

Tilstandsrapport

📍 Løvika 34 , 4623 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 9, bnr. 182

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 03.05.2025

Rapportdato: 26.05.2025

Oppdragsnr.: 13333-4325

Referansenummer: JX2724

Autorisert foretak: Proff Takst AS

Vår ref:



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.

Rapportansvarlig

Fredrik Flaen

fredrik@profftakst.no

908 19 180

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Konklusjon

Eiendommen ligger attraktivt til ved sjøen i Løvika i Kristiansand, og består av enebolig med tilbygg, garasje, sjøbod og tilhørende brygganlegg. Eneboligen ble oppført i 1994.

Boligen vurderes å være i normal teknisk stand sett i forhold til alder, men har behov for generelle oppgraderinger og vedlikehold. Det anbefales oppgradering av bad og vaskerom. Kjøkken og vinduer er aldrende og nærmer seg forventet levetid. Utvendig bør terrasse og trapp utbedres. I tillegg anbefales en gjennomgang av rørsystemet for vurdering av tilstand og videre bruk.

Det er registrert avvik som har medført tilstandsgrad 2 og 3, i hovedsak grunnet alder og avvik fra dagens forskriftskrav. Se rapporten for utfyllende vurderinger og anbefalinger.

Kjøper har undersøkelsesplikt og oppfordres til grundig gjennomgang av salgsdokumentasjonen. Det er viktig at rapporten leses i sin helhet. Har du spørsmål til rapporten, er du velkommen til å ta kontakt på telefon 90 81 91 80 eller e-post fredrik@profftakst.no.

Lykke til på visning!

Enebolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongtakstein fra byggeåret. Øvrige bygningsdeler er i tre. Taket er vurdert fra bakkeplan.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er fra byggeåret.

Yttervegger består av bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med kleddningsbord.

Bygningen har saltak. Adkomst til kaldloft skjer via himlingsluke på soverommet. Loftet er vurdert fra lukeåpningen.

Vinduer er i tre med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass fra 2010. Det er også montert garasjeport.

Terrasse/platting mot syd har et bruksareal på 187 m², og det er montert levegg.

Tretrapp fører ned til sjøbod.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene består av treplank, fliser og parkett. Veggene er kledd med plater, tapet, panel og malte overflater. Himlingene har panel og malte overflater.

Etasjeskillerne består av trebjelkelag mellom etasjene. I 1. etasje er det støpt betong mot grunn.

Det foreligger ikke opplysninger om utført radonmåling.

Peis av type Dovre fra byggeåret. Ildstedet er tilknyttet elementpipe. Tidspunkt for sist utførte tilsyn er ukjent.

Trappekonstruksjonene mellom etasjene er i tre og fra byggeåret.

Innerdører er i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje

Badet har ukjent alder, og det foreligger ikke dokumentasjon på rommet. Veggene er flislagt, og himlingen har malt panel. Gulvet er belagt med fliser og har varmekabel. Sluket er plassert under dusjkabinettet. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne med svingbare dører, servant, innredning og speil. Ventilasjon skjer via elektrisk styrt vifte, med tilluft under dørbladet.

Vaskerom 1. etasje

Vaskerommet er fra oppføringsåret. Veggene har tapet, og himlingen består av malt panel. Gulvet har belegget og varmekabel. Det er sluk i rommet, samt opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Ventilasjon skjer naturlig.

Bad loftsetasje

Badet har ukjent alder, og det foreligger ikke dokumentasjon på rommet. Vegger og himling har malt panel. Gulvet er belagt med parkett og oppvarmes med varmekabler. Sluk i rommet er ikke lokalisert, men antas plassert under boblebadet. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjkabinett, badekar, servant, innredning og speil. Ventilasjon skjer via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Innredning med profilerte fronter og oppvaskkum i metall. Åpne løsninger for plassering av hvitevarer. Gulv med parkett. Vegger med panel og malte overflater. Himling med malt panel. Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannfordeling via kobberrør. Rørene er fra byggeåret.

Avløpsrør er ikke kontrollerbare.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Varmtvannstank er plassert på vaskerommet. Tanken er fra 2014.

LG varmepumper er plassert i begge stuer.

Sikringsskap med automatsikringer, skapet er plassert i entre.

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnen er bygget opp mot fjell.

Bygningen er ført opp på støpt betongplate mot terrenget.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ligger i flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollerbare.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

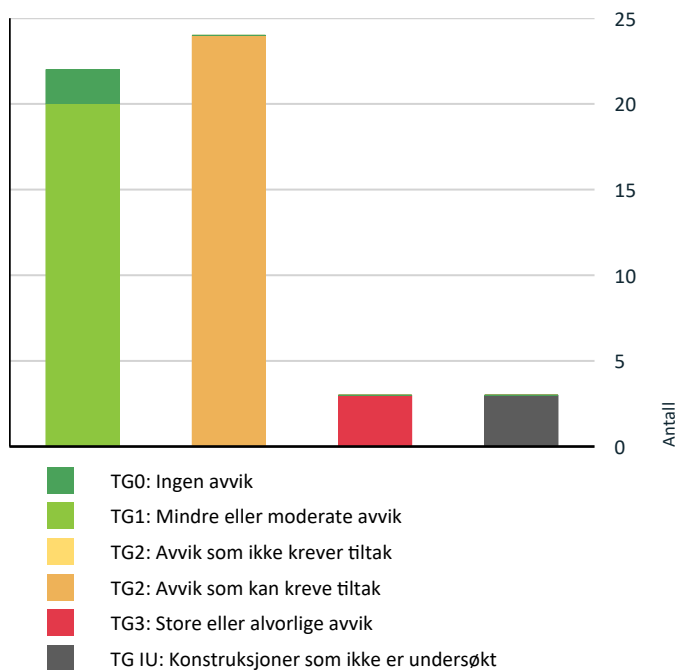
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I loftsetasjen er to soverom slått sammen til et soverom. I 2. etasje er deler av bod (garasje) endret til stue. Et soverom er endret til en del av stuen.

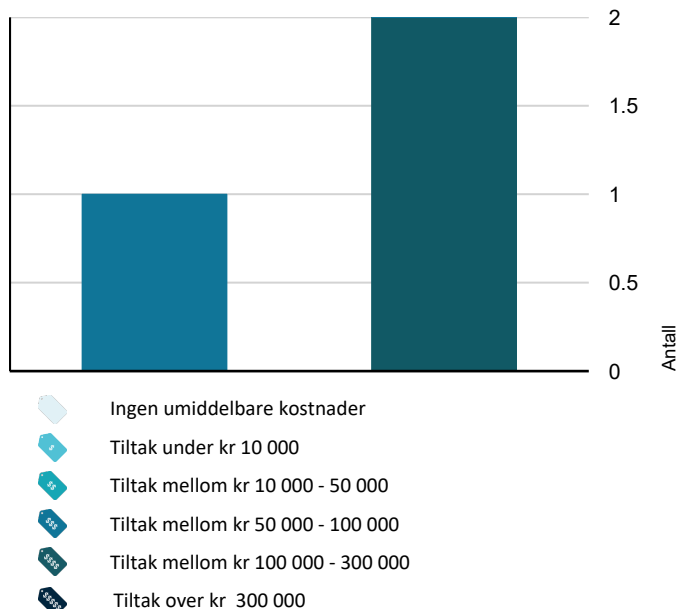
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført som en visuell besiktigelse/teknisk gjennomgang av bolig. Rapporten er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger gitt av eier, eksempelvis tidspunkt for eventuell oppgradering, oppussing etc. I tillegg legges egne observasjoner i forbindelse med befaringen til grunn for utarbeidelse av rapporten. Ved vurdering av de ulike bygningsdelers tilstand, er alder, tilstand og utførelse faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør uten noen bindinger til de involverte parter. Oppdraget omfatter enebolig. Øvrige bygninger er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører - avvik [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - avvik [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - avvik [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - avvik [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted - avvik	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper - avvik	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - avvik	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1994

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking med betongtakstein fra byggeåret. Øvrige bygningsdeler er i tre. Bygningsdelen er vurdert fra bakkeplan.

- Generelt vedlikeholdsbehov av vindskier/vannbord.



! TG 1 Takteking - avvik

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag fra byggeår.



! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med kledningsbord.

! TG 2 Veggkonstruksjon - avvik

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Jevling ettersyn.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Bygningen er bygget med saltak. Adkomst til kaldloft fra himlingsluke på soverom. Loftet er vurdert fra lukeåpningen.

! TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Isolerglass i vinduer eldre enn 20 år har passert halvparten av forventet brukstid.
- Aldrende vinduer.
- Noen vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Eier opplyser at det kan trekke i noen vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedlikehold kan påregnes.
- Det bør vurderes oppgraderinger.



! TG 1 Dører

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass fra 2010. Garasjeport.

! TG 3 Dører - avvik

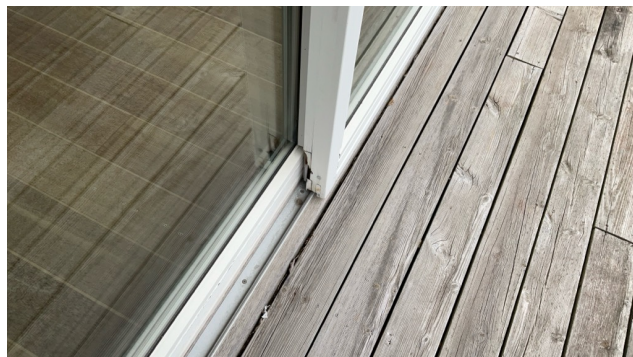
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Råteskader i skyvedører ved 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskiftning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Dører - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rustdannelse på deler av porten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflatebehandling.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/platting mot syd med bruksareal på 187 m2. Levegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Materialer har noen oppsprekninger.
- Lokale skjeveter mot trapp.
- Levegg er ustødig og har noen skjevheter.
- Normalt vedlikeholdt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Jevnlig vedlikehold.
- Lokale utbedringer.



TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp ned til sjøbod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trappen mangler håndløpere.
- Skjevheter i trappen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Om dagens krav skal innfris må håndløpere monteres på manglende steder.
- Utbedring kan forventes.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med treplank, fliser og parkett. Vegger med plater, tapet, panel og malte overflater. Himlinger med panel og malte overflater.

TG 2 Overflater - avvik

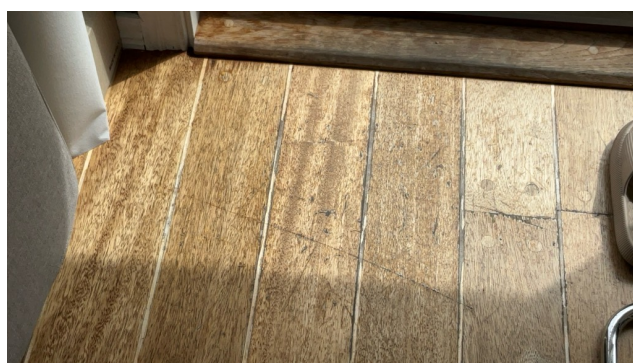
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tapetkrøller i noen hjørner.
- Lokale slitasjeskader på gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Utbedringer/oppgraderinger kan vurderes etter eget ønske.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjer. Støpt betong mot grunn i 1. etasje. Det er kun utført målinger i oppgitte rom. 1. etasje: Entre/vindfang 20mm. Kjøkken 7 mm. Loftsetasje: Stue 8 mm.

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.

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.

Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

Det foreligger ikke opplysninger om utført radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det foreligger ikke opplysninger om utført radonmåling.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Pipe og ildsted

Dovre peis fra byggeår. Ildsted er tilknyttet elementpipe. Ukjent tidspunkt for sist utførte tilsyn.

! TG 2 Pipe og ildsted - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ildstein har sprekker.
- Kosmetiske sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgradering av steiner kan vurderes.
- Ettersyn av sprekker.



! TG 1 Innvendige trapper

Trappekonstruksjoner i tre mellom etasjer fra byggeåret.

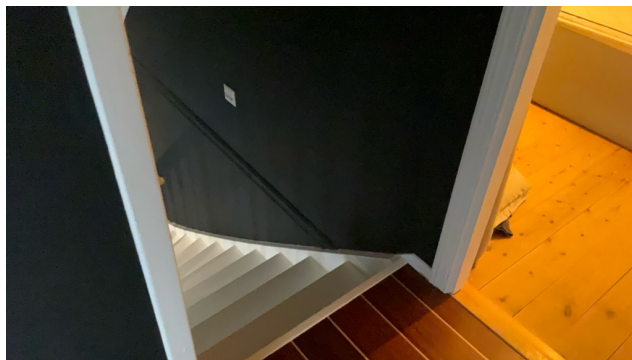
! TG 2 Innvendige trapper - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler håndløper på vegger i trappeløpet etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Håndløper må monteres om dagens gjeldene krav skal innfris.



! TG 1 Innvendige dører

Innerdører i tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har ukjent alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på rommet.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Fliser på vegger og malt panel i himlingen.

- Nye fuger enkelte steder anbefales.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Oppvarming er med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommet mangler sluk utenfor dusjsone (tett løsning mot dusj).
- Slitasje på fuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Deler av pakningen under dusjvegg kan fjernes, slik at vann ledes til sluk ved en eventuell lekkasje fra vannføringen installasjoner.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er plassert under kabinettet.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Sluk/membran har passert halvparten av forventet brukstid.

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 anbefales å montere et dusjkabinett grunnet alder på membran.
- Oppgradering på sikt.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne med svingbare dører, servant, innredning og speil.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Manglende dreneringsmulighet på innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å lage hull i sistenekassen slik at eventuelt lekkasjevann har mulighet for å renne til sluk.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft inn under dørblad.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakingen er ikke utført, da aktuelt område er plassert mot varmtvannstank i tilstøtende rom. Fuktsøk er utført med overflatesøk, uten avvik.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra oppføringsåret.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med tapet. Himling med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater er aldrende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgradering anbefales grunnet høy alder.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med belegget og oppvarming med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Aldrende belegget som kan ha begrenset tetteevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgradering anbefales.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommet har kun naturlig avtrekk. Ventilasjonen vurderes som normal med tanke på oppføringsåret, men det er ett avvik etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rommets innemiljø vil bedres ved installasjon av elektrisk styrt avtrekksvifte.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakingen er ikke utført, da inspeksjonsområdet er plassert bak flislagt overflate i tilstøtende rom. Fuktsøk er utført med overflatesøk, uten avvik.

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Badet har ukjent alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på rommet.

LOFTSETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vegger er ikke fuktbestandig i våtsoner. Dette tilfredsstiller ikke krav til rom med vannførende installasjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

- Oppgradering anbefales.

LOFTSETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Gulv med parkett. Oppvarming med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Gulvet er ikke utført med vanntett overflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Oppgradering anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

LOFTSETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i rommet er ikke lokalisert. Antatt plassert under boblebad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

- Oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

LOFTSETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjkabinett, badekar (tilstandsgrad 1), servant, innredning og speil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Manglende dreneringsmulighet på innebygget sistene.
- Slitasje/skader på kabinett og innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Oppgradering bør vurderes.



LOFTSETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

LOFTSETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking da det er usikkert hvor er lokalisert.

Tilstøtende overflater til rommet er kontrollert for eventuelle fuktskader uten avvik. I tillegg er det utført fuktsøk inne i rommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Innredning med profilerte fronter og oppvaskkum i metall. Åpne løsninger for plassering av hvitevarer. Gulv med parkett. Vegger med panel og malte overflater. Himling med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Innredningen har kosmetisk overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Oppgradering etter eget ønske.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannfordeling via kobberør. Rørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Grunnet alder anbefales en gjennomgang av eldre røropplegg av fagkyndig på området.
- Oppgraderinger på sikt eller ved behov.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er ikke kontrollerbare. Alder legges til grunn for tilstandsgraden.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Grunnet alder anbefales en gjennomgang av eldre røropplegg av fagkyndig på området.
- Oppgradering av rør på sikt.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank er plassert på vaskerommet. Tanken er fra 2014.

! TG 1 Andre installasjoner

LG varmepumper er plassert i begge stuer.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer, skapet er plassert i entre.

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.
Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

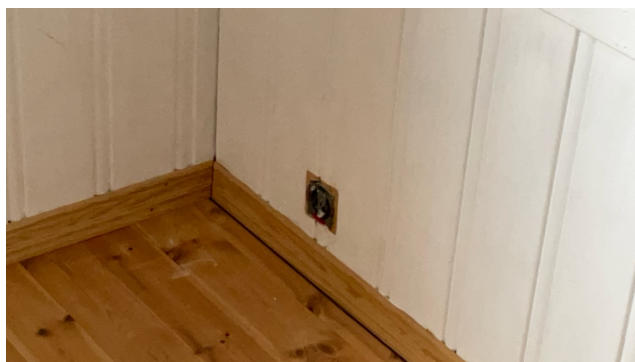
Inntak og sikringsskap

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?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Grunnet manglende opplysninger om alder anbefales det en gjennomgang av elektriker/fagkyndig.
Utbredning av fremlagt bilde.



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat er montert.

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnen er bygget opp mot fjell.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er ført opp på støpt betongplate mot terrenget.

! TG 0 Terrenghold

Bygningen ligger i flatt terreng.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollerbare. Alder legges til grunn for tilstandsgraden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Rørene er aldrende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Rørene anbefales sjekket av fagfolk på området.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

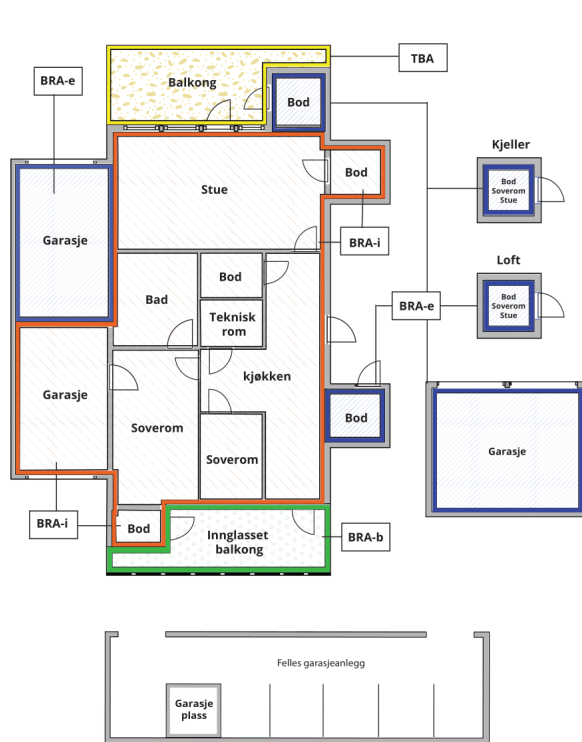
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	104			104	187
Loftsetasje	64			64	
Garasje		22		22	
Annek		17		17	
Sjøbod		9		9	
SUM	168	48			187
SUM BRA	216				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Bad, Vaskerom, Stue, Kjøkken		
Loftsetasje	Stue, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
Garasje		Garasje	
Annek		Anneks	
Sjøbod		Sjøbod	

Kommentar

Arealer

Oppgitte arealer er omtrentlige og basert på avrundede mål. Faktiske areal kan avvike noe.

1. etasje

Vindfang ca. 2 m², entré ca. 14 m², vaskerom ca. 4 m², bad ca. 7 m², kjøkken ca. 15 m², stue ca. 57 m².

Loftsetasje

Soverom ca. 17 m², bad ca. 6 m², gang ca. 4 m², soverom ca. 7 m², soverom ca. 7 m², stue ca. 22 m².

Se kommentarer under innvendige overflater.

Utvendig

Bryggeanlegg utgjør ca. 40 m², inkludert areal under sjøboden.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I loftsetasjen er to soverom slått sammen til et soverom. I 2. etasje er deler av bod (garasje) endret til stue. Et soverom er endret til en del av stuen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	168	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.5.2025	Andreas Natvig	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	9	182		0	577.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Løvika 34

Hjemmelshaver

Høyrem Sølve Valsgård

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt kystområde i Løvika, Kristiansand kommune. Området består hovedsakelig av eneboliger og fritidsbebyggelse, med nærhet til sjøen og gode solforhold. Det er kort avstand til båt plass og bryggeanlegg, og området egner seg godt for både helårsbruk og fritidsformål.

Adkomst til eiendommen skjer via privat stikkvei fra offentlig vei. Avstanden til Kristiansand sentrum er moderat, og området har bilbasert tilgjengelighet til servicetilbud, skole, barnehage og handel. Offentlig kommunikasjon i området er begrenset.

Nærområdet preges av rolig atmosfære, kystlandskap og naturnære omgivelser, med gode muligheter for rekreasjon, båt- og friluftsliv.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	23.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	
2	08.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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