

Tilstandsrapport



Enebolig



Ramsland 10, 4521 LINDESNES



LINDESNES kommune



gnr. 457, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 09.12.2025

Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 20755-1371

Referansenummer: CT9950

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 skolering og etterutdanning. Vi utfører takstopppdrag 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
Uavhengig Takstingeniør
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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 1880 beliggende i et sprett boligområde

Det er kun boligen som inngår i rapporten.

Boligen er innholdsrik med:

1 etg:

Kjøkken, 2 stue, bad/vaskerom, bod, gang, utv bod/soverom

Loft:

3 Soverom, 2 gang, kott

Boligen har noe modaniseringsbehov og oppgraderinger må påregnes

Se de enkelte punkter i rapporten

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: 1780

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein og undertak av takbord

Takrenner og nedløp av plast.

Element pipe kled med teglstein over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.

Stigetrinn til pippe for feier etablert på tak

Yttervegg av tømmer konstruksjon på hoveddelen med bindingsverks konstruksjon på tilbygget med utvendig liggende kledning.

Lufting og muse band bak kledning stikkemessig kontrollert.

Sperrekonstruksjon av tre.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims.

Malte to rams trevinduer med smårutete glass felt.

Karmene i vinduer har værslitasje utvendig og det er sprekker i trevirket.

Teak ytterdør med glass og malt tett dør til soverom/bod.

Malt to fløyet balkongdør fra stue med lav brystning

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med tett rekkverk

Treverk og terrassebord fremstår med en del vær- og aldersslitasje.

Utvendig tretrapp fra terrasse

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulvoverflater:

Furugulv

Veggoverflater:

Tapet og panel

Takoverflater:

Malte plater og panel

Bad/vaskerom:

Belegg og furugulv, vegger med våtromsplater i dusj og panel på vegger, malt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med en del bruksslitasje.

oppvarming: Varmepumpe, vedovn, elektrisk

Boligen har etasjeskille i tre over krypkjeller og mellom etasjene. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre

forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Elementpipe med feierluke i kjeller med ovn i stue.

Det er en eldre tegsteinspipe i kjøkken som er demontert over tak og ikke i bruk

Krypkjeller under boligen med delvis planert, u planert kjeller/naturkjeller.

Trappa mellom 1 etasje og loft er i malt tretrapp med lukket trinn med spile rekkverk.

Enkel tretrapp til kjeller med åpne trinn

Boligen har malte heltre dører av forskjellige typer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom :

Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad/våtrom eldre enn 1997, eller som har store avvik automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3.

Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgraderinger i nær fremtid.

Følgende kan nevnes:

Rommet er innredet med innredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin

Det er furugulv med belegg ved dusj, vegger med våtromstapet og våtromsplater i dusj, malt tak

Plastsluk med belegg under klemring ved dusj

Rommet har mekanisk ventilasjon

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av belegg langs gulv ved dusj, ellers vegger med våtromstapet

Tak med malt overfalte

Mekanisk ventilasjon montert i vegg

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater med fliser over kjøkkenbenk.

Integrert med oppvaskmaskin.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Kjøkkenet har noe slitasjemerker alder tatt i betrakt

Ventilator med utlufting ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved åpning av vinduer.

Normal for byggeperioden.

Varmepumpe luft til luft plassert i stue.

200 liters varmtvannstank plassert i skap på bad,.

Sikringsskap med skrusikringer/ automatsikringer/ jordfeilbryter og

kursfortegnelse plassert i bod i 1 etg

Brannslukningsapparat er plassert på kjøkken

Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og loft

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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 alderssvikler.

Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig

grunnmursplast.

Murt grunnmur med natursteinsmur på hovedhuset og pusete leca

blokker på tilbygget.

Terrenget forhold rundt boligen er skrått med gruset gårdsplass med

gress og plen, ellers naturtomt

Vann og avløps rør i pvc.

Nye vannledninger fra 2023

Tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger, avløpsrør til

septiktank med spred grøft.

Septiktank i glassfiber med sprede grøft

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

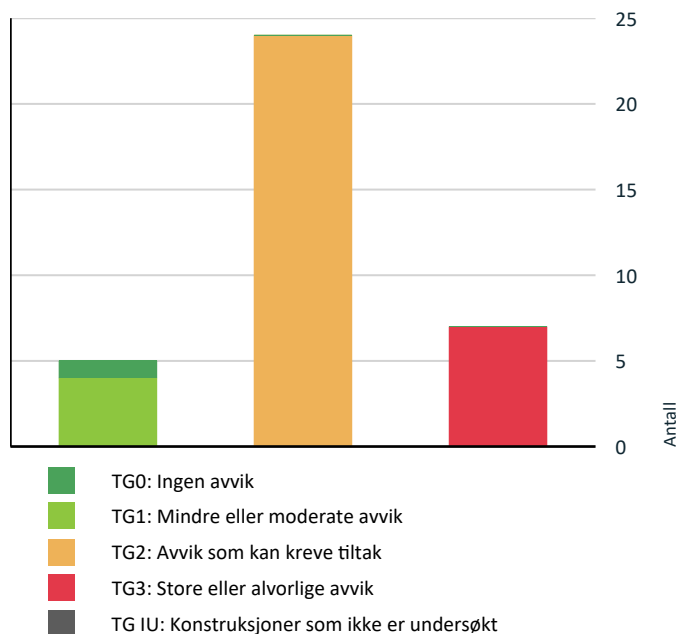
[Gå til side](#)

Enebolig

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

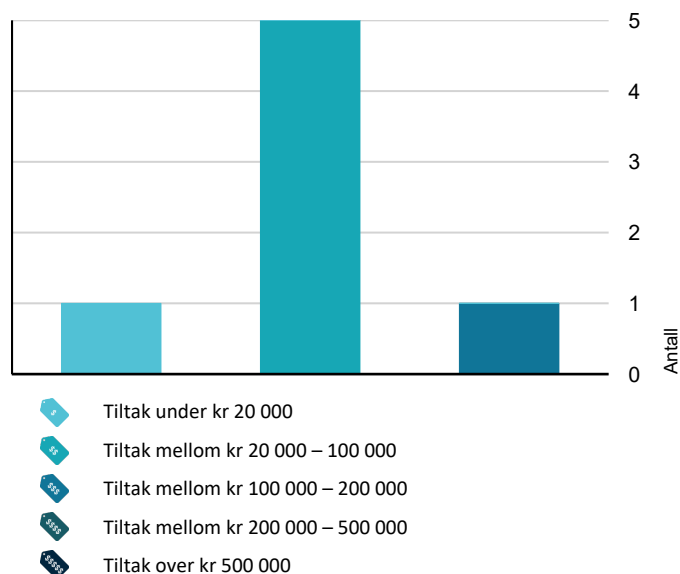
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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/ rekviert.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-To flyet balkongdør med fukt/råteskader i dørspil i nedkant og utettheter i underkant

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

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 registrert svikt og knirk i gulv

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Det er uegnede materialer i våtsoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

-Det er registrert fuktskader i nedkant våtromsplater i dusj

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

-Generelt fremstår takstein med aldringstegn og værslitasje.

-Det er registrert en del mose på taksteinen, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fukt belastning.

Dette kan medvirke at brukstid reduseres.

Grunnet tekkingens alder og slitasje, vurderes behov for utskiftning å nærme seg.

! 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.

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

Det er avvik:

-Kledning har varierende tilstand med generelt eldre årgang.

-Det er stedvis observert spredte råteskader på kledning som må byttes.

Kun mindre punkter/bord her og der, men det kan forekomme mer om man undersøker ytterligere.

Når man bytter hele vegger så kan det ofte avdekkes bakenforliggende avvik pga eldre byggeskikk tilsier at det er mindre lufting bak kledning/i konstruksjon.

-Luftingen på hovedlen er mangelfull og vil kunne være fare for skader i konstruksjonen

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

Det er avvik:

-Det er begrenset/dårlig ventilering av

takkonstruksjonen på hovedhuset med fraværende luftespalte i gesims som gjør at luftingen er begrenset

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer har varierende tilstand.

Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.

Det er registrert skader på vannbrett å vinduer, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Rekkverk av tre fra terrasse har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.

For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, bør rekkverket forhøyes.

-Konstruksjonene har svikt/skjevheter med noe råte/fukt skader i terrassebord.

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

Det er påvist skader på overflater.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Lav" 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.

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

Det er avvik:

-Eldre peis i stue med fyrings forbud

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

-Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er laft på deler av kjelleren med varierende høyde.

Tilgjengelig via en åpning/inspeksjonsluke i gulv i bod. Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering.

Temperatur og fukt forhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid.

- Det er registrert fukt inntrenging i jord gulv og langs grunnmur .

-Det er manglende fuktsperre på bakken for å stoppe jordfuktigheten å kunne trekke opp i konstruksjonen.

-Det er begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

-Det er registrert hull/utettheter i tak tekking og isolasjon i tak i den eldre delen i undertaket

-Organisk materiell som ligger på bakkenivå bør fjernes

-En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarings uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringsen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er liten frihøyden i trappeløp

-Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

! Innvendig > Innvendige trapp til kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappen er nokså bratt og mangler rekkverk, trappen er lite egnet for trapp mellom boligrom.

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt.

Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten.

Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker rest levetid.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med skrusikringer/ automatsikringer/ jordfeilbryter og kursfortegnelse plassert i bod i 1 etg

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

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 påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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.



Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Dusjvegger er noe løse med slark i og bør byttes ut



Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1780

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på året.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder med enkelte oppgraderings behov

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med betongstein og undertak av takbord
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Generelt fremstår takstein med aldringstegn og værslitasje.
-Det er registrert en del mose på taksteinen, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fukt belastning.
Dette kan medvirke at brukstid reduseres.
Grunnet tekkingens alder og slitasje, vurderes behov for utskiftning å nærme seg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Utskifting av takstein/undertaktekking kan påregnes.
-Mose bør fjernes fra taksteinen for å unngå unødvendig for belastning.
Jevnlig vedlikehold av takstein vil kunne bidra til at brukstiden kan forlenges noe.
-Konsekvens av gamle takstein er at disse kan lekke gir økt risiko for at det kan medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Element pipe kled med teglstein over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.
Stigetrinn til pipe for feier etablert på tak

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.



Mangler nedløp

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg av tømmer konstruksjon på hoveddelen med bindingsverks på tilbygget konstruksjon med utvendig liggende kledning.
Lufting og muse band bak kledning stikkmessig kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Kledning har varierende tilstand med generelt eldre årgang.
-Det er stedvis observert spredte råteskader på kledning som må byttes.
Kun mindre punkter/bord her og der, men det kan forekomme mer om man undersøker ytterligere.
Når man bytter hele vegger så kan det ofte avdekkes bakenforliggende avvik pga eldre byggeskikk tilsier at det er mindre lufting bak kledning/i konstruksjon.
-Luftingen på hovedlen er mangelfull og vil kunne være fare for skader i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ytterligere undersøkelse og utskiftinger av råteskadete bord må påregnes.

-Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



sprette råteskader i enkelte kledningsbord

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Sperrekonstruksjon av tre.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert.

Hold takoverflater under jevnlig tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen på hovedhuset med fraværende luftespalte i gesims som gjør at luftingen er begrenset

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Lufting/ventilering bør forbedres

! TG 2 Vinduer

Malte to rams trevinduer med smårutete glass felt.

Karmene i vinduer har værslitasje utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har varierende tilstand.

Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.

Det er registrert skader på vannbrett å vinduer, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes en del vedlikehold på eldre vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.



! TG 3 Dører

Teak ytterdør med glass og malt tett dør til soverom.

Malt to fløyet balkongdør fra stue med lav brystning

Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-To flyet balkongdør med fukt/råteskader i dørspil i nedkant og utettheter i underkant

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-To fløyet balkongdør må byttes på grunn av fukt/råteskader

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med tett rekkverk

Treverk og terrassebord fremstår med en del vær- og aldersslitasje.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Rekkverk av tre fra terrasse har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.

For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, bør rekkverket forhøyes.

-Konstruksjonene har svikt/skjevheter med noe råte/fukt skader i terrassebord.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

-For at rekkverkene skal ha god sikring mot fall, anbefales det at det gjøres høyere og i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m. Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende. Konsekvens av lavt rekkverk på balkonger er at dette gir økt risiko for fall og fallskader
-Det må gjøres lokal utbedring av terrasse med enkelte utskiftinger av terrassebord



! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp fra terrasse

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

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

Gulvoverflater:

Furugulv

Veggoverflater:

Tapet og panel

Takoverflater:

Malte plater og panel

Bad/vaskerom:

Belegg og furugulv, vegger med våtromsplater i dusj og panel på vegger, malt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med en del bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i tre over krypkjeller og mellom etasjene. 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 registrert svikt og knirk i gulv

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.

-Lokalt tiltak bør vurderes

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Radon

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med

"Moderat til Lav" 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

- Andre tiltak:

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.

! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med feierluke i kjeller med ovn i stue.

Det er en eldre tegsteinspipe i kjøkken som er demontert over tak og ikke i bruk

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe i stue 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:

- Det er avvik:

-Eldre peis i stue med fyrings forbud

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det må gjøres tiltak på peis i stue før man kan fyre i den.



! TG 2 Kryp kjeller

Kryp kjeller under boligen med delvis planert, u planert kjeller/naturkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er laft på deler av kjelleren med varierende høyde.

Tilgjengelig via en åpning/inspeksjonsluke i gulv i bod.

Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering.

Temperatur og fukt forhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid.

- Det er registrert fukt inntrenging i jord gulv og langs grunnmur .

-Det er manglende fuktsperre på bakken for å stoppe jordfuktigheten å kunne trekke opp i konstruksjonen.

-Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

-Det er registrert hull/utetheter i tak tekking og isolasjon i tak i den eldre delen i undertaket

-Organisk materiell som ligger på bakkenivå bør fjernes

-En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarings uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befarings, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Fuktsperre på bakken bør etableres for å begrense luftfuktigete i rommet.

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

-Bedre ventilering bør etableres med ventiler i grunnmur

-Montering/tetting av taktekking som mangler i takhimlingen.

-Fjerning av organisk materiell som ligger på bakkenivå



Gulv under tilbygg



Kjeller under hovedhuset

Tilstandsrapport

! TG 2 Innvendige trapper

Trappa mellom 1 etasje og loft er i malt tretrapp med lukket trinn med spile rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er liten frihøyden i trappeløp

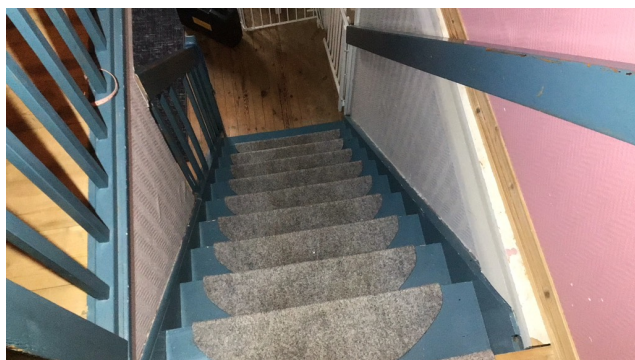
-Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Trappen fungerer som trapp til loft men oppfyller ikke dagens krav til trapp mellom boligrom, vurder utskifting

-Det bør gjøres tiltak for å øke frihøyden i trappeløpet



! TG 2 Innvendige trapp til kjeller

Enkel tretrapp til kjeller med åpne trinn

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er nokså bratt og mangler rekkverk, trappen er lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Trappen fungerer som trapp til krypkjeller men oppfyller ikke dagens krav, vurder modernisering/utskifting



! TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte heltre dører av forskjellige typer.

Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak.

Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad/våtrom eldre enn 1997, eller som har store avvik automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3.

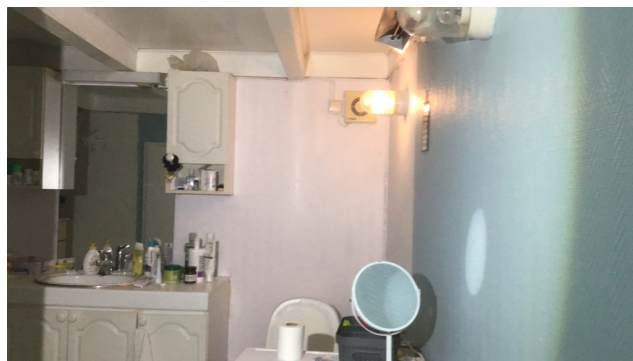
Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgraderinger i nær fremtid. Følgende kan nevnes:

Rommet er innredet med innredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin

Det er furugulv med belegg ved dusj, vegger med våtromstapet og våtromsplater i dusj, malt tak

Plastsluk med belegg under klemring ved dusj

Rommet har mekanisk ventilasjon



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av belegg langs gulv ved dusj, ellers vegger med våtromstapet
Tak med malt overfalte

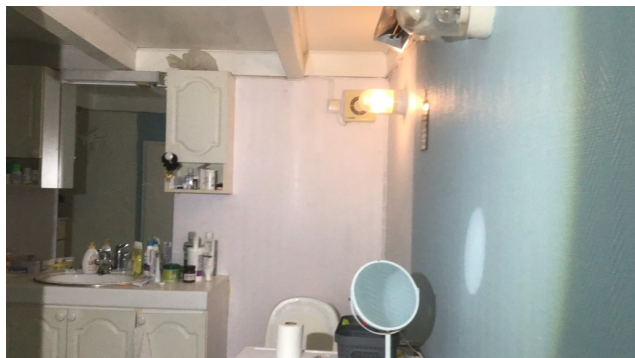
Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.
- Lekkasjevann fra andre steder i våtrommet, slik som fra servant, toalettet eller lignende, vil ikke kunne ledes effektivt til sluket. Dette øker risikoen for at vann kan bli ledet ut av rommet og medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger i dusj, ellers tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.
- Membran/tettesjikt må legges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring ved dusj, ellers er det anlagt tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Innredning har normal slitasje ut i fra alder

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Dusjvegger er noe løse med slark i og bør byttes ut

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-Det bør gjøres tiltak/utskifting på dusjvegger

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

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.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Tilstandsrapport

-Det er registrert fuktskader i nedkant våtromsplater i dusj

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



skader i nedkant våtromsplater i dusj

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater med fliser over kjøkkenbenk.
Integrert med oppvaskmaskin.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.
Kjøkkenet har noe slitasjemerker alder tatt i betrakt



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren, krav på boliger fra 2010.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt.
Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten.
Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker rest levetid.

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 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på kjøkken og bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

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 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG 1 Varmesentral

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

200 liters varmtvannstank plassert i skap på bad,.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

-Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende 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.

Tilstandsrapport

- Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank



⚠ TG 2 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.

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.

Sikringsskap med skrusikringer/ automatsikringer/ jordfeilbryter og kursfortegnelse plassert i bod i 1 etg

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.
1990 Ingen informasjon foreligger. årstall er bare en antagelse
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?
Nei
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?
Ja Det er utført kontroll av det elektriske anlegget i april 2023 i henhold til eier, ingen dokumentasjon fremlagt
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



⚠ TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat er plassert på kjøkken
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og loft

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røkvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røkvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht 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 2 Fuktsikring og drenering

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 aldersvekkelser. 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 påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

-Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak

-Fuktsikring av grunnmur inkludert inkl. klemlist kan ikke utelukkes



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur med natursteinsmur på hovedhuset og pusete leca blokker på tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen.

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.

Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn.

Terrengjustering må vurderes ved evt terreng arbeid, eller utbedring/fornyning av drenerings løsninger rundt boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger, avløpsrør til septiktank med spred grøft.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på 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

Septiktank i glassfiber med sprede grøft

Årstall: 1981

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

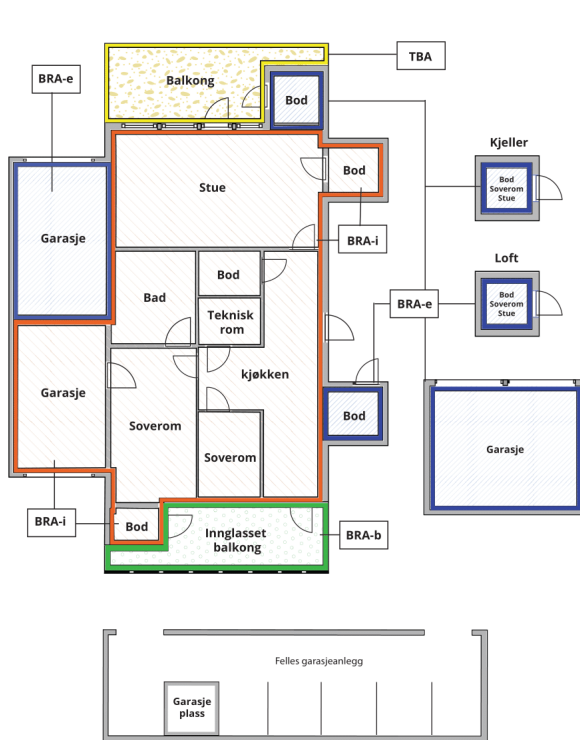
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)				
1 Etasje	82	9		91	71		91
Loft	46			46		21	67
SUM	128	9			71	21	158
SUM BRA	137						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
1 Etasje	Kjøkken, stue, stue 2, bad/vaskerom, bod, gang	Bod/soverom utv	
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, gang 2, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er lite dagslysflate på soveromer på loft i forhold til forskrifter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	124	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Karl Henry Englund	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	457	26		0	1106 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ramsland 10

Hjemmelshaver

Johannessen Anne Grethe

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.12.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	17.12.2025		Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.12.2025	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
Byggetillatelse	17.12.2025	Tilbygg	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 fukttinnhold 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.