

# Tilstandsrapport

📍 Setesdalsvegen 891 , 4720 HÆGELAND

📖 VENNESLA kommune

# gnr. 90, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 369 m<sup>2</sup> BRA-i: 340 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 20127-1947

Eiendomsverdi ref nr: PM6522

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Sertifisert Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Olav Aasen



**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 kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging

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



### Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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: 1953

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av nyere glasserte tegltakstein. Taket er besikket fra takfot i stige. I samband med ny taktekkning ble undertekking med sløyfer og lekter byttet.

Nyere takrenner av stål med tilhørende deler som ble skiftet i samband med ny taktekkning. Begge piper er blitt helbeslått over tak. Boligen er satt opp i datidens reisverk og har liggende bordkledning av type dobbelfals. Ene endeveggen med gavlvegg og låvekvist er blitt kledd på nytt. Ellers er det eldre opprinnelig kledning som er funnet i bra stand.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Knekott på begge sider ble vurdert. (lukket konstruksjon) Kaldloftet ble vurdert i fra en inspeksjonsluke i gangen, da det ikke er noen gangbaner på kaldtloftet.

Nyere vindu av type toppsving på hovedsoverom på loftet og to nyere mindre vinduer i trappegangen og toalettrom.

Ellers er det eldre vinduer i hovedetasjen og på loftet som har normal slitasje ut i fra alder på disse. Kjellervinduer er i fra byggeåret og bærer preg av slitasje og elde.

Teak hoveddør med sidefelt som er blitt malt, nyere balkongdør med høy brystning og en nyere ytterdør i kjeller.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.

Større terrasse på deler av to sider av boligen med tilhørende rekkverk.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på terrasse med tilhørende deler.

Trapp til terrasse med rekkverk, nyere kjellertrapp og en nyere trapp ved inngangsparti.

Trapper er funnet i bra stand som gjør at normalt vedlikehold må beregnes på disse.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Furugulv, teppe og laminatgulv.

Himling: Malt panel og takess himlingsplater.

Vegger: Tapet, malt panel og malt tapet.

De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med opprinnelige underliggende furugulv og støpte gulv i grovkjeller. Ble registrert sagflis som isolasjon i etasjeskille mellom grovkjeller og hovedetasjen. To eldre opprinnelige teglsteinspiper i boligen. Flere eldre ildsteder i alle etasjer og en sotluke i grovkjeller. Nyere vedovn i spisestue delen.

Hulltaking er ikke foretatt i rom under terreng. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. (synlig grunnmur og ingen utforede vegger)

Malt trapp med tette opptrinn til loftet og en enkel bratt trapp til grovkjeller.

Nyere innerdører i hovedetasjen av heltre type hvit med fire spegler, tofløyet glassdør i mellom stuer og en glassdør til vindfang. På loftet er det opprinnelige heltre innerdører med stor spegler som er blitt malt.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Ble bygget opp på nytt i 2022.

Våtromsplater på vegger og mdf panel med spotter i himling. Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler. Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.

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

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

Hulltaking er foretatt i fra underliggende himling i grovkjeller, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 12,3 vektprosent.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, takess himlingsplater, malt tapet og fliser over kjøkkenbenken.

Innredning med heltre fylling fronter som er funnet i bra stand ut i fra alder. Noen dårlige hengsler på skapdører under vaskekum ble registrert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i hovedetasjen:

Gulvbelegg, malt slett himling og malt tapet på vegger.

Innredning og vvs utstyr er funnet i orden. Ovn på veggen for oppvarming av rommet og det er naturlig ventilasjon ved hjelp av en ventil i ytterveggen.

Toalettrom på loftet:

Våtromsplater på vegger, malt panel i himling og fliselagt gulv.

Innredning og vvs utstyr er funnet i orden.

Stråleovn på veggen og en ventil i himling for ventilasjon av rommet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med noen åpne koblinger i grovkjeller. (Ikke fordelerskap)

Fordelerskap på bad/Vaskerom i hovedetasjen.

Det er avløpsrør av plast innvendig og eldre soilrør i kjellergulvet ut til septiktank.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe på trimrom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert under trapp i grovkjeller.

To sikringsskapet er plassert i gangen på loftet og har merkede kurser. Deler av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Delvis utspringet tomt som er blitt noe oppfylt i framkant.

Deler av drenering og fuksikring er i fra byggeåret. I 2015 ble to og en halvside drenert på nytt med tilhørende fuksikring.

Bygningen har betonggrunnmur som er synlig i sin helhet innvendig i grovkjeller.

Svak skråned tomt i rundt selve boligen.

Utvendige avløpsrør og vannledning er av ukjent type. Avløp til septiktank som tømmes av kommune. Vannet kommer i fra egen brønn.

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

[Gå til side](#)

Ble registrert noen avvik med tanke på dagens krav til sikkerhet.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

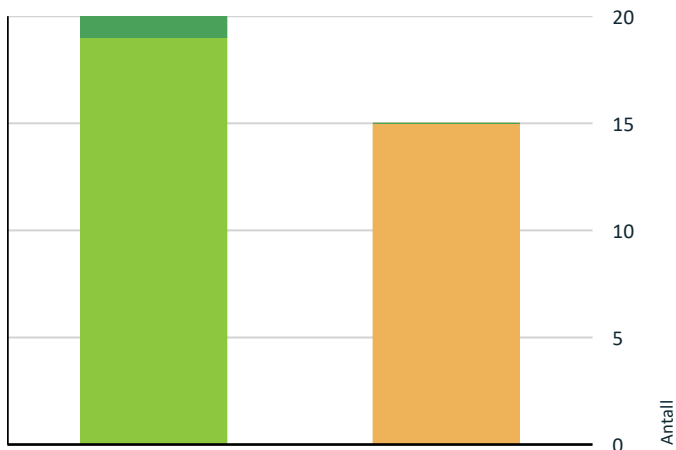
- Det foreligger ikke tegninger
- Ingen tegninger i kommune sine systemer.

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Ingen tegninger i kommune sine systemer.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [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](#)
- ! Spesialrom > Hoved > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
- ! 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.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1953

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

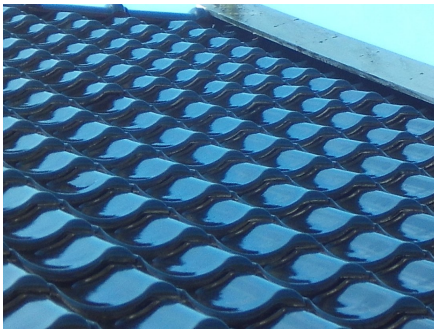
## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av nyere glasserte tegltakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. I samband med ny takteking ble undertekking med sløyfer og lekter byttet.



Nyere glasserte teglstein.



Deler av taktekingen.

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Nyere takrenner av stål med tilhørende deler som ble skiftet i samband med ny takteking. Begge piper er blitt helbeslått over tak.

**Vurdering av avvik:**

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

Mangler på baksiden av boligen.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

# Tilstandsrapport



Deler av nyere takrenner

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Boligen er satt opp i datidens reisverk og har liggende bordkledning av type dobbelfals. Ene endeveggen med gavlvegg og låvekvist er blitt kledd på nytt. Ellers er det eldre opprinnelig kledning som er funnet i bra stand.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Dette gjelder på fasader som ikke er blitt kledd på nytt.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Deler av ene fasaden



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Lite/ingen tilgang på luft ved grunnmur på fasader som ikke er kledd på nytt

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Knekott på begge sider ble vurdert. (lukket konstruksjon) Kaldloftet ble vurdert i fra en inspeksjonsluke i gangen, da det ikke er noen gangbaner på kaldtloftet.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Skråtak ligger isolasjonen helt opp til undertaket av bord uten noen luftespalte i mellom isolasjon og takbord. Det må nevnes at dette var vanlig i denne byggeperioden.

## Konsekvens/tiltak

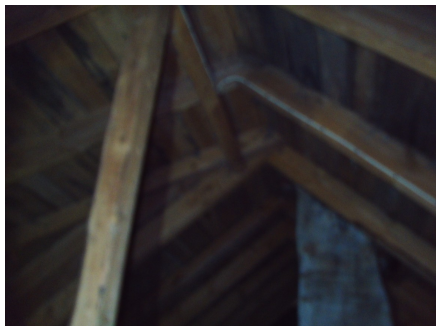
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lufting/ventilering bør forbedres.



Deler av ene knekottet på sidene.



Noe misfarging på takbord.



Deler av takkonstruksjonen



Ingen lufting av skråtak

## TG.2 Vinduer - 1

### Beskrivelse

Ellers er det eldre vinduer i hovedetasjen og på loftet som har normal slitasje ut i fra alder på disse. Kjellervinduer er i fra byggeåret og bærer preg av slitasje og elde.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Noe vedlikehold må beregnes på eldre vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde. Restlevetid på kjellervinduer ansees som noe begrenset.

# Tilstandsrapport



Eldre kjellervinduer fra byggeåret.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Nyere vindu av type toppsving på hovedsoverom på loftet og to nyere mindre vinduer i trappegangen og toalettrom.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Teak hoveddør med sidefelt som er blitt malt, nyere balkongdør med høy brystning og en nyere ytterdør i kjeller.  
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Større terrasse på deler av to sider av boligen med tilhørende rekkverk.  
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på terrasse med tilhørende deler.



Deler av stor terrasse



Deler av terrasse i front.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp til terrasse med rekkverk, nyere kjellertrapp og en nyere trapp ved inngangsparti.  
Trapper er funnet i bra stand som gjør at normalt vedlikehold må beregnes på disse.

# Tilstandsrapport



Trapp til terrasse.



Nyere utvendig kjellertrapp.



Nyere trapp ved inngangsparti

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Furugulv, teppe og laminatgulv.

Himling: Malt panel og takess himlingsplater.

Vegger: Tapet, malt panel og malt tapet.

De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag med opprinnelige underliggende furugulv og støpte gulv i grovkjeller. Ble registrert sagflis som isolasjon i etasjeskille mellom grovkjeller og hovedetasjen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger er utført med lasermåler i gangen på loftet og ene soverommet. Hovedetasjen ble det foretatt måling i ene stuen.

#### 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.

Boligen fungerer greit med disse avvik.

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

To eldre opprinnelige teglsteinspiper i boligen. Flere eldre ildsteder i alle etasjer og en sotluke i grovkjeller. Nyere vedovn i spisestue delen.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Eldre vedovn i to stuer



Nyere vedovn på kjøkken/spisestue.



Vedovn på loftet.



Sotluke i grovkjeller.

## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt i rom under terreng. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. (synlig grunnmur og ingen utforede vegger)

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator.

Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet. Er også eldre opprinnelig drenering i rundt deler av boligen.

Har dannet seg en del fuktmerker og salutslag på murvegger og støpte gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at ikke grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret.

Fungerer med dagens bruk som en grovkjeller.

# Tilstandsrapport



Fuktvandring i nedre del av grunnmur og støpte kjellergulv



Eldre fuktmerker og salutslag.



Deler av innvendig grunnmur.



Noe oppsug av fuktighet i panel til skillevegger boder.

## TG1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Malt trapp med tette opptrinn til loftet og en enkel bratt trapp til grovkjeller.



Trapp til loftet



Enkel bratt kjellertrapp.

## TG1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Nyere innerdører i hovedetasjen av heltre type hvit med fire spegler, tofløyet glassdør i mellom stuer og en glassdør til vindfang. På loftet er det opprinnelige heltre innerdører med stor spegler som er blitt malt.

## VÅTROM

### HOVED > BAD/VASKEROM

## TG1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Våtromsplater på vegger og mdf panel med spotter i himling.

## HOVED > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

## HOVED > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.



Sluk i gulvet.



Sluk under dusjkabinett

## HOVED > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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



Innredning

## HOVED > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport



Fuktstyrt vifte i ytterveggen.

## HOVED > BAD/VASKEROM

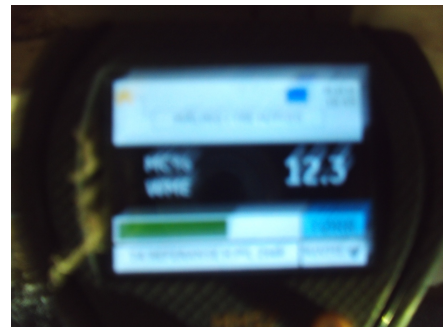
### TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i fra underliggende himlig i grovkjeller, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 12,3 vektprosent.



Hulltaking i underliggende himling.



Måleresultat.

## KJØKKEN

## HOVED > KJØKKEN/SPISESTUE

### TG1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Laminatgulv, takess himlingsplater, malt tapet og fliser over kjøkkenbenken.

Innredning med heltre fylling fronter som er funnet i bra stand ut i fra alder. Noen dårlige hengsler på skapdører under vaskekum ble registrert.



Deler av kjøkkeninnredningen.

## HOVED > KJØKKEN/SPISESTUE

### TG1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

## SPESIALROM

### HOVED > TOALETTROM

#### TG-2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom i hovedetasjen:

Gulvbelegg, malt slett himling og malt tapet på vegger.

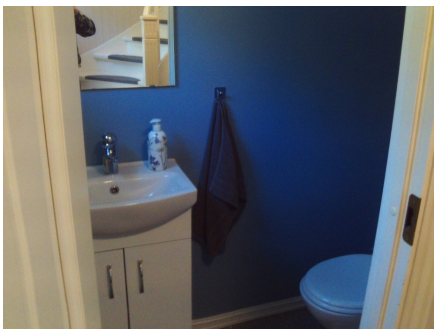
Innredning og vvs utstyr er funnet i orden. Ovn på veggen for oppvarming av rommet og det er naturlig ventilasjon ved hjelp av en ventil i ytterveggen.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Deler av toalettrom

### LOFT > TOALETTROM

#### TG-2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom på loftet:

Våtromsplater på vegger, malt panel i himling og fliselagt gulv.

Innredning og vvs utstyr er funnet i orden.

Stråleovn på veggen og en ventil i himling for ventilasjon av rommet.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

# Tilstandsrapport



Deler av toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG.2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med noen åpne koblinger i grovkjeller. (Ikke fordelerskap)  
Fordelerskap på bad/Vaskerom i hovedetasjen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Noen åpne koblinger i grovkjell



Eldre trykktank under trapp.



Fordelerskap på bad/vaskerom

### TG.2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast innvendig og eldre soilrør i kjellergulvet ut til septiktank.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Gjelder eldre soilrør i kjellergulvet.

## Konsekvens/tiltak

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

Gjennværende brukstid på eldre soilrør i fra byggeåret, ansees som noe begrenset.



Nyere plastrør.



Stakeluke.



Eldre soilrør.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på trimrom.



Varmepumpe på trimrom.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert under trapp i grovkjeller.

### 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.



Bereder er plassert under trapp i grovkjeller.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

To sikringsskapet er plassert i gangen på loftet og har merkede kurser. Deler 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 1953**

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

**Ja I vårt eierskap.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**I samband med nytt bad i 2022.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

# Tilstandsrapport

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



Hovedinntaket på ene kott på loftet



Sikringsskap med strømmåler



Sikringsskap uten strømmåler.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Delvis utspringet tomt som er blitt noe oppfylt i framkant.

### Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Deler av drenering og fuksikring er i fra byggeåret. I 2015 ble to og en halvside drenert på nytt med tilhørende fuksikring.

### Vurdering av avvik:

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

Gjelder på steder som ikke er drenert på nytt.

### 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.



Synlig fuksikring inntil grunnmur.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur som er synlig i sin helhet innvendig i grovkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Eldre fuktmerker og noe saltutslag.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer greit med dette avviket.



Deler av grunnmur.

## TG 1 Forstøtningsmurer

# Tilstandsrapport



Mur på baksiden av boligen.



Ny mur ved trappenedgang til kjeller.

## Terrengeforhold

### Beskrivelse

Svak skrånet tomt i rundt selve boligen.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledning er av ukjent type. Avløp til septiktank som tømmes av kommune. Vannet kommer i fra egen brønn.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- 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.
- Foreta kontroll av brønnvann.

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Ble registrert noen avvik med tanke på dagens krav til sikkerhet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- 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

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

# 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 garasje plass 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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hoved	133			133	32		133
Loft	84			84		42	126
Kjeller	123			123			123
<b>SUM</b>	<b>340</b>				<b>32</b>	<b>42</b>	<b>382</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>340</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Vindfang/trappegang, gang, trapperom, stue, stue 2, kjøkken/spisestue, toalettrom, bad/vaskerom, trimrom		
Loft	Gang, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Kjeller	Gang, lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3, lagerrom 4, lagerrom 5, bod, bod 2		

### Kommentar

Større kott på begge sider av loftet med lav takhøyde er tatt med i areal for lav himlingshøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ingen tegninger i kommune sine systemer.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Nytt bad/vaskerom og noen elektriske arbeider.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		29		29	
<b>SUM</b>		<b>29</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>29</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ingen tegninger i kommune sine systemer.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Torleif Fjellestad	Takstingenjør
	Olav Aasen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	90	3		0	1996.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Setesdalsvegen 891

### Hjemmelshaver

Aasen Olav

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

- Grunnmur på tre sider som er tilbakefylt.
- Eldre opprinnelig drenering og fuktsikring.
- Noen fuktmerker på innvendig grunnmur.
- Plassbygget sperrekonstruksjon.
- Gavlvegg i front er blitt kledd på nytt.
- Eldre slitt vindu.
- Nyere garasjeport.
- Nyere takteking.
- Anbefaler at takrenner blir montert.
- Normalt vedlikehold må beregnes med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.03.2026	Ingen tegninger i kommune sine systemer.	Finnes ikke		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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