

Tilstandsrapport



📍 Sommerroveien 3, 6518
KRISTIANSUND N

📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 32, bnr. 124

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 22.09.2025

Rapportdato: 10.10.2025

Oppdragsnr.: 22333-1283

Referansenummer: LR1653

Foretak: VerdiAnalyse AS

Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.



Rapportansvarlig

Terje Storhaug

Uavhengig Takstingeniør

ts@verdi-analyse.no

953 01 501



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 fuktøk.

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, annek, 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 (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak 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

Boligen i Sommerroveien 3 ble oppført i 2017 som en moderne enebolig med frittstående garasje fra 2018. Eiendommen fremstår som helhetlig, godt vedlikeholdt og oppført med moderne løsninger og materialvalg i tråd med kravene i TEK17.

Bygningen har gjennomgående god teknisk standard. Utvendig er taket tekket med Decra stålplater, fasadene har liggende trekledning, og vinduer og dører er moderne isolerglass med utvendig aluminiumsbekledning. Terrasser og balkong er oppført i trekonstruksjon med solide rekkverk og god utførelse. Innvendig har boligen laminatgulv, malte plater på vegger og himling, samt trapp i tre mellom etasjene.

Våtrommene er utført med flislagte gulv med varmekabler og dokumentert membranløsning fra byggeår. Det er tilfredsstillende fall til sluk og ingen tegn til fuktskader. Kjøkkenet har moderne innredning med integrerte hvitevarer, og det er installert balansert ventilasjon, varmepumpe (2021), vedovn og skjult elektrisk anlegg med automatsikringer og samsvarserklæring.

Tomten er opparbeidet med plen og gruset gårdsplass, og bygningen står på støpt plate på fjellgrunn. Garasjen er oppført i trekonstruksjon med Decra-tak, port med portåpner og Easee elbillader.

Boligen har kun tilstandsgrad 1 (TG1) på samtlige undersøkte bygningsdeler, som betyr at det kun foreligger mindre avvik og normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen vesentlige tekniske mangler, fuktproblemer eller konstruksjonsskader. Eventuelle mindre merker, justeringsbehov på dører og vinduer eller aldersrelatert slitasje anses som naturlig og forventet ved normal bruk.

Samlet vurderes boligen som godt utført, funksjonell og i god teknisk stand med et normalt fremtidig vedlikeholdsbehov.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

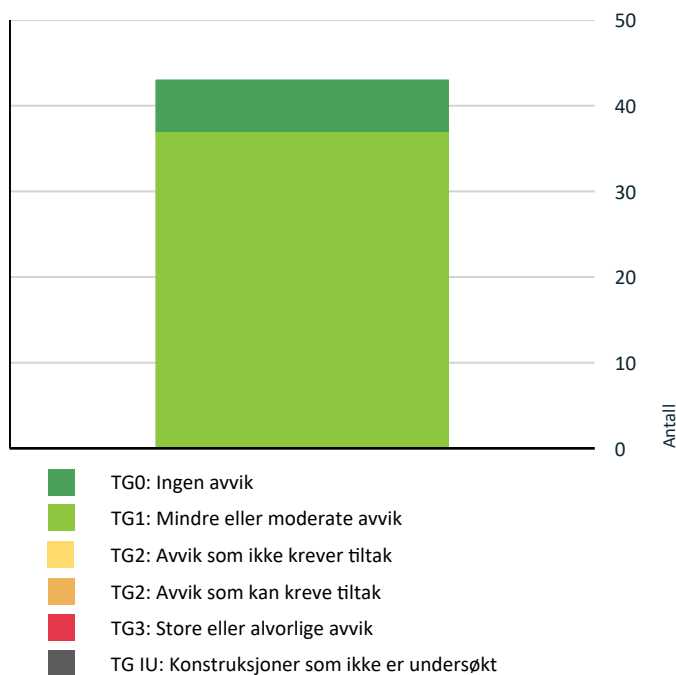
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2017

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen har gjennomgående moderne standard tilpasset byggeår, med oppbygning og utførelse i tråd med kravene i TEK17. Utvendig er taket tekket med Decra stålplater, og fasadene består av liggende kledning i treverk. Vinduer og dører har isolerglass med utvendig aluminiumsbekledning.

Innvendig har boligen pene overflater med laminat på gulv, malte plater på vegger og himlinger, samt heltre trapp mellom etasjene. Det er to bad og eget vaskerom, alle med flislagte gulv med varmekabler og dokumentert membranløsning fra byggeår. Våtrommene har god ventilasjon og tilfredsstillende fall mot sluk.

Kjøkkenet har moderne innredning med laminerte benkeplater, integrerte hvitevarer og ventilator med avtrekk ut. Teknisk utrustning omfatter vannrør-i-rør-system, plastavløp, balansert ventilasjon, varmepumpe (2021), vedovn i stue og skjult elektrisk anlegg med automatsikringer og samsvarserklæring. Sikringsskapet er plassert i entré.

Tomten er opparbeidet med plen og gruset gårdsplass. Bygget står på støpt plate med ringmur på fjellgrunn. Garasjen har støpt gulv, trekonstruksjon, Decra-tak og el-installasjon med Easee elbillader.

Standardnivået vurderes som over middels for boliger av tilsvarende alder, og bygget fremstår som funksjonelt, moderne og godt utført.

Vedlikehold

Boligen fremstår med normalt vedlikeholdsnivå for alder. Det er ikke registrert konstruksjonsmessige skader, fukt eller dreneringsproblemer. Ytterkledningen har stedvis mindre vær- og malingsslitasje, og løpende overflatebehandling bør inngå i fremtidig vedlikeholdsplan.

Det anbefales generelt regelmessig ettersyn av tak, beslag og renner, samt service på varmepumpe og ventilasjonsanlegg. Mindre avvik som justering av dørblad, vinduer eller løse vridere anses som normalt vedlikehold.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra stålplater. Taket ble besiktiget fra bakkenivå.

Taket (takkonstruksjon, teking og skorstein) er kun vurdert fra bakkenivå grunnet sikkerhetshensyn. Det har derfor ikke vært mulig å gjøre en grundig kontroll av detaljer på takflaten. Selv om det ikke er observert synlige skader fra bakken, kan det likevel foreligge forhold som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse fra taket. Kjøper bør være oppmerksom på denne usikkerheten. En grundigere kontroll kan utføres av fagperson under sikre forhold

Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i sort aluminium / stål.

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig liggende bordkledning.
(Det er noe stedvis malingsslitasje)

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Selvbærende W-takstoler i saltaksform.

Begrenset gangbart gulv på loft. Tilkomst for grundigere undersøkelser var ikke forsvarlig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og balkongdører med isolerglass som er belagt med malt aluminium utvendig.



TG 1 Dører

Inngangspartiet har en hvitmalt ytterdør i tre med integrert glassfelt i midten. Døren er plassert mellom to faste sidevinduer som gir godt med naturlig lys inn i entreen. Låssystemet er utstyrt med Yale Doorman elektronisk dørlås med metallvrider.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Eiendommen har flere terrasser oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord. Det er uteplasser både på bakkeplan og i tilknytning til 2. etasje. Rekkverkene er i malt treverk med tette felt og horisontale detaljer. Fra hovedetasjen er det utgang til romslige terrassearealer mot hage og gårdsplass, mens 2. etasje har en stor terrasse med adkomst via utvendig trapp. Under terrassen er det en åpen konstruksjon med bæresystem av tre og støpte/murte sidevegger, som i dag benyttes til lagring.

I tillegg har boligen en balkong i 2. etasje på fasadens hageside. Balkongen er oppført i tre med malt rekkverk og overbygg som gir skjerming mot nedbør. Balkongen har adkomst fra stue/soverom i 2. etasje.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er hovedsakelig laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.
Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre og betong mot grunnen.

TG 0 Radon

Bygget er oppført i 2017, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Skorstein

Boligen har isolert stålpipes med vedovn på stua i 2. etasje.



TG 1 Innvendige trapper

Trappa fra 1. etasje opp til 2. etasje er utført i tre. Den har malte vanger og rekkverk, med trinn i treoverflate. Rekkverk og håndløper er i samme enkle, hvite utførelse som ellers i gangen. Trappa er praktisk og fungerer som adkomst mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte formpressede dører.

Tilstandsrapport



Andre innvendige forhold

Mindre merker, riper og overfladiske skader som følge av normal bruk og aldring er ikke særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder mindre avvik som at dører og vinduer tar i karm, løse dørvidere eller lignende forhold. Slike forhold anses som en del av normalt vedlikehold som bør utføres regelmessig, og er derfor ikke vurdert som vesentlige for bygningsdelens tilstand

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Flis med varmekabler på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Vaskerom er utstyrt med vaskeromsinnredning med benkeplate i laminat, skap, opplegg / avløp for vaskemaskin, varmtvannstank, sentralstøvsuger, ventilasjonsaggregat og rør i rør vannskap.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 37 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Vaskerom har plastsluk og har smøremembran med kjent utførelse.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom er utstyrt med vaskeromsinnredning med benkeplate i laminat, skap, opplegg / avløp for vaskemaskin, varmtvannstank, sentralstøvsuger, ventilasjonsaggregat og rør i rør vannskap.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i vegger på vaskerommet grunnet risiko for skade på tettesjikt, membran og eventuelle skjulte installasjoner. Undersøkelsen er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige overflater. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Det ble brukt fuktmåler på aktuelle steder.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Flis med varmekabler på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, vegghengt toalett, hjørnebadekar og dusj med glassdører.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Fliser på vegger og malte plater i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.
Det er målt 30 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har plastsluk og har smøremembran med kjent utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, vegghengt toalett, hjørnebadekar og dusj med glassdører.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt på soverommet på utsiden av dusjområdet, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,7 %

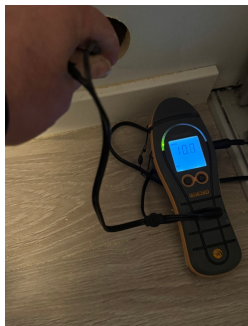
Forklaring fuktmåling:

< - 8.0 %: display viser ingen tegn til fukt.

8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.

17 % - 20 %: Risiko for fukt = Gul.

20% +: Våt) = Rød.



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Tilstandsrapport

Flis med varmekabler på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebeholder, speilskap, med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdører.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 25 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har plastsluk og har smøremembran med kjent utførelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebeholder, speilskap, med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdører.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt i boden på utsiden av dusjområdet, uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,3 %

Forklaring fuktmåling:

< - 8.0 %: display viser ingen tegn til fukt.

8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.

17 % - 20 %: Risiko for fukt = Gul.

Tilstandsrapport

20% +/- Våt) = Rød.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, ventilator, oppvaskmaskin, stekeovn, kombinert steke-/ dampovn og kjøleskap.

(Det er noe mindre bruksslitasje på kjøkkenet)



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er stoppekran ved varmtvannstank på vaskerom.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn.
Varmepumpe ble satt inn i 2021 og det har ikke vært autorisert service siden da.



Varmtvannstank

Varmtvannstank på 200 liter som er plassert på vaskerom.

Tilstandsrapport



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.

Boligen har et skjult elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i entre. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbrytere. Kursfortegnelse foreligger, og det er dokumentasjon på anlegget utført av Bøifot Elektro AS. Installasjonen har flere kurser fordelt på kjøkken, våtrom, oppholdsrom og tekniske installasjoner som varmepumpe, varmtvannsbereder, ventilasjon og elbillader i garasje.

Anlegget fremstår som moderne og tilpasset boligens alder og bruk. Det er montert styringssystemer og sentral tilkobling for tekniske enheter.

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.

2017

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?

Ja

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



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

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

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 Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunn bestående av fjell og steinmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering av plastrør og tilbakefylte/oppstablede steinmasser fra byggeår som selvdrenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur med støpt plate.

TG 0 Terrengforhold

Bygningen er oppført på ringmur. Tomten er opparbeidet med plenarealer, terrasser og gruset gårdsplass. Terrengen er jevnt og med fall delvis bort fra bygningen. Det er vurdert som liten risiko for at overflatevann eller nedbør kommer i direkte kontakt med grunnmur eller bygningskropp. Det er ikke registrert tegn til svikt i drenering eller andre fuktrelaterte forhold rundt bygningen.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør / vannrør er av ukjent type.
TG. vurdert utifra alder.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering og lager.

Byggeår

2018

Kommentar

Ifølge eier.

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Frittstående garasje oppført i trekonstruksjon på støpt plate. Yttervegger er kledd med liggende kledning, og taket er tekket med Decra stålpanner. Garasjen har stor port med portåpner (LiftMaster) samt egen inngangsdør fra siden. Innvendig er det uinnredet med synlige bindingsverk og åpen himling med W-takstoler.

Det er installert el-anlegg med eget sikringsskap og lagt opp belysning, stikkontakter samt Easee elbillader montert på vegg. Garasjen har god plass for biloppstilling, lagring og arbeidsplass

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

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

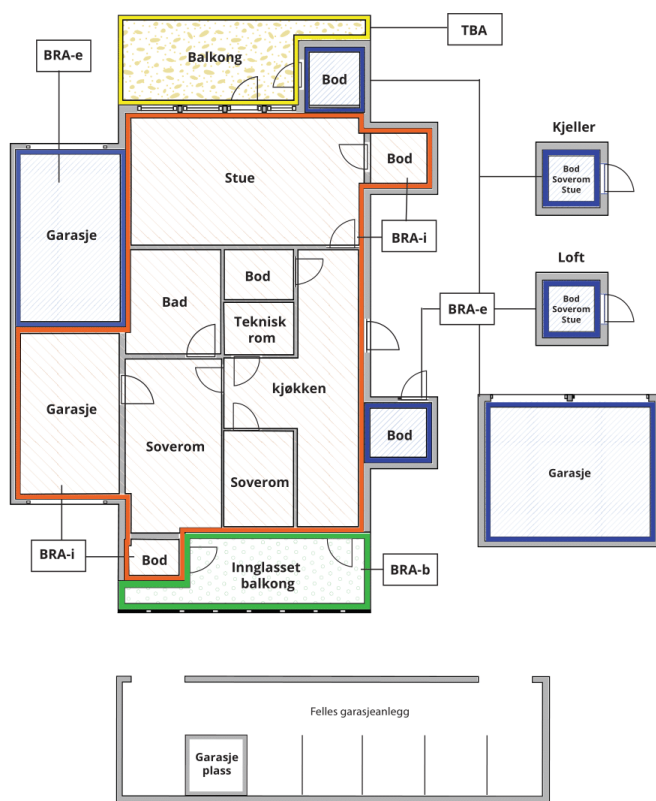
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 åpne 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 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 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)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	106			106	60
2. etasje	106			106	7
SUM	212				67
SUM BRA	212				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, vaskerom, hall m/trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod, soverom 4		
2. etasje	Trappegang, bod, kjøkken, soverom/tv-stue, bad, stue, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		40		40	
Loft					
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

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

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	200	12
Garasje	0	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Terje Storhaug	Takstingeniør
	Camilla Bakken Ostnes	Kunde
	Trond Bakken Ostnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	32	124		0	736.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sommerroveien 3

Hjemmelshaver

Ostnes Camilla Bakken, Ostnes Trond Bakken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Sommerro i Kristiansund.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område for bolig.
Reguleringsplan: Sommerro -Myran

Om tomten

Eiet tomt på 736,10 m² som er opparbeidet. Det er gruset innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen. Parkering i garasje og på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selgerne har eid eiendommen siden 2017 og opplyser at boligen ble overtatt som nybygg fra Idehus samme år. Våtrommene ble etablert ved byggeår, med membran, sluk og tettesjikt utført av entreprenør. Det er ikke registrert eller kjent feil, lekkasjer, råte eller fuktproblemer i våtrom eller kjeller/underetasje.

Garasje og terrasse er oppført av selgerne som egeninnsats. Garasjen har elektrisk anlegg hvor deler av arbeidet er utført av faglært elektriker med samsvarserklæring, og det er installert ladeboks for elbil (Easee) med ekstra uttak. Selgerne opplyser at de ikke kjenner til problemer med tak, fasader eller konstruksjon, og at det heller ikke har vært skader eller pålegg knyttet til pipe, ildsted eller skorstein.

Videre opplyses det at det ikke er registrert sprekker i mur, skjeve gulv eller andre konstruksjonsskader, og at det heller ikke er observert skadedyr som rotter, mus, maur eller skjeggkre. Eiendommen har et brannvarslingsanlegg levert av Verisure, som er godkjent i henhold til TEK10. For å opprettholde standarden må anlegget enten være tilknyttet alarmselskap eller erstattes av nytt anlegg montert av faglært.

Det er ikke utført radonmåling, og selgerne opplyser at de ikke kjenner til påbud, heftelser, manglende brukstillatelse eller reguleringsplaner som berører eiendommen.

Selgerne bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn og er kjent med ansvar etter avhendingsloven.

Faglært / ufaglært

I selgers egenerklæring er det opplyst at arbeidet/konstruksjonen er utført som egeninnsats og/eller av ufaglært person.

Egeninnsats innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger feil eller mangler, men det kan heller ikke utelukkes at utførelsen avviker fra fagmessig standard. Befaringen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.09.2025	Mottatt fra megler på epost.	Gjennomgått		Nei
Eier	22.09.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.09.2025	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo.	07.10.2025	Mottatt fra megler på epost.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	07.10.2025	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2025	
2	10.10.2025	Lagt inn TBA.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)