

Tilstandsrapport

📍 Lindekleivvegen 6B , 4706 VENNESLA

📖 VENNESLA kommune

gnr. 24, bnr. 167

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 20127-1938

Referansenummer: EO1381

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Sertifisert Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Preben Lunden



NITO



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.

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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 - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein med gavlstien fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Selve taktekingen var dekket av snø som gjør at det kan være noen skadet "knekket" takstein. Tekkingen er vurdert ut i fra alder og normal brukstid på denne type takteking. Takrenner og nedløp av plast i fra byggeåret. Pipe er blitt helbeslått over tak. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og murkonstruksjon på begge langsider. Pusset murfasader og stående bordkledning på fasader av bindingsverk. Ene fasaden i front i underetasjen er blitt kledd på nytt og er ikke helt fullført med belistninger. Takkonstruksjonen har ferdigproduserte takstoler med sutakplater som undertak. Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Knekott på ene siden med et mindre kaldtloft ble vurdert. Vinduer er fra byggeåret og de fleste av disse er av type tre-veis. To større vinduer i stue med fast karm. De fleste vinduer har utvendige løse sprosser. En nyere balkongdør i stue med middels høy brystning er funnet i god stand. Teak hovedytterdør som er blitt malt og en balkongdør med glass fra hovedsoverrommet. Begge disse ytterdører er i fra byggeåret. Veranda ut i fra stue med tilhørende rekkverk og en nyere større terrasse ut i fra underetasjen som ikke er ferdigstilt. Begge disse deler var dekket av snø befaringen som gjør at kun en mindre del ble vurdert. En enkel mindre tretrapp opp fra parkeringsplass. Eldre slitte/skadet markiser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, flis, furugulv og parkett.
Himling: Malte himlingsplater, malte slette med spotter og malt panel.
Vegger: Malt tapet, malt panel og panelingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv i mellom etasjer. Støpte gulv i underetasjen. Ble registrert noen mindre høydeforskjeller på 5 til 6 mm ved hjelp av en lasermåler. Målt igjennom hele rommet i stue og loftstue. Boligen har elementpipe med en nyere vedovn i stue og en sotluke i kott/bod. I mindre deler av underetasjen er det utforede vegger under bakkenivå. Ellers er det noe synlig pusset grunnmur i boder som ble vurdert med noen enkle fuktsøk direkte på grunnmur. Hulltaking er foretatt i utfored vegg under bakkenivå på hovedsoverrommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,7 vektprosent. Bygningen har i følge tegning et mindre kryprom under trebjelkelag og stubbegulv i bakre del av boligen. (under entre, toalettrom og vaskerom) Ingen synlig tilgang til denne på befaringen. Det må nevnes at det var mye lagrede ting i kott/bod på befaringen. Boligen har tre beiset tretrapp i mellom etasjer. Trapp til loftet har åpne opptrinn og tette opptrinn på trapper fra entre. Trapper er funnet i bra stand ut i fra alder på disse. Se også punkt "Helse, miljø og sikkerhet". Innerdører er av forskjellige typer og årganger. En større slagskade

på dør til toalettrom ble registrert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:
Overflater i fra byggeåret.
Malt glassfibertapet på vegger og malte plater i himling.
Overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.
Gulvet har et vinylbelegg med høy oppkant.
Synlig vinylbelegg med høy oppkant som tettesjikt med en plastsluk nær bereder.
Rommet har en enkel arbeidsbenk med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i himling. (Tidligere villavent)
Hulltaking er foretatt nær bereder, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,2 vektprosent.

Bad:

Noe eldre overflater.
Malte veggplater og flis på vegg i ene hjørne bak dusjkabinett og malte eldre plater i himling.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Ikke noen form for tettesjikt i overgangen gulv og vegg, hvor det delvis er benyttet gulvlist. Er en sluk i rommet under dusjkabinett. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen for ventilasjon av rommet.
Fuktmåling er foretatt i åpning vegg mot soverommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 10,4 vektprosent.
Skadet veggplater må fremdeles byttes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malt panel på vegger, flytende gulv, malte himlingsplater og stålplater over kjøkkenbenken.
Noe eldre innredning med fylling fronter type hvit.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:
Laminatgulv, malt tapet og malte overflater.
Vvs utstyr er funnet i bra stand ut i fra alder på disse deler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe i fra byggeåret.
Det er avløpsrør av plast i fra byggeåret.
Boligen har naturlig ventilasjon. Er lagt opp et villaventanlegg fra alle våtrom og toalettrom som ikke fungerte på befaringen
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.
Sikringsskapet er plassert i entre og har blitt oppgradert med automatsikringer. Hovedinntaket er plassert på kaldtloftet.. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Er en utspringet tomt som er noe oppfylt mot vei.
Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Synlig fuktsikring av type platon ved tilbakefylte deler.

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur/deler av fasade er murt opp av lettklinkerblokker type leca.
Fundamentert ved hjelp av støpte fundamenter og en støpt plate.
Forstøtningsmur av betongblokker i mot vei.
Se også punkt "Helse miljø og sikkerhet".
Forstøtningsmur av lettklinkerblokker ved trapp opp i fra parkeringsplass.
Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL)
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Er noen avvik med manglende rekkverk på terrasse som ikke er fullført og ny og gammel forstøtningsmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

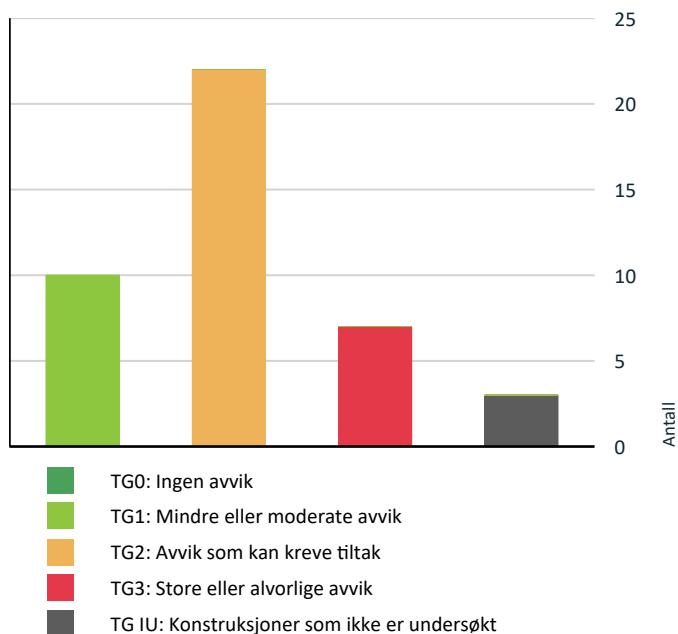
[Gå til side](#)

Enebolig

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

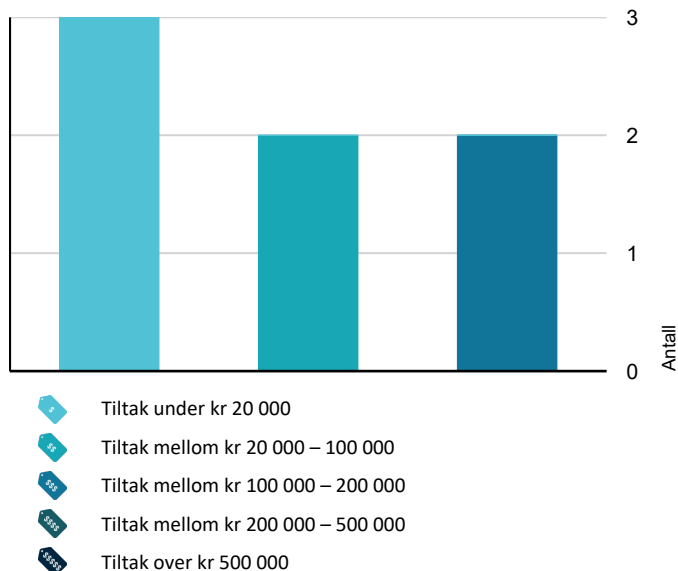
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Mellom > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

❗ Kjøkken > Hoved > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

❗ Spesialrom > Mellom > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Mellom > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Mellom > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Mellom > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

❗ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

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

❗ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

❗ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

❗ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

❗ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1979

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein med gavlstien fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Selve tekkingen var dekket av snø som gjør at det kan være noen skadet "knekket" takstein. Tekkingen er vurdert ut i fra alder og normal brukstid på denne type tekking.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Mangler et vannbord på overbygget inngangsparti og noen vindskier er slitt/skadet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:

Vannbord må monteres i mot hoveddelen ved overbygg inngangsparti for å unngå lekkasjer og noe utskiftning av vindskier må beregnes.

Tilstandsrapport



Taktekkingen var dekket av snø.



Mangler et vannbord overbygg inngangsarti.



Gavlstein med noe mose.



Skadet vindskie

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast i fra byggeåret. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Deler av takrenner.



Taknedløp mangler.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og murkonstruksjon på begge langsider. Pusset murfasader og stående bordkledning på fasader av bindingsverk. Ene fasaden i front i underetasjen er blitt kledd på nytt og er ikke helt fullført med belistninger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er noe soltørket og værslitt på de mest utsatte steder som har resultert i at den har sprukket noe opp. Fasade som er kledd på nytt mangler belistninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En del vedlikehold må beregnes på fasader av kledningsbord med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde. Fasade som er kledd på nytt må belistes for å unngå inndriv av fuktighet bak kledningen.



Deler av kledning med belistninger



Takutstikk trenger vedlikehold



Mangler belistninger på fasade som er kledd på nytt.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har ferdigproduserte takstoler med sutakplater som undertak. Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Knekott på ene siden med et mindre kaldtloft ble vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

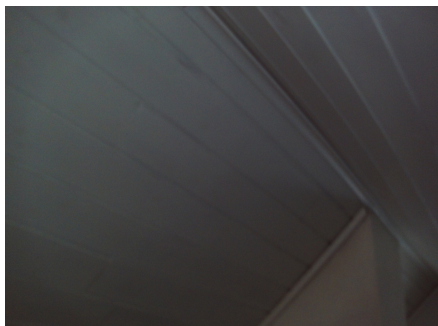
Isolasjonen ligger helt opp til undertaket ved lukket konstruksjon loftstue og noe mugg ble registrert på enkelte sutakplater. Noe muselort ble oppservert på knekottet. Uisolert kottdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kottdør bør isolers, da dette er et kaldtloft. Anbefaler at det gjør undersøkelse om hvor mus kommer inn på kaldtloftet og kott.

Tilstandsrapport



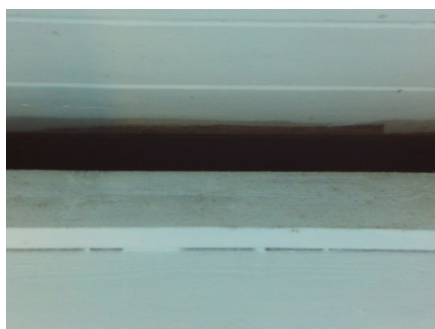
Lukket takkonstruksjon loftstue.



Deler av kott/takkonstruksjon



Noe mugg på undertaket enkelte steder.



Luftespalter for tilgang på luft ved takutstikk.

Vinduer

Vinduer er fra byggeåret og de fleste av disse er av type tre- veis. To større vinduer i stue med fast karm. De fleste vinduer har utvendige løse sprosser.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

De gjelder på de mest værutsatte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

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



En del slitasje på utvendig karm og ramme på enkelte vinduer.

Dører

En nyere balkongdør i stue med middels høy brystning er funnet i god stand.

Dører - 2

Tilstandsrapport

Teak hovedytterdør som er blitt malt og en balkongdør med glass fra hovedsoverommet. Begge disse ytterdører er i fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren har en skade i nedre del av utvendig brystning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stor fare for at denne skaden vil utvikle seg og har dermed noe begrenset resterende brukstid.



Balkongdør har skade på utvendig brystning

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ut i fra stue med tilhørende rekkverk og en nyere større terrasse ut i fra underetasjen som ikke er ferdigstilt. Begge disse deler var dekket av snø befaringen som gjør at kun en mindre del ble vurdert. Se også siste punkt "Helse, miljø og sikkerhet".

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Veranda ut i fra stue.



Deler av y større terrasse.

Utvendige trapper

En enkel mindre tretrapp opp fra parkeringsplass.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Enkel trapp fra parkeringsplass.

Andre utvendige forhold

Eldre slitte/skadet markiser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ble ikke funksjonstestet på befaringen. Selve duken har større skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Duken må beregnes og byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Duk hat større skader.

INNENDIG

Overflater

Gulv: Laminat, flis, furugulv og parkett.

Himling: Malte himlingsplater, malte slette med spotter og malt panel.

Vegger: Malt tapet, malt panel og panelingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler en del listverk enkelte steder og spesilt på gulvet ved diverse overganger. Ellers har de fleste overflater normal slitasje ut i fra alder på disse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En del fullføring av påbegynte arbeider må beregnes. (listverk)

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv i mellom etasjer. Støpte gulv i underetasjen.

Ble registrert noen mindre høydeforskjeller på 5 til 6 mm ved hjelp av en lasermåler. Målt igjennom hele rommet i stue og loftstue.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med en nyere vedovn i stue og en sotluke i kott/bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vedovn i stue.



Sotluke i kott/bod

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

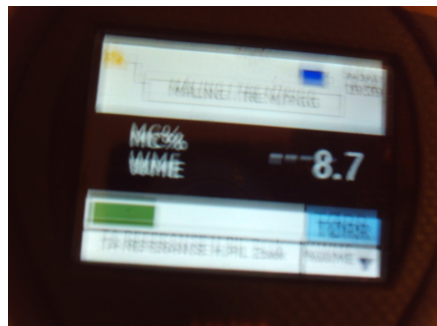
I mindre deler av underetasjen er det utforede vegger under bakkenivå. Ellers er det noe synlig pusset grunnmur i boder som ble vurdert med noen enkle fuktsøk direkte på grunnmur.

Hulltaking er foretatt i utfored vegg under bakkenivå på hovedsoverommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,7 vektprosent.

Tilstandsrapport



Hulltaking i utfored vegg.



Måleresultat.



Fukt søk direkte på grunnmur i to boder.

! TG 10 Krypkjeller

Bygningen har i følge tegning et mindre kryprom under trebjelkelag og stubbegulv i bakre del av boligen. (under entre, toalettrom og vaskerom) Ingen synlig tilgang til denne på befaringen. Det må nevnes at det var mye lagrede ting i kott/bod på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

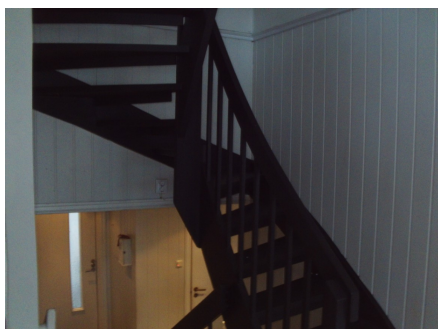
Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

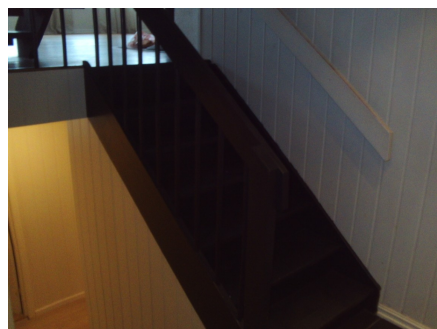
Lag til en mulighet for tilgang i fra kott/bod ved trapp, for muligheter for kontroll av dette arealet ved jevne mellomrom.

! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tre beiset tretrapp i mellom etasjer. Trapp til loftet har åpne opptrinn og tette opptrinn på trapper fra entre. Trapper er funnet i bra stand ut i fra alder på disse. Se også punkt "Helse, miljø og sikkerhet".



Trapp til loftet.



Trapp til stue fra entre.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

Innerdører er av forskjellige typer og årganger. En større slagskade på dør til toalettrom ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Gjelder dør til toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av opprinnelig dør til toalettrom bør beregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Slagskade på dør til toalettrom.

VÅTROM

MELLOM > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Malt glassfibertapet på vegger og malte plater i himling.

Overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

MELLOM > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet har et vinylbelegg med høy oppkant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

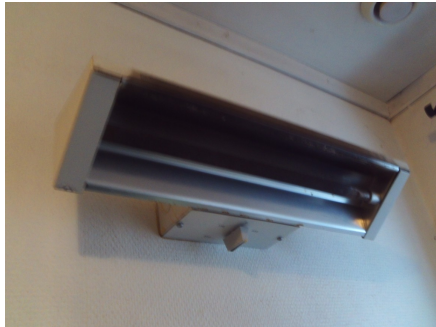
Vinylbelegget har løsnet i fra underlaget nær sluk og ved oppkant flere plasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se neste punkt "Sluk, membran og tettesjikt".

Tilstandsrapport



Stråleovn på vegg.

MELLOM > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med høy oppkant som tettesjikt med en plastsluk nær bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det må beregnes å legge nytt tetteskjikt på gulvet med oppkant.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Usikker tetting i rundt rørgjennomføringer.



Gjort enkelt tiltak i overgang gulv og vegg i ettertid



Ingen god tetting i rundt sluke.

MELLOM > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har en enkel arbeidsbenk med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Arbeidsbenken er løs og har dermed større skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Festing av arbeidsbenken på nytt må beregnes.



Arbeidsbenken er løs og har nå større skjevheter.

MELLOM > VASKEROM

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i himling. (Tidligere villavent)

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



Naturlig avtrekk i himling.

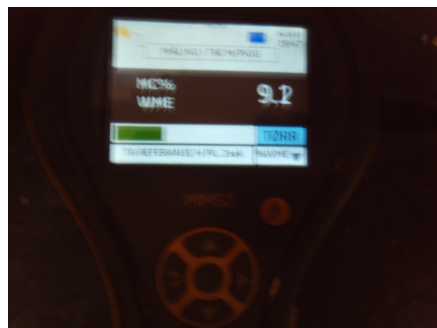
MELLOM > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nær bereder, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,2 vektprosent.



Hulltaking nær bereder.



Måleresultat.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Malte veggplater og flis på vegg i ene hjørne bak dusjkabinett og malte eldre plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Har vært noe oppsug av fuktighet i bunnen av veggplater av spon enkelte steder og fukt/kondensskader på himlingsplater over dusj.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Fuktskader i bunnen av veggplater.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Er sølt en del maling på fliser og fuger.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Må sees i sammenheng med neste punkt "Sluk, membran og tettesjikt".



En del søl av maling.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Ikke noen form for tettesjikt i overgangen gulv og vegg, hvor det delvis er benyttet gulvlister. Er en sluk i rommet under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Ingen synlig membran i overgangen gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre opprinnelig sluk.



Åpning i vegg helt til gulvet mot soverom.

UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

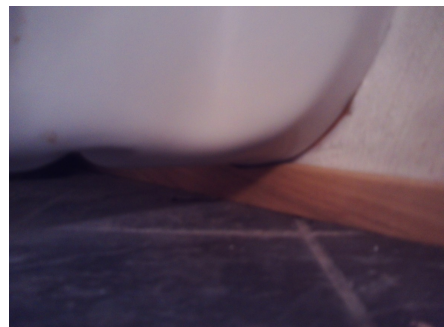
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Innredning.



Ingen synlig hull for avrenning ved vegghengt toalett.

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen for ventilasjon av rommet.

Tilstandsrapport



Vifte i ytterveggen

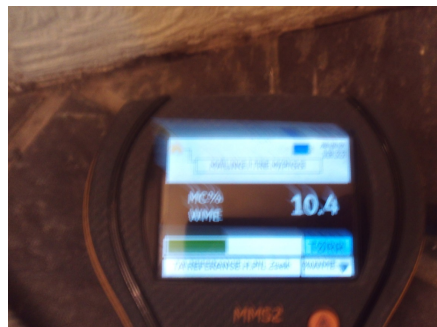
UNDERETASJE > BAD

TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i åpning vegg mot soverommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 10,4 vektprosent.
Skadet veggplater må fremdeles byttes.



Fuktmåling i svill i mot soverommet.



Måleresultat.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Malt panel på vegger, flytende gulv, malte himlingsplater og stålplater over kjøkkenbenken.
Noe eldre innredning med fylling fronter type hvit.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

En del bruksmerker på fronter og noen dårlige hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Noe utbedringer/justeringer av hengsler må beregnes.

Tilstandsrapport



Deler av kjøkkeninnredningen.

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Kjøkkenventilator

SPESIALROM

MELLOM > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Laminatgulv, malt tapet og malte overflater.

Vvs utstyr er funnet i bra stand ut fra alder på disse deler.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i himling. (Tidligere villavent)

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



Deler av toalettrommet.



Ventil i himling

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe i fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Eldre kobberrør i fra byggeåret



Innvendig stoppekran med vannmåler på vaskerommet.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport



Røropplegg i kjøkkenbenken

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Er lagt opp et villaeventanlegg fra alle våtrom og toalettrom som ikke fungerte på befaringen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mekanisk avtrekk av type villavent i fra alle våtrom og toalettrom fungerte ikke på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget må sjekkes og ventilasjonsslange på knekott må utbedres.



Brudd på ventilasjonsslange på knekott.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



Bereder er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Sikringsskapet er plassert i entre og har blitt oppgradert med automatsikringer. Hovedinntaket er plassert på kaldtloftet.. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeåret 1979.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ingen ting gjort i mitt eierskap.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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 En gjennomgang av eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Sikringsskapet er plassert i entre.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Er en utspringet tomt som er noe oppfylt mot vei.



Utspringet tomt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Synlig fuktsikring av type platon ved tilbakefylte deler.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Synlig fuktsikring inntil grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/deler av fasade er murt opp av lettklinkerblokker type leca.
Fundamentert ved hjelp av støpte fundamenter og en støpt plate.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen mindre riss i murpussen ble registrert enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Noen mindre riss i murpussen.



Deler av pusset grunnmur/fasade.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongblokker i mot vei.
Se også punkt "Helse miljø og sikkerhet".



Nyere forstøtningsmur mot vei ved parkeringsplass.

TG 3 Forstøtningsmurer - 2

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur av lettklinkerblokker ved trapp opp i fra parkeringsplass.

Vurdering av avvik:

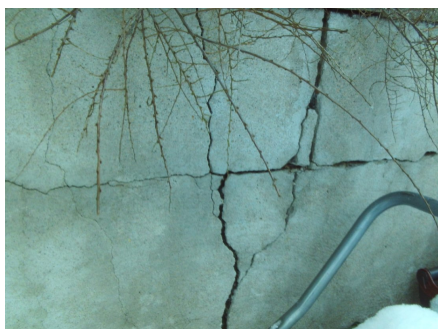
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Se også punkt "Helse, miljø og sikkerhet".

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekker/skjevheter i forstøtningsmur ved trapp.

Terrengforhold

Er en skåned tomt som er blitt noe oppfylt mot vei med tilhørende forstøtningsmur.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomten kunne ikke vurderes i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Er noen avvik med manglende rekkverk på terrasse som ikke er fullført og ny og gammel forstøtningsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

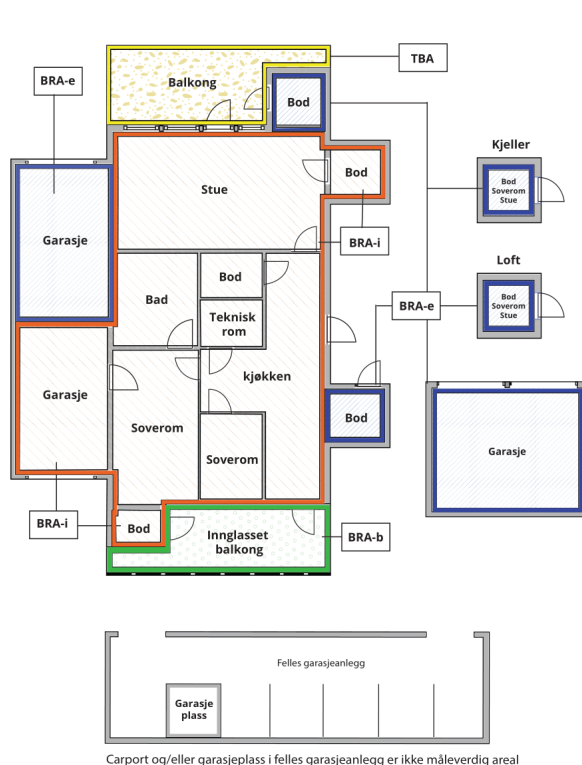
Hva er måleverdig areal?

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.



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)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hoved	57			57	16	3	60
Loft	15			15		7	22
Mellom	12			12			12
Underetasje	55			55	39		55
SUM	139				55	10	149
SUM BRA	139						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Stue, kjøkken		
Loft	Loftstue		
Mellom	Entré, toalettrom, vaskerom		
Underetasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2, kott/bod under trapp		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Torleif Fjellestad	Takstingenør
	Preben Lunden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	24	167		0	450.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lindekleivvegen 6B

Hjemmelshaver

Hodnemyr Michelle Straumsnes, Lunden Preben

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	26.01.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	03.02.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	03.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.11.1978	Plantegninger.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving 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.