

**Eiendom**

Adresse **Vetlandsveien 9, 4560 Vanse**
 Bygningstype **Enebolig**
 Kommune **Farsund**
 Matrikelnummer **99 / 112 / 0 / 0**

Energikarakter **D** Markedsverdi **kr 2.700.000,-**

Sak

Hjemmelshaver **Bente Paula Håland**
 Oppdragsgiver **Eier Henriette Håland Lund**
 Befaringsdato **22.09.2026**
 Rapportdato **30.09.2026**
 Rapportnr. **EC21438B**

Takstmann

Odd Kjell Skjørli
 Byggmester og Takstmann
 Høylandslia 37
 4580 Lyngdal
 90171822
 post@tboks.no

**EIERSKIFTERAPPORT™**

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	TG0	Ingen avvik	0
◆	TG1	Svake avvik	14
◆	TG2	Vesentlige avvik	13
◆	TG3	Store avvik	2
◆	TGIU	Ikke undersøkt	0

1. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Rapporten omfatter 2 punkt(er) med TG3, 13 med TG2 og 0 med TGIU. Hvilke punkter dette gjelder fremgår av «Oversikt – vesentlige funn» nedenfor, og fullstendig faglig vurdering står under det enkelte punktet i rapporten.

Signatur og dato

Befaringsdato	22.09.2026
Rapportdato	30.09.2026
Takstmann	Odd Kjell Skjørli
Tittel	Byggmester og Takstmann

2. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Enebolig med utvendige og innvendige overflater fra byggeår, som fremstår med normal vedlikehold utvendig og innvendig.

Mangler TG3 nevnes her:

Det mangler membran på bad.

Vaskerom har ikke tilfredsstillende ventilerings.

Se ellers de enkelte postene i rapporten.

Rapporten må leses i sin helhet.

Oversikt – vesentlige funn

Oversikten viser hvilke punkter som har TG3, TG2, TGIU og hvilke HMS-/sikkerhetsforhold som er registrert. Den fullstendige faglige vurderingen med årsak, risiko, konsekvens og anbefalt tiltak står under det enkelte punktet i rapporten.

TG3 – Store avvik (2)

1. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Lav kostnad (0–100 000 kr)
2. Vaskerom – Ventilasjon – Ventilasjon – Lav kostnad (0–100 000 kr)

TG2 – Vesentlige avvik (13)

1. Dobbel garasje – Dobbel garasje
2. Hagestue – Hagestue
3. Kjøkken – Kjøkken
4. Støpt platting sørvendt – Støpt platting sørvendt
5. Yttervegg
6. Andre rom (eksklusive spesialrom) – Stall
7. Vinduer og ytterdører
8. Yttertak
9. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring – Isolerte ringmurselementer.
10. Andre forhold innvendig – Gulv
11. Ventilasjon generelt

12. Bad – Overflater – gulv – Overflater – gulv

13. Bad – Ventilasjon – Ventilasjon

HMS / sikkerhetsforhold

1. Elektrisk anlegg
2. Branntekniske forhold
3. Radon

3. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	Bente Paula Håland
Selger	Henriette Håland Lund
Oppdragsgiver	Eier Henriette Håland Lund
Befaringsdato	22.09.2026
Rapportdato	30.09.2026
Rapportnummer	EC21438B

Eiendomsinformasjon

Adresse	Vetlandsveien 9, 4560 Vanse
Kommune	Farsund
Matrikkelnummer	99 / 112 / 0 / 0
Bygningstype	Enebolig
Byggeår	2000
Kommentar til byggeår	Dobbel garasje fra 2004
Eierform	Selveier
Tomteareal	1308 m ²

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	Offentlig
Avløp	Offentlig
Vei/adkomst	Offentlig

Oppvarming

- Elektriske panelovner
- Elektriske varmekabler
- Vedovn / peis

Varmekabler i entre , vaskerom og bad.

Byggemetode

Isolerte ringmurselementer. Støpt plate mot grunnen.

Yttervegger av isolert trekonstruksjon, vindtetting av asfaltplater, musebånd, kledd utvendig med liggende malt trepanel.

Saltak form av trekonstruksjon av takstoler med kaldt krypeloft, undertak av sutakplater, tekket med takstein.

4. Dokumentasjon**Dokumentasjon**

Ferdigattest eller
midlertidig brukstillatelse **Ja**

Dokumentasjon på utførte
håndverkertjenester **Nei**

Byggetillatelser for tilbygg
og ombygging **Nei**

Framlagt FDV og annen
relevant dokumentasjon **Nei**

Samsvarserklæring
elektrisk anlegg **Ja**

Avvik mellom faktisk bruk
og godkjente forhold **Ja**

Merknader

Ferdigattest er gitt 27.10.2000.

5. Lovlighetsmangler**Registrert lovlighetsmangel**

Status Lovlighetsmangler er avdekket

Type forhold Manglende godkjenning på oppføring av tilbygg låve og hagestue.

Beskrivelse av avvik Låvebygning tilbygg mot vegg mot øst, så foreligger ikke tegninger, søknader eller ferdigattest.
Hagestue bygget inntil låvebygning sørøst, så foreligger ikke tegninger, søknader eller ferdigattest.

Konsekvens Åpenbare ulovligheter gir risiko for uavklart offentligrettslig status, eventuelle pålegg fra myndighet eller begrenset bruk.
Kjøper overtar en uavklart situasjon som kan kreve avklaring mot kommunen, søknadsprosess eller utbedring før lovlig bruk.

Grunnlag / dokumentasjon Forholdet bør avklares mot kommunen, og nødvendige tillatelser eller utbedringer bør innhentes.

6. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
1 etasje	115 m ²	18 m ²	—	133 m ²	Fullt innredet
Sum hovedbygning	115 m²	18 m²	0 m²	133 m²	

Romarealer – BRA-e

Utvendig isolert og kledd bod. **5 m²**

Låvebygning tilbygg mot øst **13 m²**

Sum oppgitte romarealer (BRA-e) **18 m²**

Summen av oppgitte romarealer er ikke nødvendigvis lik samlet BRA, fordi innvendige vegger, sjakter og lignende inngår i det samlede bruksarealet.

TBA – terrasse- og balkongareal

Terrasse fremsiden **66 m² (oppmålt, Sørvendt)**

Sum TBA **66 m²**

Merknad **TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Arealmåling er utført med laser.

7. Opplysninger om innvendige rom

Beskrivelse

Rom godkjente for varig opphold er stue, kjøkken og 3 soverom.

8. Våtrom

Bad – Overflater – vegger og himling

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vegger av malte flater med gulvlist. Tak av malte plater.
Overflater i god stand.

Bad – Overflater – vegger og himling – bilder



Bad – Overflater – gulv

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Fliser på gulv med varmekabler og gulvlist. Eikelist til dørterskel. Svakt fall fra dør på 17 mm til sluk, mindre enn kravet på 25 mm.

ÅRSAK

Ikke bygget gulvet med tilstrekkelig fall til sluk.

RISIKO

Manglende fall til sluk kan føre til at vann blir stående på gulvet, noe som over tid øker fuktbelastningen på fuger, slukmansjett og overflater.

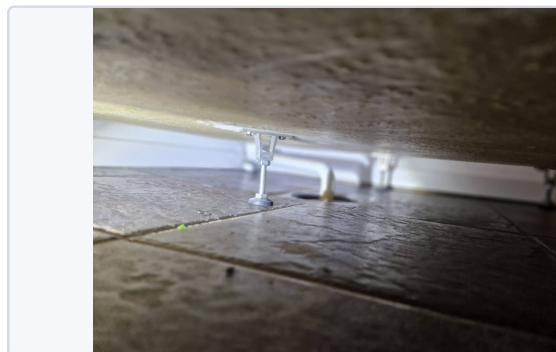
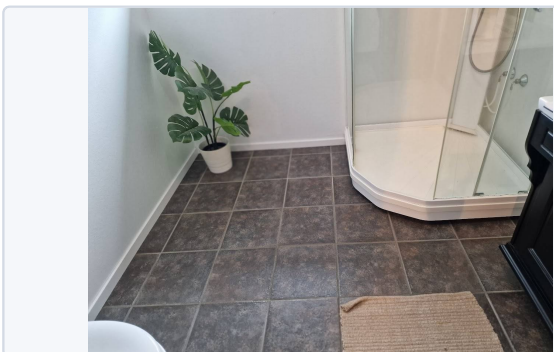
KONSEKVENNS

Dette kan gi større risiko for lekkasjeskader, redusert levetid på overflater og behov for reparasjon av tettesjikt eller flisfuger.

ANBEFALT TILTAK

Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll av overflater og sluk, samt vurdering av utbedring eller lokal forbedring av fall ved fremtidige arbeider.

Bad – Overflater – gulv – bilder



Bad – Overflater – gulv – bilder (forts.)



Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG3 – Store avvik

VURDERING

Ingen membran synlig i sluk og ved dørterskel. Gulvlist tyder også ikke på noen membran. Terskel lavt til gulv med liten ekelist.

ÅRSAK

Ikke montert membran.

RISIKO

Manglende membran i våtsoner gir høy risiko for at vann trenger ned i tilstøtende konstruksjoner ved normal bruk av rommet.

KONSEKVENNS

Dette kan føre til alvorlige fuktskader, råte og muggvekst i tilstøtende konstruksjoner, samt betydelig behov for omfattende utbedring.

ANBEFALT TILTAK

Ved rehabilitering av våtrommet bør korrekt membranløsning utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

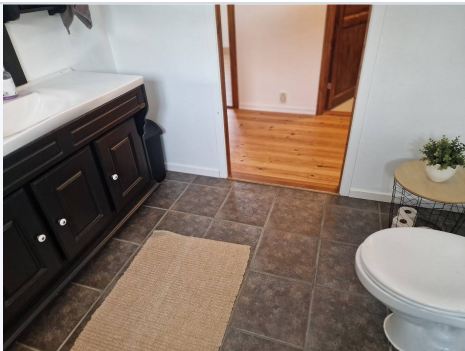
KOSTNADSKLASSE VED TG3

Lav kostnad (0–100 000 kr)

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder (forts.)



Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Rør i rør Pex rør.

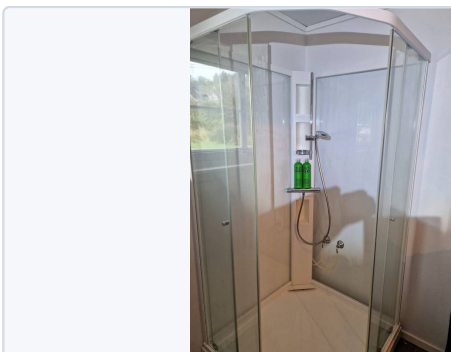
Avløpsrør og sluk av plast.

Vann og avløp med lang levetid og i god stand.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder (forts.)



Bad – Ventilasjon

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Avtrekks aggregat med avtrekk fra våtrom. Plassert på kaldt kryploft med isolerte ventilasjonsrør.
Ventiler i vinduer.
Svak lufttilgang og avtrekk.

ÅRSAK

Aggregat har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Ingen tilluft gjennom dør for bedre luftsirkulasjon.

RISIKO

Mangel på fungerende avtrekksvifte på badet gir økt risiko for opphopning av fuktig luft, som kan føre til kondens og dårlig uttørking.

KONSEKVENNS

Dette kan medføre økt fare for fuktskader, muggvekst og redusert komfort på våtrommet, med etterfølgende behov for utbedring hvis skade oppstår.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluftsløsning, for eksempel gjennom utluftingsspalte eller ventil i døren, slik at luftsirkulasjonen i våtrommet forbedres.
Ved renovering av bad så bør aggregat fornyes.

Bad – Ventilasjon – bilder



Ventil i vindu og i tak.



Aggregat på loft.

Bad – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

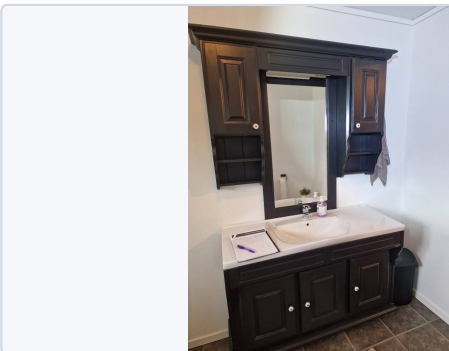
VURDERING

Baderomsinnredning med vask og armatur, underskap og overskap, speil og lys.

Dusjkabinett med sluk under. Toalett.

Sanitær vurderes i god stand, men ikke fullt ut funksjon prøvet.

Bad – Sanitærutstyr og innredning – bilder



Bad – Kontroll i tilleggende konstruksjoner

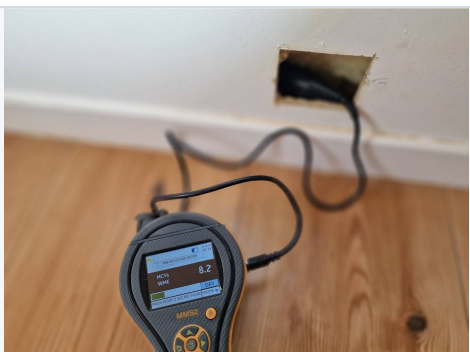
TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er boret i bakenforliggende vegg fra soverom bak toalett. Målt 8.2 %, Ingen merknader.

Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater i rommet og fra tilstøtende rom, ingen merknader.

Bad – Kontroll i tilleggende konstruksjoner – bilder



fra soverom bak toalett.

Bad – Dokumentasjon for våtrom

Ikke vurdert

VURDERING

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på våtrommene.

Vaskerom – Overflater – vegger og himling

TG1 – Svake avvik

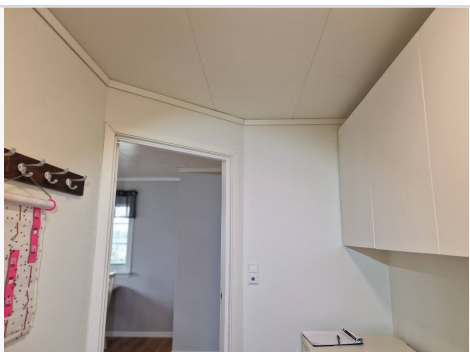
VURDERING

Vegger av plater med tapet, tak av malte plater.

Vegger og himling i god stand

Forsikringskade med vannskade i tak oktober 2024. Gulv, vegger, tak og innredning fornyet.

Vaskerom – Overflater – vegger og himling – bilder



Vaskerom – Overflater – gulv

TG1 – Svake avvik

VURDERING

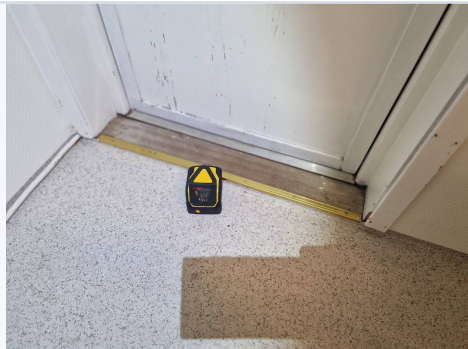
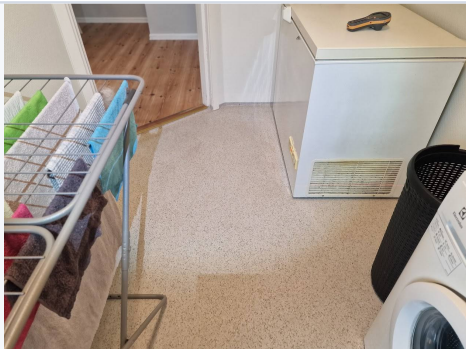
Tilstrekkelig fall til sluk fra dører. Tilstrekkelig oppbrett til vegger og dører.

Varmekabler.

Belegg i god stand.

Forsikringsskade med vannskade i tak oktober 2024. Gulv, vegger, tak og innredning fornyet.

Vaskerom – Overflater – gulv – bilder



Ytterdør

Vaskerom – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

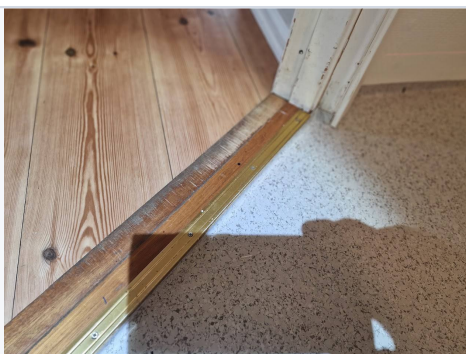
TG1 – Svake avvik

VURDERING

Belegg i god stand med oppbrett til dører og nedbrett til sluk med klemring.

Forsikringsskade med vannskade i tak oktober 2024. Gulv, vegger, tak og innredning fornyet.

Vaskerom – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



Innerdør



Vaskerom – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG1 – Svake avvik

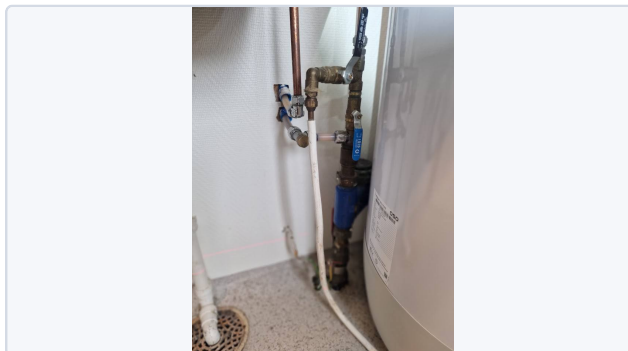
VURDERING

Rør i rør Pex rør.

Avløpsrør og sluk av plast.

Vann og avløp med lang levetid og i god stand.

Vaskerom – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Vaskerom – Ventilasjon

TG3 – Store avvik

VURDERING

Ingen avtrekk og tilluft.

ÅRSAK

Ingen avtrekk.

Ingen tilluft gjennom innerdør eller yttervegg for bedre luftsirkulasjon.

RISIKO

Mangel på avtrekksvifte og ingen tilluft på vaskerom, gir økt risiko for opphopning av fuktig luft, som kan føre til kondens og dårlig uttørking.

KONSEKVENNS

Det kan medføre økt fare for fuktskader, muggvekst og redusert komfort på våtrommet, med etterfølgende behov for utbedring hvis skade oppstår.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluftsløsning, for eksempel gjennom utluftingsspalte yttervegg eller ventil i innerdøren, slik at luftsirkulasjonen i våtrommet forbedres.

Man bør koble til avtrekksrør som ligger oppå himlingen fra aggregat, likt som det er fra bad.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Lav kostnad (0–100 000 kr)

Vaskerom – Ventilasjon – bilder



Vaskerom – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

DETALJER

Ingen detaljer registrert.

Vaskerom – Sanitærutstyr og innredning – bilder



Vaskerom – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

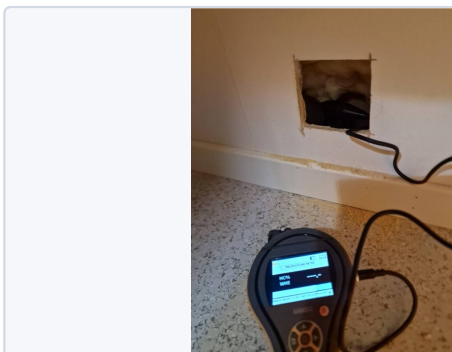
TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er boret i bakenforliggende vegg fra bod bak vask/vv-bereder. Ingen utslag som er under 8 %, Ingen merknader.

Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater i rommet og fra tilstøtende rom, ingen merknader.

Vaskerom – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – bilder



Vaskerom – Dokumentasjon for våtrom

Ikke vurdert

VURDERING

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på våtrommene.

9. Kjøkken

Beskrivelse – Kjøkken

Overflater av belegg på gulv, slette malte vegger og malte plater i tak.
Innredning fra byggeår med profilerte fronter av malt tre og laminert benkeplate.
Fliser på vegg over benkeplate. Oppvaskum med 1-greps blandeblender.
Komfyr med keramisk kokeplate. Ventilator med rør opp i overskap og direkte ut av yttervegg. Oppvaskmaskin.
Kjøøl/fryseskap.

Kjøkken

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Innredning fra byggeår med en del hakk og skader og slitasje.

ÅRSAK

Innredning fra byggeår med normal slitasje

RISIKO

Ingen risiko

KONSEKVENNS

Ingen konsekvens

ANBEFALT TILTAK

Helt greit kjøkken, men bør forvente å fornyes om man ønsker.

Kjøkken – bilder



Kjøkken – bilder (forts.)



10. Toalettrom

Toalettrom: Bygningdelen finnes ikke.

11. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse

Stall:

Støpt gulv, heller sterkt og åpen spalte mot boligens grunnmur.

Åpent impregnert reisverk i vegger, kledd med liggende malt panel som boligen.

Pulttak av åpent impregnert sperrer, undertak av sutak tekket med takstein som boligen. Sperrer bygget fast til boligens kortvegg i øst.

Ytterdør med glass sidefelt. Innlagt strøm med kontakter og lys.

Utvendig isolert og kledd bod:

Gulv av laminat til støpt plate.

Mdf malte plater på vegger og i tak.

1. Stall

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Ytterdør vannskadet og i dårlig stand TG3.

Mugg på innvendig kledning.

Åpent mellom sperrer, tilkomst fugler.

ÅRSAK

Antatt brukt en eldre brukt dør, eldre enn låven.

Mugg grunnet fuktig rom, vannslange på vegg med spyling og rengjøring

Ikke lukket gesims for å hindre fugler.

RISIKO

Ingen overhengende risiko.

KONSEKVENNS

Ingen konsekvenser, men økt vedlikehold anbefales.

ANBEFALT TILTAK

Generell økt vedlikehold på bygget.

1. Stall – bilder



Mugg og sopp innvendig kledning



Hellende gulv, åpent mellom sperrer

2. Utvendig isolert og kledd bod.

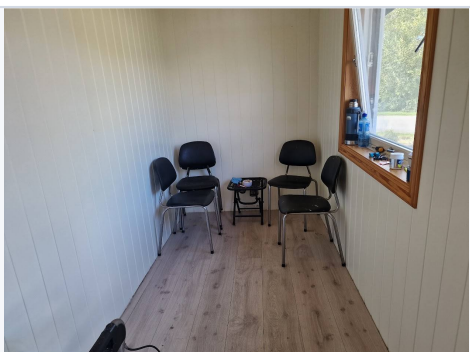
TG1 – Svake avvik

VURDERING

Mangler gulvlist, vindu er punktert.

Alle overflater i god stand.

2. Utvendig isolert og kledd bod. – bilder



12. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel): Bygningdelen finnes ikke.

13. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningdelen finnes ikke.

14. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningdelen finnes ikke.

15. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Ingen registreringer.

16. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse – Pipe med ildsted

Vedovn montert ned på plate av skiferstein.

Pipe og brannmur belagt med skifer.

Sotluke i stuen.

Heldekket pipebeslag over yttertak.

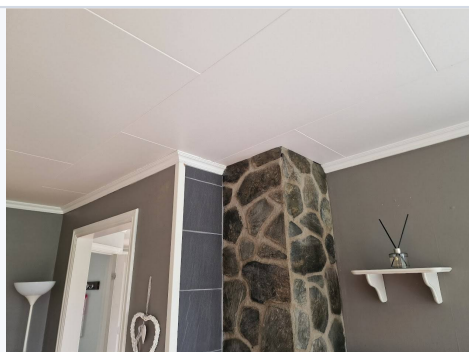
Pipe med ildsted

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Pipe og ildsted i bra stand.

Pipe med ildsted – bilder



17. Ventilasjon generelt

1. Registrering

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Avtrekks aggregat med avtrekk fra bad. Plassert på kaldt kryploft med isolerte ventilasjonsrør.
Ventiler i vinduer og yttervegger.
Ventilator med rør opp i overskap og direkte ut av yttervegg

ÅRSAK

Forventet levetid kjøkken ventilator er på opptil 10 år.
Forventet levetid Avtrekk aggregat er 15-20 år.
Ikke prosjektert tilluft til våtrom.

RISIKO

Mangel på fungerende avtrekksvifte og ingen tilluft på badet, gir økt risiko for opphopning av fuktig luft, som kan føre til kondens og dårlig uttørking.
Mangel på avtrekksvifte og ingen tilluft på vaskerom, gir økt risiko for opphopning av fuktig luft, som kan føre til kondens og dårlig uttørking.
Manglende avtrekk fra kjøkken gir risiko for uønsket lukt og fuktig klima med skade på hvitevarer og overflater.

KONSEKVENNS

Dette kan medføre økt fare for fuktskader, muggvekst , fettoppsamling og redusert komfort.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluftsløsning, for eksempel gjennom utluftingsspalte yttervegg eller ventil i innerdøren, slik at luftsirkulasjonen i våtrommet forbedres.
Ved renovering av bad så bør aggregat fornyes.
Ved renovering av kjøkken bør ventilator fornyes.
Avtrekk på vaskerom bør monteres.

1. Registrering – bilder



1. Registrering – bilder (forts.)



Bad

18. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

1. Registrering

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Hovedvann inntak av plast med stoppekran , vannmåler, trykklokke og trykkventil.

Rør i rør Pex rør med samleskap med drenering.

Utvendig frostfri vannkran

Avløpsrør og sluk av plast.

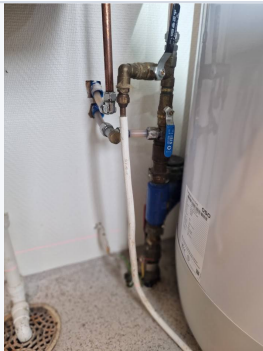
Vann og avløp med lang levetid og i god stand.

Varmtvannstank 200 l fra 2025, plassert nært sluk på vaskerom.

Varmtvannsbereder i god stand.

Røropplegg for sentralstøvsuger.

1. Registrering – bilder



Hovedvann inntak



vv-skap

1. Registrering – bilder (forts.)



Avløp kjøkken



vvb

19. Yttervegg

Beskrivelse

Yttervegger av isolert trekonstruksjon, vindtetting av asfaltplater, musebånd, kledd utvendig med liggende malt trepanel.

Det er luftet veggkonstruksjonen ut ifra observasjon og byggemetode. Man kan likevel ikke garantere at alle felt er tilstrekkelig luftet uten destruktive inngrep.

1. Registrering

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Vestvegg med råteskader i kledning over vinduer. Værmessig mest utsatte vegg. TG3

Sørvente vegg framside med noe slitasje, men med normal vedlikehold. TG2

Nordvente vegg inngangside med overflater i god stand. TG1

ÅRSAK

Vestvegg med råteskader i kledning over vinduer. Værmessig mest utsatte vegg.

RISIKO

Råteskader i kledning kan føre til at biter faller av og vann trenger inn bak kledning. Kan skade vindtetting og bakenforliggende konstruksjoner. Kan føre til lekkasjer med vannskader på underliggende vinduer.

KONSEKVENNS

Det anbefales nærmere undersøkelser utført av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

1. Registrering – bilder



Vestvegg råte



Sørvegg

1. Registrering – bilder (forts.)



Nordvegg

20. Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Vinduer av malt tre, tophengslet husmorvindu, utvendige sprosse, med 2 lags isolerglass og ventil.

Hoveddør av malt tre og lite glass.

Boddør av tre.

Terrassedør og vaskeromsdør av malt tre med 2 lags isolerglass og utvendige sprosser.

1. Registrering

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Vinduer med noe avskalling og med normal vedlikehold.

Vinduer vestvendt med avskalling, mest værutsatt vegg.

Vindu av eldre dato på utvendig isolert bod, er punktert.

Hoveddør mangler terskelbeslag og det er åpent inn under terskelen. Mye slakk i dør og vrider, lukker ikke tett.

Boddør har løst terskelbeslag.

Terrassedør fra stuen med løs spross med en del avskalling, litt slakk og og treg og tetter ikke godt.

ÅRSAK

Manglende vedlikehold.

RISIKO

Vedvarende fuktpåvirkning med mangelfullt vedlikehold kan føre til videre fuktopptak på vinduer/dører og tilstøtende konstruksjoner med skader og råte.

KONSEKVENNS

Manglene kan føre til redusert funksjon og levetid for vinduene og dører, med risiko for trekk, varmetap, og økte vedlikeholdsbehov. Videre skadeutvikling kan medføre behov for større utbedring eller utskifting.

ANBEFALT TILTAK

Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold

1. Registrering – bilder



Terrassedør stue

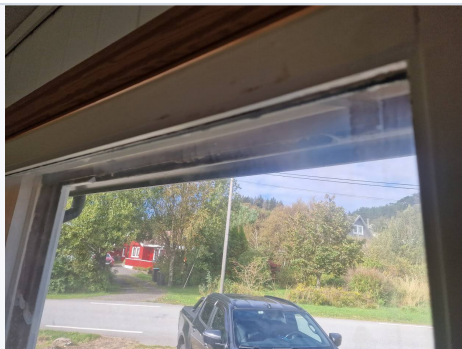


Hoveddør

1. Registrering – bilder (forts.)



Boddør



Vindu utv bod

21. Yttertak

Beskrivelse

Saltak form av trekonstruksjon av takstoler med kaldt krypeloft, undertak av sutakplater, tekket med takstein. Pipe og lufting over tak er helbeslått. Stigtrinn fører opp til pipen.

Takrenner og nedløpsrør av plast som fører til terreng. Gesims av panel uten luftespalte.

Ventiler i gavler for ventilering av kaldt krypeloft. Lufteskuffer av papp fra gesims opp mot kaldt krypeloft for ventilering. Isolert gulv på kaldt krypeloft ned til boligen.

Takkonstruksjon inspisert fra bakkeplan grunnet stor høyde og manglende tilkomst og sikkerhet. Innvendig takkonstruksjon er besiktiget fra takluke. Manglende gulv hindrer videre undersøkelser.

1. Registrering

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Solbord over vindski med sprekker og avskalling.

Lekkasje i hjørnebeslag takrenne.

Tette takrenner med jord og vokser gress ved garasje.

Slitasje i øvre lag på takstein.

ÅRSAK

Mangelfull vedlikehold og aldring med slitasje.

RISIKO

Takstein, listverk av tre, plast takrenner og beslag har passert mer enn halve forventet levetid.

KONSEKVENNS

Forholdet innebærer økt fokus på vedlikehold

ANBEFALT TILTAK

Forholdet innebærer økt vedlikehold og utbedringer.

1. Registrering – bilder



1. Registrering – bilder (forts.)



22. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.: Bygningsdelen finnes ikke.

23. Terrasser og platting på terreng

Beskrivelse – Støpt platting sørvendt

Støpt platting til grunnen med godt fall ut fra grunnmur.

Støpt platting sørvendt

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Grovstøp, med ru og ujevn overflater.

ÅRSAK

Utført som grovstøp.

RISIKO

Ingen risiko

KONSEKVENNS

Ingen konsekvens

ANBEFALT TILTAK

Ingen tekniske tiltak nødvendig

Støpt platting sørvendt – bilder



Støpt platting sørvendt – bilder (forts.)



24. Byggegrunn

1. Registrering

Observasjonspunkt uten tilstandsgrad

VURDERING

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

25. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Beskrivelse

Isolerte ringmurselementer. Støpt plate mot grunnen.

Ringmur til grunnen uten fundamenter, med fall ut fra mur uten kjeller i god stand. Ingen drenering montert som er en anvendt godkjent byggemetode.

1. Isolerte ringmurselementer.

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Ringmurselementer med manglende tetting i skjøter, ser direkte inn i isoporen.
Steinplate på isolerte ringmurselementer sprukket og falt av i stykker.

ÅRSAK

Slurv, ikke blitt utført.

Spark og slitasje fører til plate faller av.

RISIKO

Mangelfull tetting mellom ringmurselementer, kan føre til skadedyr som maur og lignende trenger inn i isoporen og lager bol.

Steinplate som falt av på isolerte ringmurselementer kan føre til skadedyr som maur og lignende trenger inn i isoporen og lager bol.

KONSEKVENNS

Forholdet innebærer at det kan bli behov for utbedring av konstruksjonen.

ANBEFALT TILTAK

Mangelfull tetting mellom ringmurselementer, her må fuges med egnet tetningsmasse.
Plater som falt av isolerte ringmurselementer må erstattes.

1. Isolerte ringmurselementer. – bilder



Spalte rett inn i isoporen



Platestykker falt av ved inngangsparti.

26. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Dobbel garasje

Type bygg	Dobbel garasje
Byggeår	2004

Arealmåling – Dobbel garasje

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Dobbel garasje	—	42 m ²	—	42 m ²	Delvis innredet
Sum Dobbel garasje	0 m²	42 m²	0 m²	42 m²	

Kommentar / målemetode / forbehold

Arealmåling med laser.

Beskrivelse – Dobbel garasje

Ubehandlet leca ringmur, støpt plate mot grunnen.

Yttervegger av 10 cm reisverk, kledd utvendig som boligen, innvendig med panel.

Saltak form av trekonstruksjon av takstoler, undertak av sutakplater, tekket med takstein. Lufting i gesims, stål takrenner og nedløp til terreng.

Innvendig flat himling kledd med panel. Åpent i himling for adkomst til hems, kledd med golvplater, vegger og tak er åpen trekonstruksjon.

2 leddporter av tre, den ene har portåpner.

Dobbel garasje

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Lekkasje i tak med råteskader mot yttervegg bak mot låven TG3

Porter i dårlig stand med manglende vedlikehold.

Leca ringmur ikke pusset.

Noe lekkasje med vannmerker i sutak og kledning.

En del slitasje og manglende vedlikehold på overflater.

ÅRSAK

En del slitasje og manglende vedlikehold på overflater.

RISIKO

Risiko for ytterligere skader på tak ved manglende utbedring.

Skader på utvendige overflater ved mangelfull vedlikehold.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

KONSEKVENNS

Kan føre til ytterligere skader og kostnader.

ANBEFALT TILTAK

Utbedre lekkasje i tak og øke vedlikehold overflater og port.

Dobbel garasje – bilder



Råteskader i tak innerst til høyre.



Vann trekker inn i tak og vegg

Dobbel garasje – bilder (forts.)



Ikke pussede murer, port i dårlig stand

Hagestue

Type bygg

Hagestue

Byggeår

2017

Arealmåling – Hagestue

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Hagestue	—	13 m ²	—	13 m ²	Overflater kledd
Sum Hagestue	0 m²	13 m²	0 m²	13 m²	

Kommentar / målemetode / forbehold

Arealmåling er utført med laser.

Beskrivelse – Hagestue

Gulv av terrassebord til bjelkelag, fundamentert på støpt plate.

Utvendig kledning som boligen, panel innvendige vegger.

Pulttak med sperrer og lekter, kledd med lysåpne pvc-plater.

Nyere vindu av tre på baksiden, eldre vindu på kortsiden. Stor skyvedør av tre.

Hagestue

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Vindu har punktert. TG3

Skyvedør er fuktskadet og går tregt, er også punktert TG3

En del avskalling på overflater. TG2

Innvendige overflater i god stand. TG1

ÅRSAK

Elde og vær utsatt.

RISIKO

Alder og værpåkjening kan føre til svekket funksjon i vinduer og dører, og det er risiko for ytterligere funksjonstap eller økt vedlikeholdsbehov over tid dersom forholdet ikke følges opp.

KONSEKVENNS

Dette kan medføre redusert isoleringsevne, økt varmetap og potensielt dårligere komfort, samt behov for utbedring eller utskifting.

ANBEFALT TILTAK

Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, og eventuelt vurdering av lokal utbedring dersom funksjonen svekkes ytterligere.

Hagestue – bilder



27. Andre forhold innvendig

Beskrivelse

Forsikringsskade:

Skaderapport foreligger.

Forsikringsskade med muse spiste vannrør med vannskade i tak oktober 2024.

Vaskerom: Gulv, vegger, tak og innredning fornyet.

Bod: Gulv, tak og noe vegg fornyet.

Stue: Noe takplater og litt veggplate fornyet.

Soverom: Tak fornyet.

Nødvendig rør-maling-elektrisk arbeid utført.

1. Gulv

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Stuen har en god del hakk og rifter i gulvbelegg.

Soverom nordøst har flere store sår og skader i belegg.

Gulv observasjoner generelt med normal slitasje.

ÅRSAK

Mulig flytting av inventar og normal slitasje utsatte steder.

RISIKO

Ingen risiko

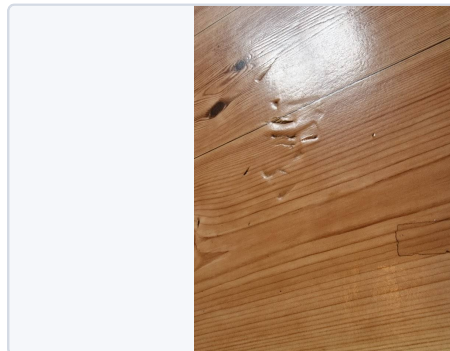
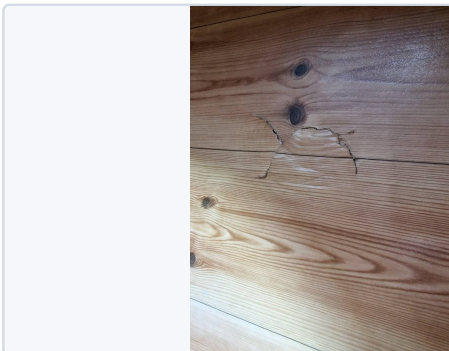
KONSEKVENNS

Ingen konsekvens

ANBEFALT TILTAK

Ved renovering av rom anbefales belegg å fornyes.

1. Gulv – bilder



1. Gulv – bilder (forts.)



28. Andre forhold utvendig

Ingen registreringer.

29. Terreng

1. Registrering

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er svakt fall ut fra grunnmuren på alle sider.

Avløpsrør fra takrenner fører ned til rør som ledes ut i overkant terreng.

1. Registrering – bilder



30. Støttemur / forstøtningsmur

Støttemur / forstøtningsmur: Bygningsdelen finnes ikke.

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Disse punktene vurderes ikke med tilstandsgrad. De beskrives som observasjon, konsekvens og anbefalt tiltak.

31. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap plassert i gang med automatsikringer og 12 kurser ihht oversikt.

Varmekabler i entre , vaskerom og bad.

Elektriske ovner flere rom.

Ringeklokke.

Framlagt dokumentasjon

Fremlagt samsvarserklæring

32. Branntekniske forhold

Observasjoner

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

33. Lyd- og støyforhold

Lyd- og støyforhold: Bygningsdelen finnes ikke.

34. Innvendige trapper

Innvendige trapper: Bygningsdelen finnes ikke.

35. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet: Bygningsdelen finnes ikke.

36. Radon

Observasjoner

Det foreligger ikke noen dokumentasjon på bruk av radonsperre mot grunnen.

37. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Skadedyr og fuktkrevende insekter: Bygningsdelen finnes ikke.

38. Markedsverdi (valgfri tilleggsmodul)

MarkedsverdiMarkedsverdi (kr) **2.700.000**

Låneverdi (kr) – valgfritt —

Vurderingsgrunnlag / metode

Sammenlignbare salg:

Vetlandsveien 8, 4560 Vanse

Mabergveien 3, 4560 VANSE

Mabergveien 27, 4560 Vanse

Merknad

Boligen ligger i ett spredd boligområde like utenfor Vanse sentrum i Farsund Kommune. Ligger på flatt terreng med gode solforhold. Det er ca. 2 km til Vanse sentrum med matbutikker samt diverse andre butikker. Her ligger også idrettspark med tilliggende skole og idrettshall.

Markedsverdi er en valgfri tilleggsmodul og inngår ikke i minimumsrapporten etter avhendingsloven med forskrift.