

Tilstandsrapport



 Grenseveien 19, 6516 KRISTIANSUND N  KRISTIANSUND kommune

 gnr. 10, bnr. 524

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 22333-1387

Referansenummer: AQ2379

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 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, 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.



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

Boligen er opprinnelig oppført i 1967 og ble totalrenovert i 2024 med ferdigattest samme år. Bygningen fremstår i dag som vesentlig modernisert både utvendig og innvendig, med oppgraderte konstruksjoner og tekniske installasjoner.

Utvendig består konstruksjonen av bindingsverk som er etterisolert og kledd med stående Møre Royal-bordkledning. Taket er tekket med Decra stålplater på selvbærende W-takstoler. Grunnmur i betong er utvendig etterisolert med 100 mm EPS, og det ble etablert ny drenering med knotteplast og drensrør rundt boligen i 2024. Vinduer og ytterdører er skiftet i 2024 og har 3-lags isolerglass. Terrasser og utvendige trapper er oppført i trekonstruksjon med Møre Royal terrassebord.

Innvendig har boligen gjennomgående moderne overflater fra 2024 med laminatgulv, malte vegg- og himlingsflater. Etasjeskiller er i trebjelkelag, med deler mot grunn og krypkjeller med etablert lufting. Boligen har teglsteinspipe og to godkjente boenheter, adskilt med brannklassifisert dør (EI30).

Alle våtrom ble totalrenovert i 2024 etter TEK17, med flislagte gulv med varmekabler, dokumentert membranløsning og plasts luk. Fallforhold er målt og tilfredsstillende krav. Begge kjøkken er fra 2024 med integrerte hvitevarer og ventilasjon tilkoblet balansert ventilasjonssystem.

Tekniske installasjoner er i hovedsak fornyet i 2024, inkludert rør-i-rør vannsystem, plastavløp, to varmtvannstanker og balansert ventilasjon. Det er etablert to separate elektriske anlegg – ett for hver boenhet – med skjult ledningsnett og automatsikringer. Hele el-anlegget ble skiftet i 2024, og det foreligger dokumentasjon samt gjennomført elkontroll i 2025.

Samlet sett fremstår boligen som vesentlig oppgradert med moderne løsninger og lavt forventet vedlikeholdsbehov på kort sikt, utover normalt løpende vedlikehold av utvendige overflater.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra stålplater. Nedløp og takrenner i sort aluminium / stål. Nedløp er koblet direkte på dreneringsrør som fører vann til grunn. Det etablert stakesystem på nedløpene.

Veggkonstruksjonen er reisverk med utvendig stående Royal bordkledning. Oppbyggingen av vegger fra utvendig til innvendig er: 50 mm isolasjon, 100 mm isolasjon i reisverk, dampspærre og 50 mm isolasjon.

Selvbærende W.-takstoler med taktro i tre. Det er luke i himling til kryp loft fra soverom.

Bygningen har malte trevinduer / verandaskyvedør med 3-lags

glass i 1. etasje og og PVC vinduer med 3-lags glass i underetasjen. Ytterdører som malt isolert kompaktdør med isolerglass.

Veranda og terrasse som er oppført i tre med Møre Røyal terrassebord og rekkverk i impregnert tre. Utvendige trapper som er oppført i tre med Møre Røyal terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller i trebjelkelag med undergulv i sponplater og betong mot grunnen. (Deler av gulvet mot grunnen er krypkjeller med stubbloftsplater. Det er ikke tilgang til den, med det er etablert god lufting.)

Det er teglsteinspipe med pusset overflate som er beslått med heldekkende beslag over tak.

Det er hovedsaklig laminat på gulv, malte plater på vegger og malte gipsplater i himling. Det er ikke tatt noe hulltaking siden boligen er blitt renovert i 2024.

Boligen har lakkert tretrapp med lakkert rekkverk ned til underetasje. Trapp er noe bratt og anbefaler å bruke sklisikring i trinn.)

Innvendig har boligen malte ram-tredører med pakning og dør inn til leilighet i Ei 30. (Ei står for brannmotstand, og brannmotstand Ei30 betyr at den er motstandsdyktig mot brann i minimum 30 minutter.)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i underetasje er bygget etter TEK. 17 og det foreligger dokumentasjon i Boligmappa.no

Flis med varmekabler på gulv, flis på vegger og malte gipsplater i himling. Bad er utstyrt med enkel vegghengt vask med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett og rør i rør vannskap og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom (Bad)

Vaskerom i underetasje er bygget etter TEK. 17 og det foreligger dokumentasjon i Boligmappa.no

Flis med varmekabler på gulv, våtromsplater på vegger og malte gipsplater i himling. Vaskerommet består av baderomsinnredning med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett, dusj med glassdører, 2 stk. varmtvannstanker, rør i rør vannskap og ventilasjonsaggregat og stoppekran med vannmåler.

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Bad i 1. etasje er bygget etter TEK. 17 og det foreligger dokumentasjon i Boligmappa.no

Flis med varmekabler på gulv, flis på vegger og malte gipsplater i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett og dusj med glassvegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leilighet:

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

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, integrert stekeovn, ventilator, integrert oppvaskmaskin, og integrert kjøl-/fryseskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk som er koblet via det balanserte ventilasjonssystemet i leiligheten.
(Ventilatoren er en del av det balanserte ventilasjonen.)

Kjøkken hovedbolig:

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

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, ventilator og integrert stekeovn, integrert oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger som plastrør (rør i rør).

Synlige vannrør i koper/forkrommet.

Avløpsrør av plast med lufting over tak.

Boligen har balansert ventilasjon, med luftespalte under dørene.
Ventilasjonsaggregatet til hovedbolig er plassert på vaskerom i underetasje og til leilighet i underetasje på kjøkken (Integrert i ventilatoren.)

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og vedovn.
Varmtvannstank til hovedbolig på 200 liter og 120 liter
varmtvannstank til leilighet i underetasje.

Det er skjult ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.
Det foreligger dokumentasjon/samsværserklæring/sluttkontroll på det elektriske anlegget.

Alt elektrisk ble byttet i 2024.

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunn bestående av fjell og steinmasser.

Drenering av plast-rør og knotteplast på grunnmur.

Grunnmur i mur-/betongkonstruksjoner, utvendig pusset og malt over terreng.

Grunnmurene er utvendig etterisolert med 100 mm eps.

Det er gruset innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen.
Eventuelt overflatevann som kan komme vil renne naturlig bort fra huset.

Utvendige hovedsavløpsrør i støpejern / hovedvannrør av kobber.
Det er offentlig avløp / vannledninger via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

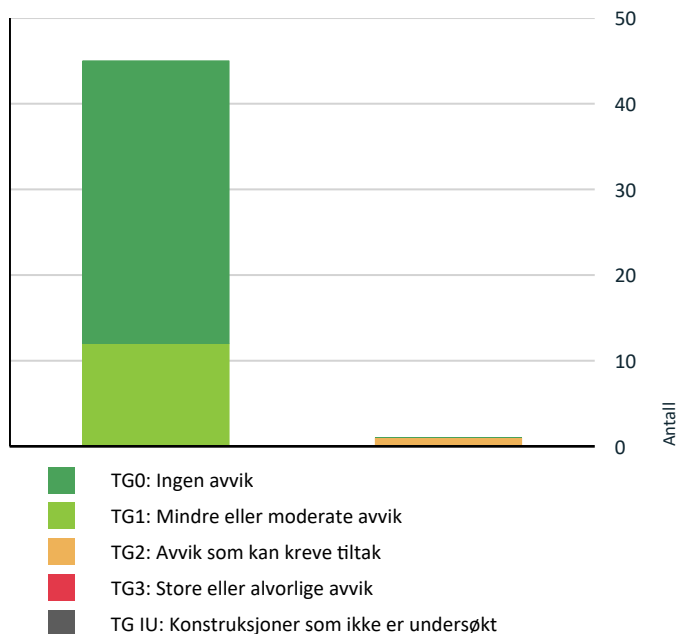
[Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipa har brukt opp over halvparten av forventet brukstid.

Det er klargjort for montering av vedovn på stua i 1. etasje. Det anbefales å utføre kontroll av pipeløpet før installasjon av vedovn.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1967

Kommentar

Byget ble renoverert inkl. etterisolering i regi av profesjonell utbygger i 2024 (ferdigattest 2024), Byggeår i energiattesten derfor satt til 2024.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen fremstår med gjennomgående god og moderne standard etter totalrenovering i 2024. Overflater, våtrom, kjøkken og tekniske installasjoner er i hovedsak fornyet og utført med løsninger i tråd med TEK17. Det er etablert to boenheter med separate tekniske anlegg, og boligen fremstår helhetlig oppgradert både innvendig og utvendig.

Vedlikehold

Som følge av omfattende oppgraderinger i 2024 vurderes vedlikeholdsbehovet på kort sikt som lavt. Det må likevel påregnes normalt, løpende vedlikehold av utvendige trekonstruksjoner, overflater og tekniske installasjoner over tid, særlig med tanke på eiendommens værutsatte beliggenhet.

Tilbygg / modernisering

2003	Modernisering	Nytt Decra tak.
2024	Modernisering	Boligen ble renoverert innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TE 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TE 0 Nedløp og beslag

Nedløp og takrenner i sort aluminium / stål. Nedløp er koblet direkte på dreneringsrør som fører vann til grunn. Det etablert stakesystem på nedløpene.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



TE 0 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon (reisverk) og utvendig kledd med stående Møre Royal-impregnert bordkledning. Kledningen er montert på utlektet konstruksjon som samtidig gir et utvendig isolasjonssjikt på ca. 50 mm.

Bak dette er bærende reisverk isolert med ca. 100 mm mineralull. På varm side av konstruksjonen er det etablert dampsperre, og veggene er ytterligere påforet innvendig med ca. 50 mm isolasjon før innvendig kledning.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Selvbærende W-takstoler med taktro i tre.
Det er luke i himling til kryploft fra soverom.

Loftet er kun besiktiger fra luke, da det ikke var gangbart gulv. Undersøkelsen begrenser seg til det som var synlig fra luke. Ingen synlige, unormale forhold.



TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer / verandaskyvedør med 3-lags glass i 1. etasje og og PVC vinduer med 3-lags glass i underetasjen.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



TG 0 Dører

Ytterdører som malt isolert kompaktdør med isolerglass.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TE 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og terrasse som er oppført i tre med Møre Røyal terrassebord og rekkverk i impregnert tre.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



TE 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper som er oppført i tre med Møre Røyal terrassebord.
(Det anbefales å montere håndrekk på trapp ned til underetasje.)

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Andre utvendige forhold

Utvendige bygningsdeler er eksponert for vær og vind, og det må påregnes normal aldring og bruksslitasje som følge av dette. Mindre værslitasje på kledning, rekkverk, terrassegulv og lignende vurderes som naturlig, og innebærer ikke nødvendigvis et avvik. Eiendommen ligger i et værhardt område hvor konstruksjonene utsettes for betydelige klimatiske påkjenninger som vind, nedbør og temperatursvingninger. Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling er derfor nødvendig for å opprettholde byggets tekniske levetid og estetiske uttrykk.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 0 Overflater

Det er hovedsakelig laminat på gulv, malte plater på vegger og malte gipsplater i himling.

Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag med undergulv i sponplater og betong mot grunnen.

(Deler av gulvet mot grunnen er krypkjeller med stubbloftsplater. Det er ikke tilgang til den, med det er etablert god lufting.)

TG 2 Pipe og ildsted

Det er teglsteinspipe med pusset overflate som er beslått med heldekkende beslag over tak.

Skorsteinen er vurdert ved visuell kontroll av tilgjengelige deler, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-9. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet. Funksjon og sikkerhet ved bruk faller utenfor undersøkelsen og er feiervesenets ansvar. Kjøper anbefales å innhente informasjon om siste feiing, tilsyn og eventuelle endringer på pipeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipa har brukt opp over halvparten av forventet brukstid.

Det er klargjort for montering av vedovn på stua i 1. etasje. Det anbefales å utføre kontroll av pipeløpet før installasjon av vedovn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke noe behov for tiltak.

Det utføres kun visuell kontroll av synlige deler av pipevanger og ildsteder. For ev. ytterligere kontroll av piper (trykktesting, kamerakontroll o.l.) og ildsteder må det lokale feiervesenet kontaktes.



TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er hovedsakelig laminat på gulv, malte plater på vegger og malte gipsplater i himling.

Det er ikke tatt noe hulltaking siden boligen er blitt renoverert i 2024.

Konstruksjoner som vegger og gulv mot grunn kan ikke kontrolleres i sin helhet da de ligger under terreng og er kledd inn. Fuktsikring i slike konstruksjoner var ofte fraværende eller mangelfull i byggeperioden. Selv om det ikke er registrert fukt eller skade ved befaring, må det forventes at rom

Tilstandsrapport

under terreng kan være utsatt for fuktpåvirkning, spesielt ved mye nedbør, teleløsning eller utilstrekkelig drenering.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med lakkert rekkverk ned til underetasje.
Trapp er noe bratt og anbefaler å bruke sklisikring i trinn.)

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Innvendige dører

Døren mellom utleieleiligheten og hovedleiligheten er opplyst å være en brannklassifisert dør med brannmotstand i minimum 30 minutter (EI30). Dette innebærer at døren er konstruert for å motstå gjennomtrengning av flammer og varme i minst 30 minutter ved brannpåvirkning.

En slik branncellebegrensende konstruksjon bidrar til å hindre eller forsinke brann- og røykspredning mellom boenhetene, og gir økt sikkerhet samt bedre tid til evakuering ved en eventuell brann.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje er bygget etter TEK. 17 og det foreligger dokumentasjon i Boligmappa.no

Flis med varmekabler på gulv, flis på vegger og malte gipsplater i himling.

Bad er utstyrt med enkel vegghengt vask med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett og rør i rør vannskap og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malte gipsplater i himling.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.
Det er målt 25 mm. fall fra topp slukrist og til topp flis ved dør.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har plastsluk og har smøremembran med kjent utførelse.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med enkel vegghengt vask med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett og rør i rør vannskap og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluftspalte mellom dørblad og karm i overkant på skyvedør.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da badet er nytt.

UNDERETASJE > VASKEROM (BAD)

Generell

Vaskerom i underetasje er bygget etter TEK. 17 og det foreligger dokumentasjon i Boligmappa.no

Flis med varmekabler på gulv, våtromsplater på vegger og malte gipsplater i himling.

Vaskerommet består av baderomsinnredning med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett, dusj med glassdører, 2 stk. varmtvannstanker, rør i rør vannskap og ventilasjonsaggregat og stoppekran med vannmåler.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM (BAD)

TG 0 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malte gipsplater i himling.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM (BAD)

TG 1 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 17 mm. fall fra topp slukrist og til topp flis ved dør.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM (BAD)

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerom har plastsluker og har smøremembran med kjent utførelse.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM (BAD)

Tilstandsrapport

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet består av baderomsinnredning med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett, dusj med glassdører, 2 stk. varmtvannstanker, rør i rør vannskap og ventilasjonsaggregat og stoppekran med vannmåler.

Årstell: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM (BAD)

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluftspalte mellom dørblad og terskel.

Årstell: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM (BAD)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da vaskerommet er nytt.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje er bygget etter TEK. 17 og det foreligger dokumentasjon i Boligmappa.no

Flis med varmekabler på gulv, flis på vegger og malte gipsplater i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett og dusj med glassvegg.

Årstell: 2024

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malte gipsplater i himling.

Årstell: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flis med varmekabler på gulv.
Det er målt 25 mm. fall fra topp slukrist og til topp flis ved dør.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Bad har plastsluk og har smøremembran med kjent utførelse.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett og dusj med glassvegg.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluftspalte mellom dørbblad og terskel.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Laminat på gulv, malte gipsplater på vegger og malte gipsplater i himling.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, integrert stekeovn, ventilator, integrert oppvaskmaskin, og integrert kjøøl-/fryseskap.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk som er koblet via det balanserte ventilasjonssystemet i leiligheten.
(Ventilatoren er en del av det balanserte ventilasjonssystemet.)

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

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

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, ventilator og integrert stekeovn, integrert oppvaskmaskin og kjøll-fryseskap.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannledninger som plastrør (rør i rør).
Synlige vannrør i kopper/forkrommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Vannskap utleieleilighet



Vannskap hovedleilighet



TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast med lufting over tak.

Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks vannlås etc.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, med luftespalte under dørene.

Ventilasjonsaggregatet til hovedbolig er plassert på vaskerom i underetasje og til leilighet i underetasje på kjøkken (Integrert i ventilatoren.)

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 0 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og vedovn.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstank til hovedleilighet på 200 liter og 120 liter varmtvannstank til utleieleilighet i underetasje.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

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.

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

Det er etablert to separate elektriske anlegg, fordelt på hovedleilighet og utleieleilighet. Hver enhet har eget sikringsskap med automatsikringer.

Anlegget er hovedsakelig utført med skjult ledningsnett. Sikringsskapene er utstyrt med automatsikringer.

Alt elektrisk anlegg ble skiftet/oppgradert i 2024. Det foreligger dokumentasjon i form av samsvarserklæring og sluttkontroll på utførte arbeider.

Det ble gjennomført obligatorisk elkontroll av anlegget den 13.10.2025 av Elsikkerhet Norge AS på vegne av DLE. Kontrollrapport viser at det ble registrert ett mindre avvik knyttet til kabelinnføring i sikringsskap (administrativ feil, lav alvorlighetsgrad). Forholdet er dokumentert utbedret av registrert elektroforetak, og saken er avsluttet hos DLE

Anlegget fremstår etter opplysningene som forskriftsmessig oppgradert og kontrollert i nyere tid.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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

Det er gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget.

Tilstandsrapport



Bilde av sikringsskap utleieleilighet



Bilde av sikringsskap hovedleilighet

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunn bestående av fjell og steinmasser.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av plast-rør og knotteplast på grunnmur.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i mur-/betongkonstruksjoner, utvendig pusset og malt over terreng.
Grunnmurene er utvendig etterisolert med 100 mm. eps.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i betong som trolig er i fra byggeår.

TG 0 Terrengforhold

Det er gruset innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen. Eventuelt overflatevann som kan komme vil renne naturlig bort fra huset.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige hovedsavløpsrør i støpejern / hovedvannrør av kobber.
Det er offentlig avløp / vannledninger via private stikkledninger.
TG. vurdert utifra alder.

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med dokumentert radonsperre. Radon er en naturlig forekommende gass som kan trenge inn fra grunnen og over tid utgjøre en helserisiko ved forhøyede konsentrasjoner.

Det anbefales at det gjennomføres radonmåling i henhold til gjeldende anbefalinger fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (måling i vinterhalvåret over minimum to måneder). Eventuelle tiltak vurderes først dersom måleverdiene overstiger anbefalt tiltaksgrense.

Videre mangler det håndrekke på trapp ned til underetasje. Av hensyn til personsikkerhet og fallforebygging anbefales det å montere håndrekke i tråd med dagens sikkerhetskrav. Dette vil redusere risiko for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

Forholdene er ikke uvanlige for boliger fra tilsvarende byggeperiode, men bør vurderes og eventuelt utbedres for å oppnå bedre sikkerhet og trygghet i bruk.

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

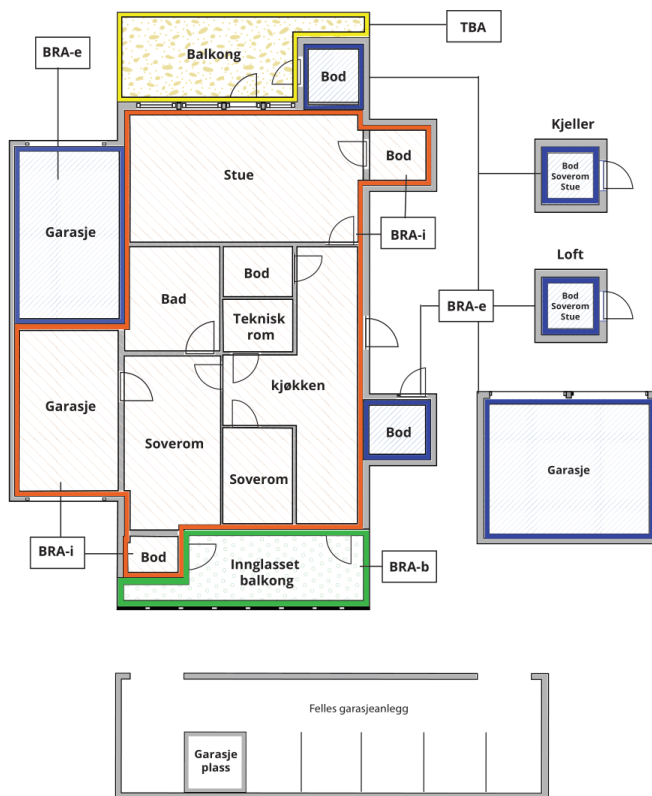
Hva er måleverdig areal?

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 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 bod
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 byggteknisk 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)		
Underetasje	74			74	46
1. Etasje	80			80	49
SUM	154				95
SUM BRA	154				

Romfordeling

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

Kommentar

Leilighet i underetasje er på 42 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Refererer til oppsummering av eiers egenerklæring

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	154	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Terje Storhaug	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	10	524		0	1120.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grenseveien 19

Hjemmelshaver

Goma Bygg AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Nordlandet i Kristiansund Kommune.

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.

Om tomten

Eiet tomt på 1 120,50 m². Skrånende tomt med plen og beplantninger. Parkering på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selger opplyser at boligen de senere år har gjennomgått omfattende oppgraderinger, hovedsakelig i 2024 og 2025, med faglært utførelse og dokumentasjon på sentrale arbeider

Signert-egenerklæring.pdf (4)

Alle våtrom ble totalrenovert i 2024 med nye varmekabler, støp, membran og fliser. I vaskerom er det montert Fibo baderomsplater. Samtidig ble alle vann- og avløpsrør skiftet, og det er etablert rør-i-rør-system med eget fordelerskap i hver leilighet. Det opplyses at det foreligger dokumentasjon på arbeidene.

Yttervegger og grunnmur ble etterisolert og oppgradert. Veggene er rettet opp og etterisolert, og grunnmur er utvendig drenert og etterisolert med 100 mm EPS. Det ble etablert ny drenering rundt hele boligen med drenerør, knotteplast og nye masser. Bakgrunnen var tidligere svekket eller manglende fuktsikring. I forbindelse med arbeidene ble også tidligere råteskade i bjelkelag over kryperom utbedret.

Alt elektrisk anlegg ble skiftet i 2024, med skjult ledningsnett, automatsikringer og ett sikringsskap per leilighet. Det opplyses at det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll.

Ildsted er fjernet og pipeåpninger er murt/plugget. Selger anbefaler kontroll av fagkyndig før eventuell ny montering av ildsted. Privat avløpsstikkledning ble i 2025 spylt og kamerainspektert etter tilstopping; det ble ikke avdekket feil ved selve røret.

Boligen består av to godkjente boenheter (enebolig med sokkelleilighet). Bruksendring av tidligere bodareal til vaskerom, gang og soverom samt utvidelse av terrasse er opplyst godkjent av kommunen.

Det er observert maur på terrasse og i hovedplan. Behandling er utført, og forholdet antas håndtert, men bør følges opp videre. Eldre utebod opplyses å være slitt. Det er ikke utført radonmåling.

For øvrig opplyser selger at det ikke er kjent feil eller skader på tak, fasader, vinduer eller tekniske installasjoner utover det som er nevnt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.02.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	06.02.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.02.2026	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo.	13.02.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	13.02.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	

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

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](#)

Uthus som står på eiendommen er ikke vurdert og tatt med i takstrapporten.