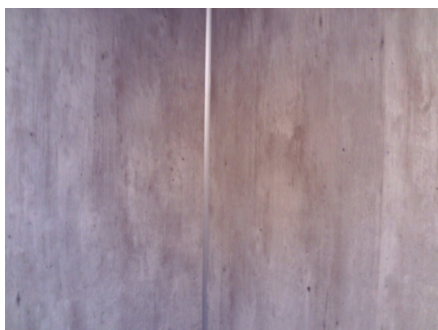
Måleresultat.

FØRSTE > BAD/VASKEROM (PRAKTIKANTDEL)

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og takessplater i himling.



Deler av våtromsplater.

FØRSTE > BAD/VASKEROM (PRAKTIKANTDEL)

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

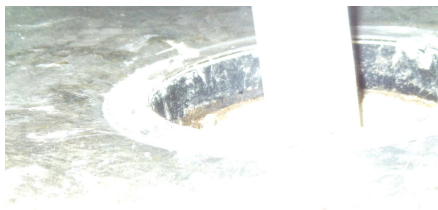
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

FØRSTE > BAD/VASKEROM (PRAKTIKANTDEL)

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk under dusjkabinett.



Sluk under dusjkabinett.

FØRSTE > BAD/VASKEROM (PRAKTIKANTDEL)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Dusjkabinett.

FØRSTE > BAD/VASKEROM (PRAKTIKANTDEL)

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon av rommet.

Tilstandsrapport



Avtrekk i himling

FØRSTE > BAD/VASKEROM (PRAKTIKANTDEL)

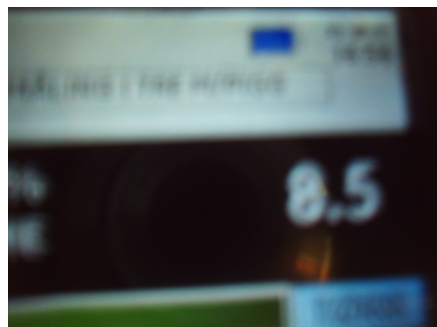
! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra kjøkkenbenken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,5 vektprosent.



Hulltaking i fra benkeskap på kjøkke



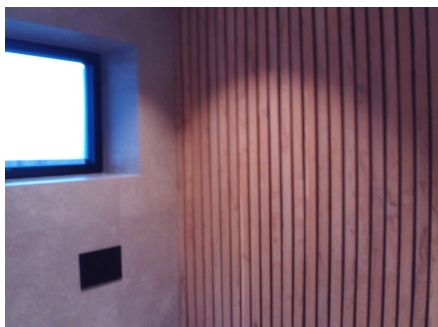
Måleresultat.

ANDRE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser på tre vegger og spiler på vegg i mot trapperom. Malt slett himling med spotter.



Spiler og flis på vegger.

ANDRE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med oppkantflis på vegg med spiler og gulvet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

ANDRE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.



Sluk i dusjhjørne.

ANDRE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



Innredning.



Dusjhjørne.

ANDRE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon av rommet.

Tilstandsrapport



Avtrekk i himling.

ANDRE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

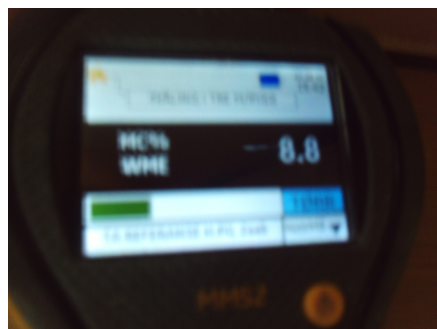
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,8 vektprosent.

Fikk ikke tatt hulltaking mot dusjhjørne, da dette hjørne ligger på yttervegg. Fuktsøk ble foretatt uten noen unormale utslag på fuktighetindikator.



Hulltaking fra bak garderobeskap.



Måleresultat.



Søk på overflater i dusjhjørne.

KJØKKEN

FØRSTE > STUE/KJØKKEN (PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminatgulv, malte slette vegger og takessplater i himling.

Innredning med slette fronter.

Tilstandsrapport



Deler av innredningen.

FØRSTE > STUE/KJØKKEN (PRAKTIKANTDEL)

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



Ventilator med kullfilter.

ANDRE > KJØKKEN/SPISESTUE

Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminatgulv, malte slette vegger og malt slett himling med spotter.
Innredning med folierte slette fronter.



Deler av innredningen.

Tilstandsrapport

ANDRE > KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk i koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

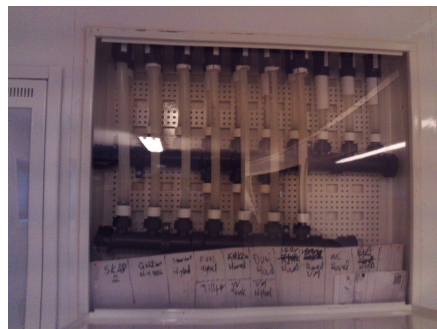
! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på verksted/teknisk rom og garderobe i andre etasje.



Fordelerskap ved garderobe i andre etasje.



Fordelerskap på verksted/teknisk rom.



Innvendig stoppekran med vannmåler og trykktank

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. (Ikke synlig for vurdering)

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



Selve enheten er plassert på veksted/teknisk rom.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i andre etasje.



Varmepumpe i andre etasje.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Bereeder er plassert på veksted/teknisk rom.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert på teknisk rom og har merkede kurser. Anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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.

Byggeåret 2022.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport



Sikringsskapet er plassert på teknisk rom og kan ikke åpnes helt på grunn av enheten for ventilasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Er en delvis utspringet tomt som er blitt en del oppfylt med tilhørende forstøtningsmur.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering er ikke synlig for vurdering. Ingen deler av selve boligen ligger under terreng.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert ved hjelp av støpte isolerte ringmurselementer med støpt plate.



Deler av ringmur.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av maskinstablet naturstein.

Tilstandsrapport



Maskinstablen forstøtningsmur av større steinblokker.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Svak skråned tomt i rundt boligen med tilhørende forstøtningsmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik ble registrert med tanke på helse, miljø og sikkerhet.

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

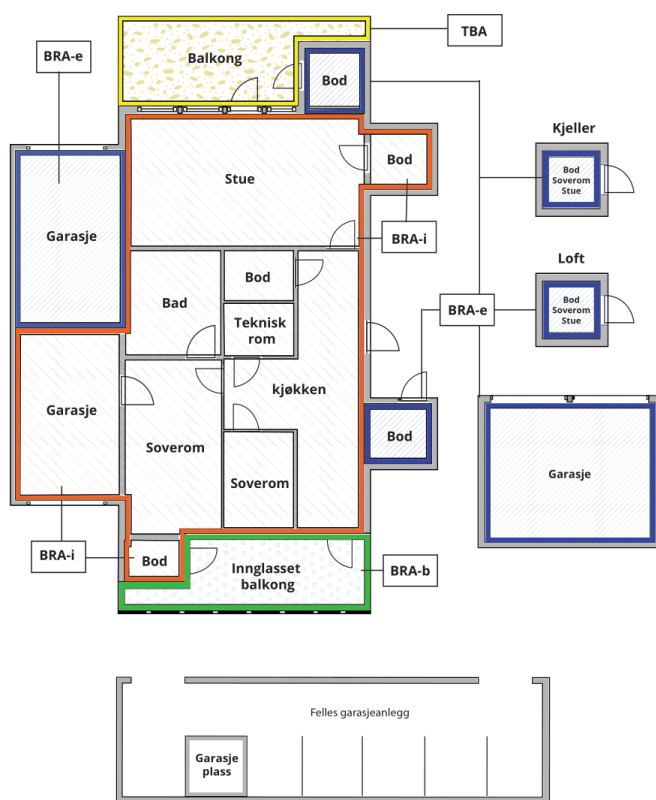
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bod
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Første	121			121	
Andre	91			91	45
SUM	212				45
SUM BRA	212				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første	Hall m/trapp, gang, bad/vaskerom, soverom, garasje, verksted/teknisk rom, gang (praktikantdel), stue/kjøkken (praktikantdel), bad/vaskerom (praktikantdel), soverom (praktikantdel)		
Andre	Gang, stue, kjøkken/spisestue, soverom, bod, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Vegg i mellom hall og mellomgang til garasje er fjernet. Det samme i mellom verksted og teknisk rom. Inntegnet dør i mellom hoved og praktikantdel er tatt bort. Denne døren må settes inn på grunn av godkjenning av boligen. Er godkjent med kun en boenhet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny bolig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Torleif Fjellestad	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	5	177		0	375.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Danefjellveien 26 A							
Hjemmelshaver Gåseland Joakim Bekkevik							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 500 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	12.02.2020	Plantegninger.	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	03.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	
2	10.03.2026	Egenerklæring ble kvittert ut som lest.
3	11.03.2026	Endret byggeår.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- 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 slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Dette er en oppgradert tilstandsrapport. Hoved befaringen ble utført 15.11.2024. Rapporten er nå blitt oppgradert med ny befaringen med tilhørende rapport.