


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Langeland 4 , 4560 VANSE

 FARSUND kommune

 gnr. 96, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 452 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 20755-1421

Eiendomsverdi ref nr: QH6442

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



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.

KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skoling og etterutdanning. Vi utfører takstopdrag i Agder og omegn.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, tlf 47759958 eller e-post: karl@ketakst.no.

Rapportansvarlig



Karl Henry Englund

karl@ketakst.no

477 59 958



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

Enebolig fra 1900 med frittliggende garasje og løe beligende landlig til.

Det er kun boligen som inngår i rapporten.

Garasje og løe med en enkel beskrivelse

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post: karl@ketakst.no.

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein og undertak av sutaksplater, takstein og undertak byttet i 2025.

Taktekking av aluminiums/stål plater med undertak av takbord på mellombbygg.

Takrenner av stål renner og nedløp.

Pipe helbeslått over tak

Stigetrinn til pipe for feier anlagt på taket

Takkonstruksjon med takåser med under og forbord som undertak tekket med sutaksplater.

Malte vinduer med 2 lags glass, malt vindu med enkel glass i kjelleren.

Malte tett hovedytterdører og malt tett ytterdør fra vaskerommet.

Malt to fløyet balkongdør i stue.

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Parkett, laminat og flis.

Veggoverflater:

Panel og tapet

Takoverflater:

Himlingsplater

Bad:

Våtromsplater på vegger, belegg på gulv og himlingsplater i tak

Vaskerom:

Laminat på gulv, tapetserte vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med noe bruksslitasje på diverse overflater

Oppvarming: Varmepumpe, vedovn, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i grov kjeller
Etasjeskillere i tre.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert

Elementpipe med ovn i stue.

Synlige kjellervegger består av synlig støpt gråsteinsmur, hulltaking er ikke mulig

Det blitt gjort fukt søk på overflater i kjeller på vegger og gulv med påviste avvik, fukt på gulv og langs vegger

Malt tretrapp med malte trinn med spile rekkverk

Boligen har forskjellige dører innvendig, malte og finerte speildører av forskjellige typer

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett.

Det er mekanisk ventilasjon og panelovn til oppvarming.

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring og opp etter vegger som tettesjikt.

Hulltaking utført i stue bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,7 vektprosent

Vaskerom :

Vaskerom med ukjent referansepunkt men ca 30-40 år.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet

med etablering av tettesjikt.

Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter.

Husk å spare på dokumentasjoner fra utførende parter.

Våtrom med følgende avvik:

-Gulv med laminat uten tettesjikt.

-Installasjoner av eldre dato

-Det naturlig ventilasjon i fra veggventil men mangler tilluft på våtrommet.

-Det er ikke etablert sluk i gulv

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet

med nytt tettesjikt.

Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter.

Bemerk at våtrom er i fullt bruk i dag og det er pga. mangler av på tettesjikt at det

anbefales full oppgradering.

Hulltaking utført i bod bak innredning.

Det er påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 18,8 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med oppvaskmaskin.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Det er kjøkkenventilatoren med kullfilter over kokesonen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobberrør

Avløpsrør av støpejern med deler av plast.

Avløpsrør videre mest sannsynlig av støpejern.(Ikke synlig for vurdering)

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

Varmepumpe luft til luft plassert i stue.

Beskrivelse av eiendommen

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet mangler sluk.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.
Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.
Eldre støpt gråsteinsmur
Terrenget forhold rundt boligen er flatt med asfaltert gårds plass med gruset område, ellers naturtomt
Vann rør i pvc og avløps rør i støpejern
Tilknyttet offentlig Vann via private stikkledninger.
Tilknyttet privat septiktank med overløp til grøft
Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.
Septiktank av betong med overløp til grøft.

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

[Gå til side](#)

Bolig fra 1900 med avvik i henhold til HMS

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Løe

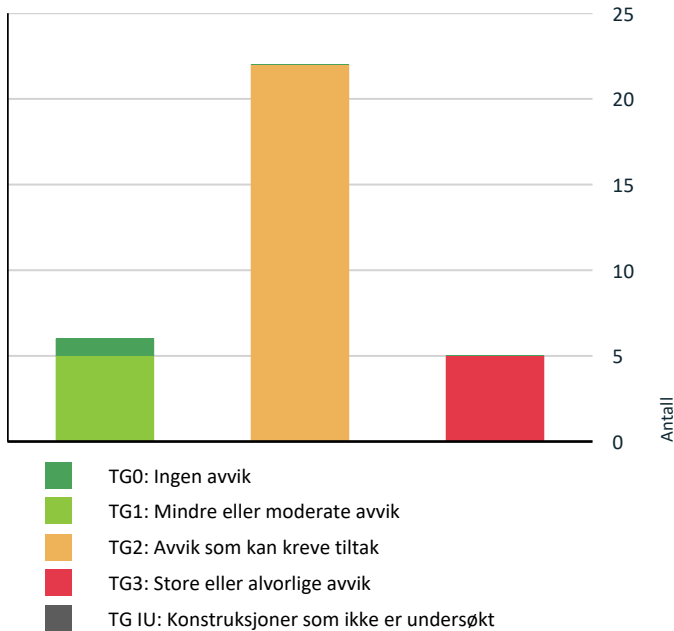
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tegninger stemmer ikke med dagens bygg

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Loft er innredet, det er ikke søkt om bruksendring for å kunne innrede loftet
Det er rom som brukes som soverom som er bygge melt som annet rom, det er ikke lov til å bruke rommet som soverom uten godkjent bruksendring

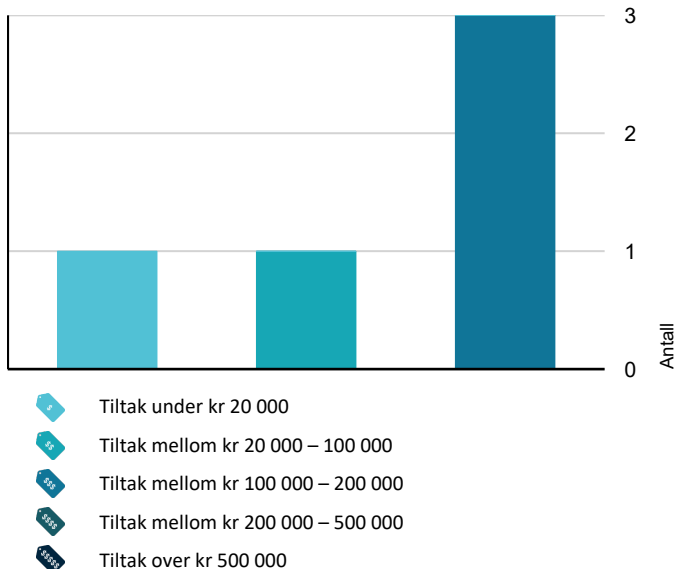
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekvirent.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig.
Det gjøres oppmerksom på at tilbygget(Garasjen, Løe) som er oppført på eiendommen ikke er nærmere tilstandsvurdert, men kun enkel beskrivelse i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

-Det er påvist vinduer med fukt/råteskader i kjelleren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

-Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Stedvis knirk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

-Kjelerommet har synlig fukt på gulv og vegger, kjelerommet har mangelfull utluffing, det er høyt fuktnivå med fare for mugg/sopp utvikling

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

-I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

-Drenering av takvann gjennom nedløp langs grunnmur.

Nedløpsrør slipper takvannet til grunnen ved grunnmuren. Dette vil påføre grunnmuren stor fuktbelastning i disse områder og kan bidra til fuktinntrenging gjennom muren til kjelleren

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

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

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

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

-Det er registrert eldre fuktskade i undertak i kott, undertaket er tørt på befaringstidspunkte som indikerer at det er en eldre lekkasje som har stoppet etter at tak er byttet

-Ventilering/lufting av takkonstruksjon vurderes å være noe begrenset.

Årsak til begrenset lufting av kaldt loftet vurderes å være at det ikke er etablert luftespalte i gesimser for lufttilførsel til kaldt loftet og at takkonstruksjonen har en eldre oppbygging

Takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater i kott.

-Konstruksjonene har skjevheter. Det er på innvendige takflate registrert noe nedbøying i takflate.

Direkte årsak er ikke kjent, men normalt ved slike avvik skyldes det at takåsene er i minste laget i forhold til takets spennvidde og at takkonstruksjonen er av eldre dato

- Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.

Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk og på øverste loft og det mangler ventiler i gavler som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft.

Innvendig er det utført begrenset besiktelse på overflater innvendig med ingen avvik registret på innvendige overflater øverste loft ved lofts luke plassert i soverom .

Lofts luke er ikke etablert til øverste loft som gjør befaringen begrenset innvendig

Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

-Byggeårets konstruksjon kan indikere dårlig lufting og mangelfull isolering av konstruksjonen.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er påvist skader i nedkant ytterdører og med utettheter i underkant

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

-Det er registrert en del hakk og knirk i gulver

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

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er liten frihøyde i trappeløp

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

-Enkelte dører har dørblad som tar i dørkarm ved luking.

Dører har enkelte hakk og bruksslitasje, ellers har dørene normal bruksslitasje.

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

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

Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.

Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år TG gis for normal slitasjegrad og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon

åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 å

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

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

Avløpsrør av støpejern og plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Avløpsrør er mer enn 25 år gammelt, dette tilsier at det er i overgang til at mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd og vedlikehold kan forekomme.

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

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert symptom på fuktskader.

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er påvist hakk og bruks merker på overflater

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

-Det mangler bunnlist og det er ikke fuget i underkant våtromsplater, dette vil øke faren for fukt i underkant våtromsplater

-Det er utettheter rundt rør gjennomføringer i våtromsplater

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

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

-Det er ikke tilstrekkelig fall rundt sluket. Tilstrekkelig fall vil være 1:50

minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen

ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad
Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført.
Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.
Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Ny takteking
2023	Modernisering	Nytt hovedstrøm skap
2025	Modernisering	Innstalering av vann i garasjen
2024	Modernisering	Ny terrasse

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takteking med betongstein og undertak av sutaksplater, takstein og undertak byttet i 2025.

Takteking av aluminiums/stål plater med undertak av takbord på mellombygg.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte plater må forventes.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Plater på tak over mellombygg

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av stål renner og nedløp.

Pipe helbeslått over tak

Stigetrinn til pipe for feier anlagt på taket

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

-Drenering av takvann gjennom nedløp langs grunnmur.

Nedløpsrør slipper takvannet til grunnen ved grunnmuren. Dette vil påføre grunnmuren stor fukt belastning i disse områder og kan bidra til fuktinntrenging gjennom muren til kjelleren

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Det anbefales at det monteres snøfangere på taket.

- Det bør lages system for bortledning av takvann fra grunnmuren.



TG 2 Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med takåser med under og forbord som undertak tekket med sutaksplater.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

-Det er registrert eldre fuktskade i undertak i kott, undertaket er tørt på befaringstidspunkte som indikerer at det er en eldre lekkasje som har stoppet etter at tak er byttet

-Ventilering/lufting av takkonstruksjon vurderes å være noe begrenset. Årsak til begrenset lufting av kaldt loftet vurderes å være at det ikke er etablert luftespalte i gesimser for lufttilførsel til kaldt loftet og at takkonstruksjonen har en eldre oppbygging

Takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater i kott.

-Konstruksjonene har skjevheter. Det er på innvendige takflate registrert noe nedbøyning i takflate.

Direkte årsak er ikke kjent, men normalt ved slike avvik skyldes det at takåsene er i minste laget i forhold til takets spennvidde og at takkonstruksjonen er av eldre dato

-Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.

Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk og på øverste loft og det mangler ventiler i gavler som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft.

Innvendig er det utført begrenset besiktelse på overflater innvendig med ingen avvik registrert på innvendige overflater øverste loft ved lofts luke plassert i soverom .

Lofts luke er ikke etablert til øverste loft som gjør befaringen begrenset innvendig

Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

-Byggeårets konstruksjon kan indikere dårlig lufting og mangelfull isolering av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

-Lufting/ventilering bør forbedres om mulig. Det anbefales at det etableres lofts luke med stige for god tilkomst til loftsrommet. Dette for jevnlig kontroll av innvendige konstruksjoner på kaldt loftet. .

-Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen og holde konstruksjonen under oppsikt

-Fuktskaden i undertak bør vurderes om skal byttes ut, hold det under oppsikt

- Det bør følges med på konstruksjonen på vinterstid i forhold til opphopning av is/istapper og det kan ikke utelukkes at det er behov for tiltak i forbindelse med etterisolering, utbedring av lufting og forsterking av konstruksjonen



Fuktskader i undertak i kott

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer med 2 lags glass, malt vindu med enkel glass i kjelleren. Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer har mindre justerings behov, ellers lite slitasje registrert, men normal alder slitasje og bruks merker må likevel kunne forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malte tett hovedytterdører og malt tett ytterdør fra vaskerommet. Malt to fløyet balkongdør i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist skader i nedkant ytterdører og med utettheter i underkant

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring/utskifting av skadet treverk.
- Det bør gjøres tiltak i underkant dør med etablering av beslag

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk. Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Fundamenteringen er ikke synlig/ikke kontrollert.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Parkett, laminat og flis.

Veggoverflater:

Panel og tapet

Takoverflater:

Himlingsplater

Bad:

Våtromsplater på vegger, belegg på gulv og himlingsplater i tak

Vaskerom:

Laminat på gulv, tapetserte vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med noe bruksslitasje på diverse overflater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

-Det er registrert en del hakk og knirk i gulver

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

-Det bør gjøres tiltak på gulver med enkelte utskiftinger

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betongplate som underlag for gulv i grov kjeller

Etasjeskillere i tre.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert

Vurdering av avvik:

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

-Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å utbedre høydeforskjellene må gulvflatene avrettes.

Ved eventuelt fremtidige opprustninger av gulvflaten anbefales det at gulvene avrettes slik at de fremstår med så lite høydeforskjell som mulig.

Konsekvens av registrerte avvik vurderes å ikke ha vesentlig betydning, ut over at det kan oppstå mindre skjevheter i møblering som bla. settes opp mot vegger (vil normalt da få ujevn anlegg mot veggflater).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



kjøkken

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med ovn i stue.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Synlige kjellervegger består av synlig støpt gråsteinsmur, hulltaking er ikke mulig

Det blitt gjort fukt søk på overflater i kjeller på vegger og gulv med påviste avvik, fukt på gulv og langs vegger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

-Kjellerrommet har synlig fukt på gulv og vegger, kjellerrommet har mangelfull utlufting, det er høyt fuktnivå med fare for mugg/sopp utvikling

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

-Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengingen i kjelleren.

Tiltak for re-drenering av boligen kan ikke utelukkes for å begrense fuktgjennomgang gjennom grunnmur og betonggulv.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle fuktinntrenginger/skader i konstruksjonen i kjelleren.

Tiltak for å bedre ventileringen og utluftingen av kjelleren anbefales utført.

Dette kan normalt gjøres ved å montere mekanisk ventilasjon i murveggene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med malte trinn med spile rekkverk

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har forskjellige dører innvendig, malte og finerte speildører av forskjellige typer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører har dørblad som tar i dørkarm ved luking.
- Dører har enkelte hakk og bruksslitasje, ellers har dørene normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med ukjent referansepunkt men ca 30-40 år. Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med etablering av tettesjikt. Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter. Husk å spare på dokumentasjoner fra utførende parter.

Våtrom med følgende avvik:

- Gulv med laminat uten tettesjikt.
- Innredning med laminert benkeplate og nedfelt vask
- Det naturlig ventilasjon i fra veggventil men mangler tilluft på våtrommet.
- Det er ikke etablert sluk i gulv

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med nytt tettesjikt. Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter.

Bemerk at våtrom er i fullt bruk i dag og det er pga. mangler av på tettesjikt at det anbefales full oppgradering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i bod bak innredning. Det er påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 18,8 vektprosent

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak. Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett.

Det er mekanisk ventilasjon og panelovn til oppvarming.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med våtromsplater med oppkant av belegg langs gulv. Tak med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

-Det mangler bunnlist og det er ikke fuget i underkant våtromsplater, dette vil øke faren for fukt i underkant våtromsplater

-Det er utettheter rundt rør gjennomføringer i våtromsplater

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

-Det må gjøres tiltak rundt rørgjennomføringer og i underkant på våtromsplater

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger og panelovn montert på veggen for oppvarming av rommet.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

-Det er ikke tilstrekkelig fall rundt sluket. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Rommet har OK bruksverdi men man kan ikke gå god for løsninger ved evt lekkasje/vannsjøl. Vurder modernisering.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring og opp etter vegger som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett.

Innredning har normal slitasje alder tatt i betraktning

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon montert i vegg

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i stue bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,7 vektprosent

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

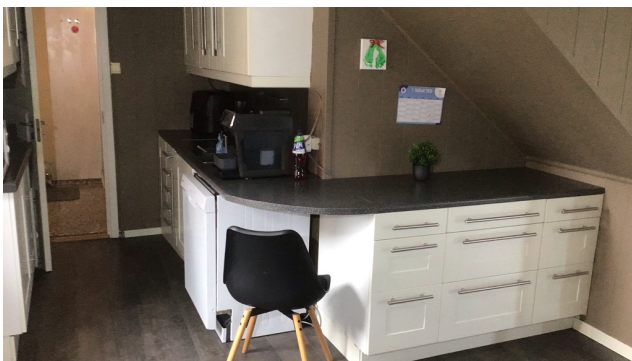
Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med oppvaskmaskin
Laminat på gulv og malte vegger.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales monter
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist hakk og bruks merker på overflater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokalt tiltak bør gjøres



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilatoren med kullfilter over kokesonen

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobberrør

Vurdering av avvik:

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

Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.

Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

TG gis for normal slitasje og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern med deler av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og i kjeller.
Avløpsrør videre mest sannsynlig av støpejern. (Ikke synlig for vurdering)

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør av støpejern og plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Avløpsrør er mer enn 25 år gammelt, dette tilsier at det er i overgang til at

mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd og vedlikehold kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft plassert i stue.
Funksjon ok på befaringen dagen.
Estimert levetid er 10-15 år.
Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet mangler sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning til sluk eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2023 Ingen informasjon foreligger. Nytt hovedstrøm skap i 2023

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?

Nei

Nytt hovedstrøm skap i 2023

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn på at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja AnEI-kontroll anbefales på alle eldre boliger. Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.

Generell kommentar

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. Tilstandsgraden 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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng. Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssviktelser. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig. Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

-I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

-På bakgrunn av synlige fuktutslag i kjelleren må det redreneres rundt grunnmuren. Dette inkluderer også at utvendig side av grunnmuren fuktsikres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Eldre støpt gråsteinsmur

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Lokal utbedring bør utføres.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold rundt boligen er flatt med asfaltert gårdsplass med gruset område, ellers naturtomt. Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord-/snøskred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann rør i pvc og avløps rør i støpejern. Grunnen er lukket. Tilknyttet offentlig Vann via private stikkledninger. Tilknyttet privat septiktank med overløp til grøft. Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand rør. Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av betong med overløp til grøft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bolig fra 1900 med avvik i henhold til HMS

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
 - Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
 - Det er mangler/skader på røykvarslrutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
 - Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
 - Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad
- Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført.
- Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.
- Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslrutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

-For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres.

Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

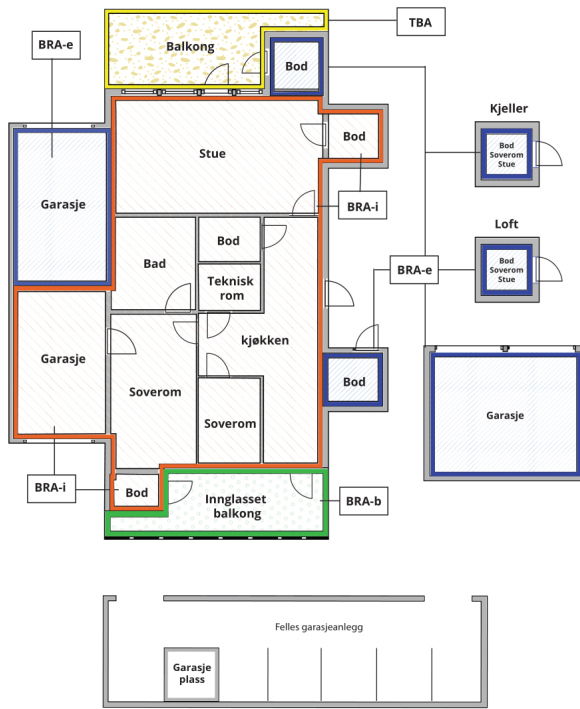
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	48			48	
Etasje	108			108	35
SUM	156				35
SUM BRA	156				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kott		
Etasje	Vindfang, bod, vaskerom, garderobe, kjøkken, bad, stue, tv stue		

Kommentar

Kjeller med ikke målbar takhøyde, takhøyde målt til mellom 1,82- 1.9.
Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevheter og lav takhøyde.
Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer i kjelleren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Løe

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		231		231	
SUM		231			
SUM BRA	231				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Fjøs, fjøs, kontor, lagerrom, omklingsrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegninger stemmer ikke med dagens bygg

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
Loft		31		31	
SUM		65			
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft		Stue/kjøkken, bad, gang, soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loft er innredet, det er ikke søkt om bruksendring for å kunne innrede loftet

Det er rom som brukes som soverom som er bygge melt som annet rom, det er ikke lov til å bruke rommet som soverom uten godkjent bruksendring

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Loft er innredet som egen boenhet, dette stemmer ikke med tegninger eller byggetillatelsen

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	96	16		0	16762.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Langeland 4

Hjemmelshaver

Gilja Lasse Egra

Bygninger på eiendommen

Løe



Anvendelse

Byggeår

1992

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholdsbehov ut i fra alder.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpte murer
- Støpt dekke med noe fall.-Vegger av betong
- Ferdigproduserte takstoler med takteking av stålplater.
- Taktekingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
- Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
- Port, dør og vinduer har vedlikeholds behov og enkelte må beregnes at må byttes ut.

-- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Tilbygg
1995	Tilbygg	Tilbygg
1997	Tilbygg	Tilbygg

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Beskrivelse

Frittliggende garasje med areal fordelt over garasje plan og loft.

Garasjen er innredet på loft med stue(kjøkken, bad, soverom

Bygningen har i grove trekk utførelse med betonggulv, ringmur, yttervegger av bindingsverk, utvendig liggende tre kledning, Takstoler/sperretak med utvendig tekking av betong takstein, vinduer/dører av malt tre.

Det er montert porter i front av garasjen med elektrisk portåpner

Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	04.05.2026	Garasje	Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.05.2026	Garasje	Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse	04.05.2026	Garasje	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	04.05.2026	Bolig: Det foreligger ikke bygnings tegninger i de kommunale arkiver	Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.05.2026	Bolig: Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998	Finnes ikke		Nei
Tegninger	04.05.2026	Løe	Gjennomgått	10	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.05.2026	Løe: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i de kommunale arkiver	Finnes ikke		Nei
Byggetillatelse	04.05.2026	Løe	Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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