

Tilstandsrapport

📍 Hauggata 24, 6509 KRISTIANSUND N

📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 6, bnr. 306, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 22333-1343

Referansenummer: OV1490

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug




VerdiAnalyse.

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Leiligheten er beliggende i bygning fra 1956 med betongkonstruksjon og pussede murfasader. Fasaden er i hovedsak rehabilitert, men ikke fullt ferdigstilt, og det gjenstår overflatebehandling av deler av ytterveggene. Vinduer er i hovedsak PVC-vinduer med 2-lags isolerglass fra ca. 2011, og balkongdør er opplyst byttet i 2026. Inngangsdør til leiligheten er utført som brannklassifisert dør (EI30).

Balkong/veranda er utført i betong med rekkverk i tre/stål. Det er registrert flassende overflatebehandling på betonggulvet samt slitasje på rekkverk, noe som gir behov for vedlikehold, vurdert som alders- og bruksmessig.

Innvendig har leiligheten hovedsakelig klikkvinyll på gulv, malte plater/kalkmalte vegger og malt gips i himlinger. Overflatene fremstår i normal bruksmessig stand, med mindre slitasje og merker som må forventes ut fra alder og bruk. Leiligheten har mursteinspipe og vedovn. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet på befaringsdagen, men det foreligger brannforebyggende tilsyn fra 2022 uten registrerte avvik.

Badet er fra ca. 2011 og er utført med flislagte gulv med varmekabler, fliser på vegger og malt himling. Det er fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall etter dagens krav. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både membran og sluk, og sluk har begrenset inspeksjonsmulighet. Hulltaking er ikke gjennomført, men det er foretatt fuktsøk uten indikasjon på forhøyede fuktverdier. Kjøkkenet er oppgradert i 2020 og fremstår som moderne, med kjøkkeninnredning, integrerte hvitevarer og kjøkkenøy. Avtrekk er løst med platetopp med resirkulerende ventilasjon.

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), hovedsakelig fra 2011, mens synlige avløpsrør av plast delvis er fra byggeår. Varmtvannstank på ca. 80 liter er plassert i garderobeskap i entré. Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og ellers naturlig ventilasjon via ventiler og vinduer. Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom, noe som kan påvirke inneklimate. Det elektriske anlegget er i hovedsak oppgradert i 2011, med skjult anlegg og automatsikringer, og det foreligger samsvarserklæringer for senere installasjoner.

Brannteknisk er boligen utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr. Det er registrert at rekkverk har høyde lavere enn dagens krav, og det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført radonmåling.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

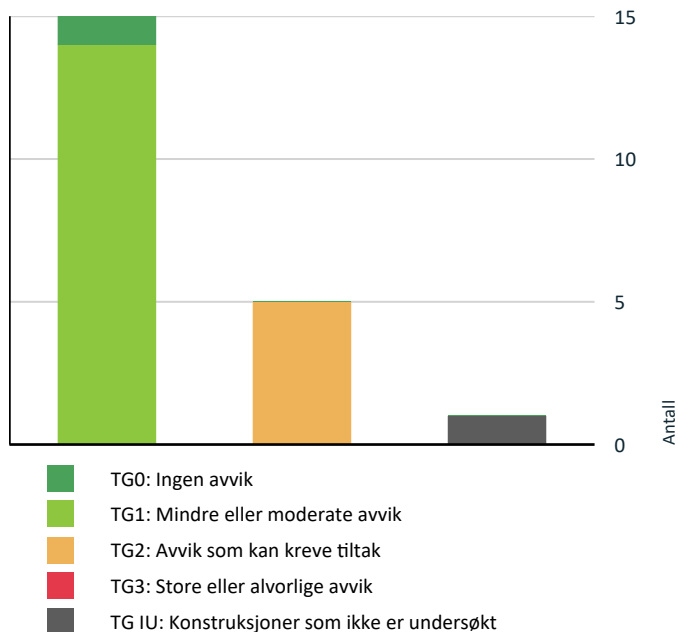
Leilighet

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

Det er gjort endringer med å flytte kjøkken fra soverom (nord/vest) til der soverom (nord/ øst) var tidligere. Det er samtidig åpnet opp, så at nåværende kjøkken går i ett med stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetninger – NS 3600 Tilstandsrapport – Selveierleilighet

Rapporten er utarbeidet etter NS 3600:2018 og gjelder kun den aktuelle seksjonen slik den fremsto på befaringstidspunktet.

Vurderingen omfatter seksjonens eksklusive arealer med tilhørende overflater, innredninger og installasjoner som eier har vedlikeholdsansvar for. Fellesarealer og bygningsdeler utenfor seksjonen, slik som tak, yttervegger, fundamenter, felles rør- og ventilasjonssystemer, mv., er ikke vurdert med mindre annet er angitt.

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Ansvarsforhold følger eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fasaden er hovedsaklig ferdig renoveret, men ikke ferdigstilt. Det gjenstår hovedsakelig overflatebehandling av vegger.



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

Det er avvik:

Det er registrert at overflatebehandlingen på betonggulvet flasser. Videre fremstår rekkverk med slitasje i overflatebehandlingen og behov for vedlikehold. Forholdene vurderes som alders- og bruksmessige.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Badet har dusjkabinett som gjør at det blir mindre bruksvann på gulvet.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1956

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Leiligheten fremstår med gjennomgående normal til god standard, basert på alder, oppgraderinger og bruk. Innvendige overflater er i hovedsak moderne, med klikkvinyll på gulv, malte plater/kalkmalte vegger og malt gips i himlinger. Kjøkkenet er oppgradert i 2020 og fremstår funksjonelt og tidsriktig med kjøkkeninnredning, integrerte hvitevarer og kjøkkenøy. Badet er fra ca. 2011 og har flislagte overflater med varmekabler i gulv. Vinduer er i hovedsak PVC-vinduer med isolerglass, og balkongdør er nylig skiftet. Det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er i hovedsak oppgradert i forbindelse med tidligere rehabilitering av leiligheten.

Vedlikehold

Boligen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt, men det er registrert enkelte forhold som krever eller på sikt vil kreve vedlikehold. Utvendig gjenstår ferdigstillelse av overflatebehandling på deler av fasaden, og balkong/veranda har flassende overflatebehandling på betonggulv samt slitasje på rekkverk. Våtrommet har passert mer enn halvparten av forventet brukstid for membran og sluk, og mangelfullt fall på gulv gir økt belastning på tettesjiktet over tid. Det er videre påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom, noe som bør forbedres for å sikre tilfredsstillende innneklima. For øvrig må det påregnes løpende vedlikehold som følge av normal aldring og bruk.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Bygningsdelen vurderes å ha særlig nær tilknytning til leiligheten, og er derfor undersøkt, selv om den i utgangspunktet kan inngå i sameiets/borettslagets fellesareal. Se vedtekter for nærmere avklaring av eier og vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fasaden er hovedsaklig ferdig renover, men ikke ferdigstilt. Det gjenstår hovedsakelig overflatebehandling av vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av fasade gjenstår for bygget.

TG 1 Vinduer

Bygningen har 2-rams PVC-vinduer med 2-lags isolerglass samt balkongdør med isolerglass.

Bygningsdelen vurderes å ha særlig nær tilknytning til leiligheten, og er derfor undersøkt, selv om den i utgangspunktet kan inngå i sameiets/borettslagets fellesareal. Se vedtekter for nærmere avklaring av eier- og vedlikeholdsansvar.

Balkongdør ble byttet i 2026.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Dører

Leiligheten har malt dør inn til leilighet i brannklasse EI 30.

Bygningsdelen vurderes å ha særlig nær tilknytning til leiligheten, og er derfor undersøkt, selv om den i utgangspunktet kan inngå i sameiets/borettslagets fellesareal. Se vedtekter for nærmere avklaring av eier og vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda som oppført i betong og rekkverk i tre / stål utvendig. Gulv i betong med oppforet tre.

Bygningsdelen vurderes å ha særlig nær tilknytning til leiligheten, og er derfor undersøkt, selv om den i utgangspunktet kan inngå i sameiets/borettslagets fellesareal. Se vedtekter for nærmere avklaring av eier og vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at overflatebehandlingen på betonggulvet flasser. Videre fremstår rekkverk med slitasje i overflatebehandlingen og behov for vedlikehold. Forholdene vurderes som alders- og bruksmessige.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flassende maling på betonggulvet bør fjernes, og overflaten rengjøres og overflatebehandles på nytt med egnet produkt for betong. Rekkverket bør tilsvarende rengjøres og overflatebehandles for å hindre videre slitasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre fortsatt avflassing, økt slitasje og et redusert estetisk uttrykk, samt økt behov for mer omfattende vedlikehold over tid.

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.

Bygningsdelene som naturlig hører til leiligheten – herunder yttervegger, vinduer, balkongdør, ytterdør og tilhørende balkong – anses å ha en særlig nær tilknytning til boenheten. Disse delene er derfor undersøkt og vurdert som en del av leilighetens tekniske tilstand, selv om de i utgangspunktet kan omfattes av sameiets eller borettslagets fellesareal.

Endelig fordeling av eier- og vedlikeholdsansvar følger sameiets vedtekter, og det anbefales å se disse for presis avklaring av ansvar mellom sameiet og seksjonseier.

INNENDIG

Overflater

Det er hovedsakelig klikkvinyll på gulv, malte gips plater / kalkmaling på vegger og malt gips i himling. Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet om pipe og ildstedets tilstand henvises det til det lokale brann- og feiervesen. Det anbefales at kjøper følger opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold i henhold til gjeldende regelverk.

Tilstandsrapport

Det foreligger brannforebyggende tilsyn utført av Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste den 09.05.2022. Tilsynet omfattet kontroll av fyringsanlegget med hensyn til brannsikkerhet, funksjon og tilkomst. Det ble ved dette tilsynet ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann, og tilsynet ble formelt avsluttet uten pålegg.

Skorsteinen er vurdert i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-9, som omfatter visuell inspeksjon av tilgjengelige deler over tak der dette er sikkerhetsmessig forsvarlig. Det er vurdert synlige forhold som avskalling, fuger, beslag, stabilitet og skorsteinens høyde i forhold til gjeldende krav. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet, da dette faller utenfor undersøkelsesplikten etter forskriften. Funksjon og sikkerhet ved bruk, herunder krav til sotluke, tilkomst og trekkforhold, faller inn under feiervesenets ansvarsområde.

Bygningsdelen anses å ha nær tilknytning til leiligheten og er derfor undersøkt, selv om den kan inngå i sameiets fellesareal. Endelig avklaring av eier- og vedlikeholdsansvar følger sameiets vedtekter.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

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

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis med varmekabler på gulv, fliser på vegger og malt gips i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett, opplegg / avløp for vaskemaskin og dusjkabinett.

Årstell: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt gips i himling.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 12 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Badet har dusjkabinett som gjør at det blir mindre bruksvann på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Siden tilgang til sluk er begrenset, anbefales det å rengjøre sluket regelmessig for å redusere risikoen for tilstopping og vannskader.

Det bør også vurderes å forbedre tilgangen til sluket for inspeksjon og vedlikehold, samt overvåke tilstanden jevnlig.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både membran- og slukløsningen, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebeholder, speil med lys, vegghengt toalett, opplegg / avløp for vaskemaskin og dusjkabinett.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i tilstøtende vegger ble ikke utført, da dette ikke lot seg gjennomføre på en forsvarlig måte. Flere av veggene er utført i betong, og vegg mot entré inneholder tekniske installasjoner, noe som gjør inngrep uegnet. Videre er varmtvannsbereder plassert slik at den hindrer tilgang for hulltaking.

Som alternativ kontrollmetode ble det benyttet fuktsøker på tilfeldige og tilgjengelige flater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved disse målingene. Undersøkelsen er dermed begrenset til visuell kontroll og tilgjengelige målinger uten inngrep.

KJØKKEN

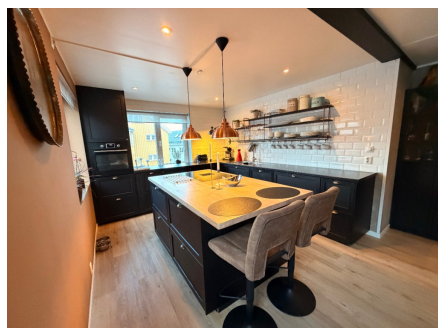
2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, benkeplate i tre på kjøkkenøy, platetopp med avsug, stekeovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er installert platetopp med integrert avtrekk. Rensingen av luften skjer via filter, og luften resirkuleres deretter tilbake i rommet. (resirkulerende løsning)

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

Årstall: 1956

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom og øvrige rom med naturlig lufting i vindu/ventil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i alle rom.

Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig inneklima og risiko for muggdannelse.

TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og vedovn.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank er på 80 liter og er plassert i garderobeskap i entre.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Det er skjult ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.

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.

2011 Det ble i 2011 utført utskifting og oppgradering av innvendige elektriske installasjoner i forbindelse med renovering av leiligheten, herunder nye elektriske kabler. Opplysningene er basert på informasjon fra tidligere salgsoppgave, og det foreligger ikke nærmere dokumentasjon utover dette.

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

Det foreligger samsvarserklæringer på senere installasjoner.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generell kommentar

Det er gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Vi anbefaler alltid utvidet elkontroll dersom det ikke foreligger samsvarserklæringer på hele anlegget.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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 brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Helse, miljø og sikkerhet

Det er registrert at rekkverk har høyde som er lavere enn dagens sikkerhetskrav, noe som kan innebære økt risiko for personskade ved fall. Videre er det ikke dokumentert at det er utført radonmåling i boligen.

Forholdene vurderes opp mot dagens krav og anbefalinger, og det kan ikke utelukkes at sikkerhetsnivået avviker fra gjeldende standard. Manglende radonmåling innebærer usikkerhet knyttet til innemiljø og eventuell radonforekomst.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

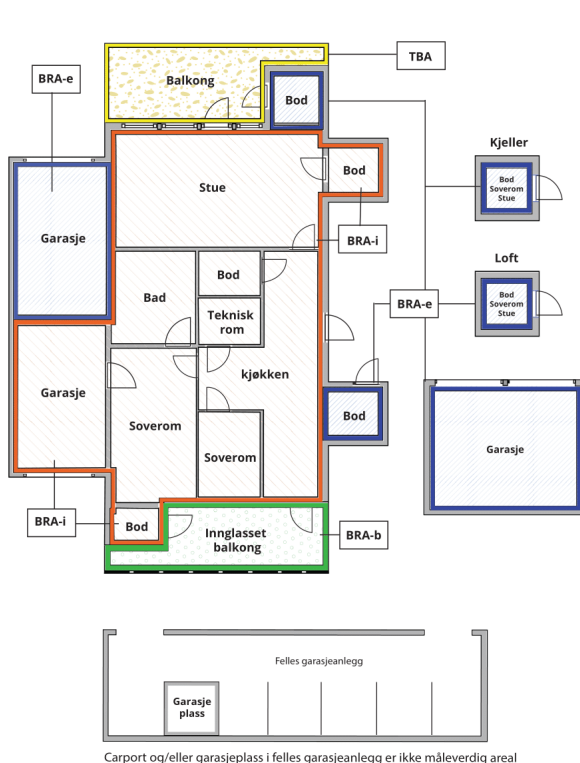
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	71			71	17
SUM	71				17
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, bad, stue/kjøkken		

Kommentar

Det følger med bod på 8 m² i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer med å flytte kjøkken fra soverom (nord/vest) til der soverom (nord/ øst) var tidligere. Det er samtidig åpnet opp, så at nåværende kjøkken går i ett med stue.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Refererer til oppsummering av eiers egenerklæring

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Leilighet	71	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Terje Storhaug	Takstingeniør
	Berit Tønnesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	6	306		2	324 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hauggata 24

Hjemmelshaver

Tønnesen Berit

Kommentar

Felleseiet tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i Kristiansund sentrum.

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 område regulert til bolig, forretning, kontor m.v.

Tinglyste/andre forhold

Mot vest er det fortau/gate, på øst/ vest siden er det asfalterte arealer som benyttes til parkering med egen parkering til seksjon 2, forøvrig gateparkering etter stedets regler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.01.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.01.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	14.01.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.01.2026	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	19.01.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	
2	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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