

# Tilstandsrapport

📍 Valhallagata 50 , 4632 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 152, bnr. 1665

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m<sup>2</sup> BRA-i: 169 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 20127-1950

Eiendomsverdi ref nr: UQ5776

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Sertifisert Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Kai Odd Henriksen



**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

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 straffansvar.

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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

## Rekkehus - Byggeår: 1946

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Er besiktiget fra bakkenivå og fra takvinduer på loftet.

Takrenner og nedløp av zink. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Veggene har murkonstruksjon og har pussede murfasader.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak.

Hele takkonstruksjonen med kott på begge sider er en lukket konstruksjon.

Nyere vinduer av type sidehengslet med midtstolpe mot gate i første og andre etasje.

Disse vinduer er funnet i bra stand.

To eldre vinduer på soverom i andre etasje og et stort vindu i stue med fast karm. Eldre opprinnelige kjellervinduer som er topphengslet med enkle glass.

Tre takvinduer på loftet av type welux.

Hoveddør med glass og en nyere balkongdør med høy brystning.

Terrasse i mot have med rekkverk og skillevegg.

Mindre enkel trapp til terrasse i fra have og en støpt trapp ved inngangsparti.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Furugulv, parkett og venoliumsfliser.

Himling: Malt betonghimling med noe struktur og panel.

Vegger: Panel, malte slette og malt glassfibertapet.

Etaseskillere er av betongdekke og støpt gulv i grovkjeller.

Boligen har en eldre opprinnelig mursteinspipe med en vedovn i stue. Feierluke på loftet og en sotluke i grovkjeller.

Er en grovkjeller med synlig grunnmur og støpte kjellergulv.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Se også punkt drenering.

Boligen har malt tretrapp med tette opptrinn til andre etasje og loftet.

Enkel kjellertrapp med tette opptrinn.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører med fire spegler som er blitt malt.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Eldre overflater.

Veggene har fliser og en malt himling.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Ukjent tettesjikt/membran og en sluk under dusjkabinett.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i himling.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murvegger i rundt hele badet)

Det ble foretatt enkle søk med en fuktighetsindikator uten å få noen unormale utslag.

Bad (tidligere soverom):

Eldre overflater.

Malt våtromstapet på vegger og en malt slett himling.

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

Sluk er plassert ved badekar.

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk ved badekar.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i veggen.

Hulltaking er foretatt fra soverommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,9 vektprosent.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvfliser av belegg, malt himling med struktur, malte slette vegger og fliser over kjøkkenbenken.

Noe eldre innredning med stor spegel i fronter.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Deler av innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) uten fordelerskap. Ellers er det noe kobberrør med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast og noen eldre soilrør i fra andre etasje.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er av nyere dato.

Sikringsskapet er plassert i hall og har merkede kurser. Deler av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering.

Bygningen har betonggrunnmur.

Svak skråned tomt ved grunnmur.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type Det er

offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

En dagtank i trappegang til kjeller med noe røropplegg.

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

[Gå til side](#)

Ble registrert en del avvik i forhold til dagens krav til helse, miljø og sikkerhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

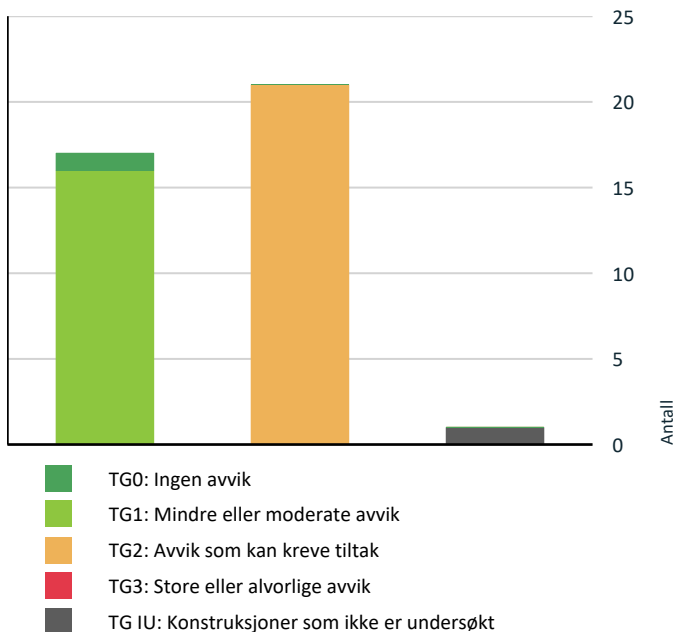
## Rekkehus

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

Inntegnet rom for hushjelp er omgjørt til et bad i andre etasje.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Andre > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! 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](#)

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

! Innvendig > Overflater [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](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - 1 [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad (tidligere soverom) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad (tidligere soverom) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad (tidligere soverom) > Ventilasjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

! Det er avvik i rømningsveier.

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

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1946

**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*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av betongtakstein. Er besiktiget fra bakkenivå og fra takvinduer på loftet.



Deler av taktekingen.

### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp av zink. Pipe er blitt helbeslått over tak.

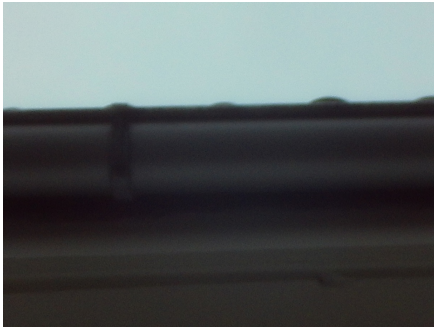
**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

# Tilstandsrapport



Deler av takrenner

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon og har pussede murfasader.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Maling har sprukket og løsnet flere plasser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



En del sprekker i maling på fasader.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak.  
Hele takkonstruksjonen med kott på begge sider er en lukket konstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen synlige luftespalter i gesims for tilgang på luft til lukket takkonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

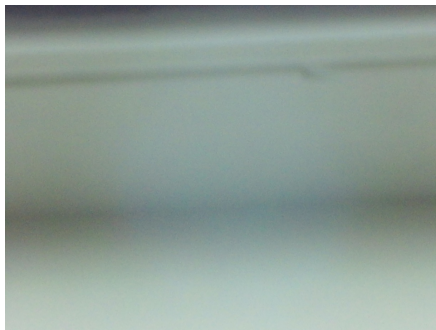
# Tilstandsrapport



Deler av ene knekottet.



Deler av lukket takkonstruksjon.



Ingen luftespalter i utvendig gesims for tilgang på luft til lukket takkonstruksjon.

## ! TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Nyere vinduer av type sidehengslet med midtstolpe mot gate i første og andre etasje. Disse vinduer er funnet i bra stand.

## ! TG 2 Vinduer - 1

### Beskrivelse

To eldre vinduer på soverom i andre etasje og et stort vindu i stue med fast karm. Eldre opprinnlige kjellervinduer som er topphengslet med enkle glass. Tre takvinduer på loftet av type welux.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

En del vedlikehold må beregnes på eldre vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde. Gjennværende brukstid på kjellervinduer ansees som noe begrenset.

# Tilstandsrapport



Slitt på utvendig karm og ramme.



Eldre slitte kjellervinduer.



En takvindu på loftet.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Hoveddør med glass og en nyere balkongdør med høy brystning.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse i mot have med rekkverk og skillevegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Dekke har fått noe sig i fundamenteringen og selve dekke er slitt og har fått en skade.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

En del vedlikehold med enkelte oppgraderinger må beregnes på terrasse med tilhørende deler.



Deler av terrasse.



Skade terrassebord.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Mindre enkel trapp til terrasse i fra have og en støpt trapp ved inngangsparti.



Enkel trapp til terrasse i fra have.



Støpt trapp til inngangsparti

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulv: Furugulv, parkett og venoliumsfliser.

Himling: Malt betonghimling med noe struktur og panel.

Vegger: Panel, malte slette og malt glassfibertapet.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe oppgraderinger/fornyng av enkelte overflater bør beregnes.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere er av betongdekke og støpt gulv i grovkjeller.

### 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.

Dette gjelder i stue og det er ujevn gulvstøp i grovkjeller.

### 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.

Gulvene fungerer greit med disse avvik.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har en eldre opprinnelig mursteinspipe med en vedovn i stue. Feierluke på loftet og en sotluke i grovkjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

# Tilstandsrapport



Vedovn i stue



Feierluke på loftet.



Sotluke i grovkjeller.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Er en grovkjeller med synlig grunnmur og støpte kjellergulv.  
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.  
Se også punkt drenering.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mindre 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.  
Ble også registrert en del fuktmerker og saltutslag flere plasser.

### 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



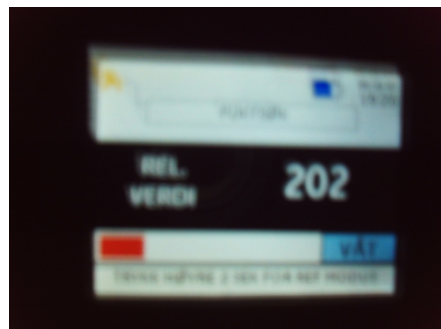
Fuktmerker på grunnmur.



Noe saltutslag



Deler av grunnmur.



Måleresultat ved søk direkte på grunnmur

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med tette opptrinn til andre etasje og loftet.



Deler av trapp til loftet

## TG 2 Innvendige trapper - 1

### Beskrivelse

Enkel kjellertrapp med tette opptrinn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har noe sig og skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med oppretting må beregnes.

# Tilstandsrapport



Kjellertrapp

## **TG 1** Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører med fire speglers som er blitt malt.

## VÅTROM

### ANDRE > BAD

## **TG 1** Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser og en malt himling.

### ANDRE > BAD

## **TG 2** Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Ingen oppkant ved dør.

### ANDRE > BAD

## **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Ukjent tettesjikt/membran og en sluk under dusjkabinett.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

### 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 vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



Sluk under dusjkabinett.



Usikker tetting i rundt opprinnelig avløpsrør fra toalettet

## ANDRE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.



Noe eldre innredning

## ANDRE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

## Beskrivelse

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
- 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.

# Tilstandsrapport



Ventil i himling med naturlig avtrekk.

## ANDRE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murvegger i rundt hele badet)  
Det ble foretatt enkle søk med en fuktighetsindikator uten å få noen unormale utslag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## ANDRE > BAD (TIDLIGERE SOVEROM)

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Malt våtromstapet på vegger og en malt slett himling.

## ANDRE > BAD (TIDLIGERE SOVEROM)

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler. Sluk er plassert ved badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- 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.

# Tilstandsrapport



Belegget har sveiste skjøter

## ANDRE > BAD (TIDLIGERE SOVEROM)

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk ved badekar.

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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 vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk ved badekar.

## ANDRE > BAD (TIDLIGERE SOVEROM)

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.



Innredning.

# Tilstandsrapport

## ANDRE > BAD (TIDLIGERE SOVEROM)

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i veggen.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- 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.



Ventil i veggen.

## ANDRE > BAD (TIDLIGERE SOVEROM)

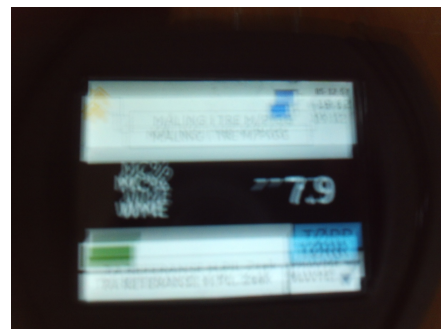
### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,9 vektprosent.



Hulltaking fra soverom.



Måleresultat: 7,9 vektprosent.

## KJØKKEN

## FØRSTE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Gulvfliser av belegg, malt himling med struktur, malte slette vegger og fliser over kjøkkenbenken.  
Noe eldre innredning med stor spegel i fronter.

# Tilstandsrapport



Deler av innredningen.

## FØRSTE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Deler av innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) uten fordelerskap. Ellers er det noe kobberør med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kobberør.

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

# Tilstandsrapport



Deler av rør i rør uten fordelerskap.

## Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og noen eldre soilrør i fra andre etasje.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



Noen eldre soilrør.



Plastrør med stakeluke.

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er av nyere dato.

# Tilstandsrapport



Nyere bereder er plassert 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 bygningsakkyndig 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

Sikringsskapet er plassert i hall 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 1946**
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?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brantilløp 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 hall.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering.

#### 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.
- Bruken av grovkjeller vil også være avgjørende.



Ingen synlig fuktsikring inntil grunnmur.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.



Deler av grunnmur.

## TG 0 Terrenforhold

### Beskrivelse

Svak skråned tomt ved grunnmur.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type 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.

## TG 2 Oljetank

### Beskrivelse

En dagtank i trappegang til kjeller med noe røropplegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dagtank i trappegang til kjeller bør saneres.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dagtank anbefales å saneres med tilhørende røropplegg.

# Tilstandsrapport



Eldre dagtank med noe røropplegg

## 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 bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Ble registrert en del avvik i forhold til dagens krav til helse, miljø og sikkerhet.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- 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 åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Løftet er ikke godkjent med sikker rømningsvei og kan dermed ikke benyttes til varig opphold.

# 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

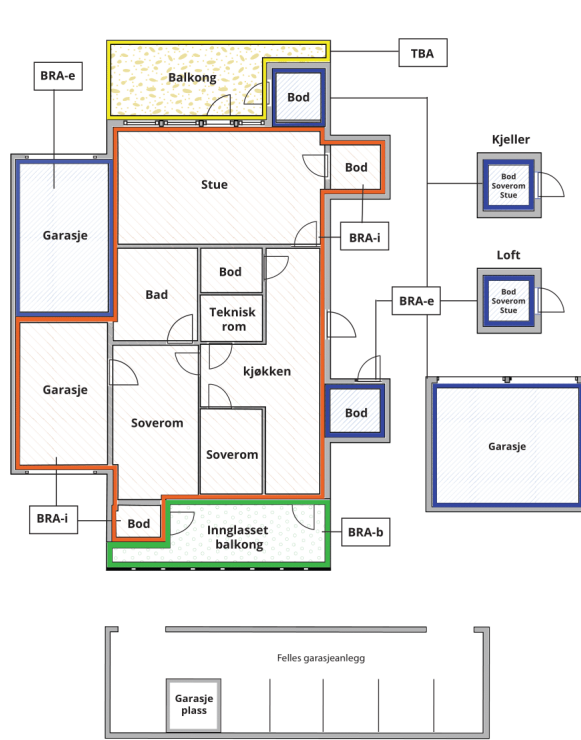
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 branncelleindeling

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 byggeteknisk 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.

# Arealer

## Rekkehus

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)				
Første	50			50	14		50
Andre	49			49			49
Loft	21			21		3	24
Kjeller	49			49			49
<b>SUM</b>	<b>169</b>				<b>14</b>	<b>3</b>	<b>172</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>169</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første	Vindfang, hall m/trapp, stue, kjøkken, trapperom		
Andre	Gang, bad, bad (tidligere soverom), soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom		
Loft	Loftstue		
Kjeller	Lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Inntegnet rom for hushjelp er omgjørt til et bad i andre etasje.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	G H Eiendom AS	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1665		0	149 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Valhallagata 50

### Hjemmelshaver

Henriksen Bjørn Arild

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.04.2026	Kun tegninger er gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.12.1945	Plantegninger.	Gjennomgått	5	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

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.