

Tilstandsrapport

📍 Johan P. Clausens gate 6 , 6508 KRISTIANSUND
N

📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 3, bnr. 26, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 22333-1413

PropCloud ref nr: TP1516

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Bygningen er oppført som en flermannsbolig i tradisjonell konstruksjon med rektangulær bygningskropp over flere etasjer. Grunnmur er utført i betong, og yttervegger i bindingsverk med utvendig stående bordkledning. Deler av fasaden mot vei er nylig oppgradert, mens øvrige fasader har eldre kledning.

Taket har saltaksform og er tekket med Decra eller tilsvarende stålplatetak. Taket fremstår med normal funksjon, men med alder som tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold.

Vinduer består av en kombinasjon av nyere PVC-vinduer og eldre trevinduer. Skorstein er i teglstein med pusset overflate og beslag over tak.

Innvendig består boligen av tradisjonelle overflater, med flislagte gulv i våtrom og øvrige rom med laminat og tregulv. Våtrom har eldre løsninger med ukjent oppbygning.

Tekniske installasjoner består av elektrisk anlegg med oppgradert sikringsskap, samt vann- og avløpssystemer med varierende alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

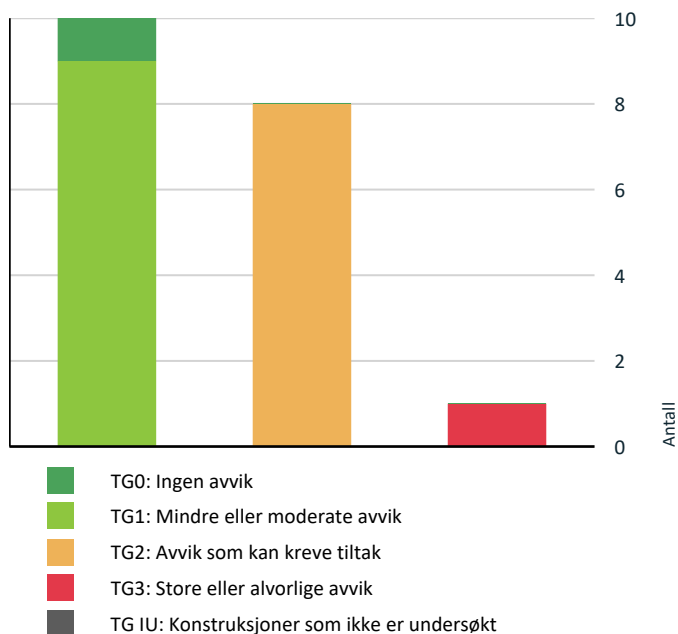
[Gå til side](#)

Leilighet

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

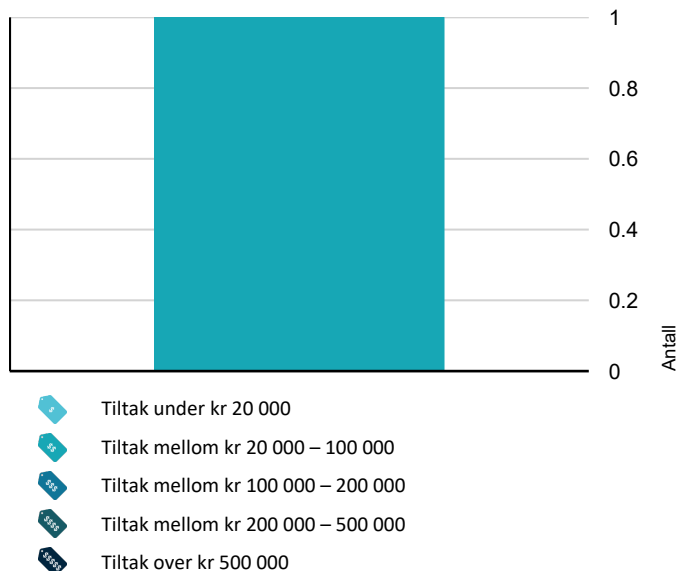
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er registrert eldre sluk, og det er ukjent om det er etablert membran/tettesjikt, samt hvordan eventuell løsning er utført. I tillegg er det registrert tidligere avløp i gulv som er tettet med betong, noe som fremstår som en enkel løsning uten dokumentert utførelse.

Alder og manglende dokumentasjon tilsier at løsningen ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre bordkledning på bakside/øvrige fasader har stedvis mindre sprekkeformasjoner og tegn til aldersslitasje. Det er også registrert begrenset lufting bak kledning, samt manglende/ikke tilstrekkelig muse- og insektsikring i nedre avslutning.

Kledning som er nylig skiftet på fasade mot vei fremstår med oppbygning etter nyere utførelse med lekting, vindspærre og musebånd, og vurderes til TG 1. Dette avviket gjelder kun eldre, opprinnelig kledning.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre trevinduer på øvrige rom har naturlig aldersslitasje med tegn til værpåvirkning og behov for vedlikehold. Det registreres slitte overflater og begynnende nedbrytning i maling/treverk.

PVC-vindu på bad fremstår som nyere og vurderes ikke å omfattes av dette avviket.

Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt ca. 2 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist, noe som er vesentlig lavere enn anbefalt fall. Gulvet fremstår dermed som tilnærmet flatt.

Det er registrert sprekker i fliser og slitasje i fuger. Det er også registrert tidligere avløp i gulv som er tettet med betong, noe som fremstår som en enkel løsning uten dokumentert utførelse.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, som begrenser vannsøl på gulv og reduserer belastning på overflater.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Teglsteinspipe med pusset overflate har passert en vesentlig del av forventet levetid, og det må påregnes aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid. Det er ikke utført innvendig kontroll av pipeløpet, og det er ukjent om det er gjennomført innvendig rehabilitering eller oppgraderinger av pipeløpet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Det er avvik:

Det er synlige avløpsrør av plast i leiligheten. Øvrige avløpsrør i bygget er ikke kontrollert, og skjulte rørføringer vurderes som ukjent. Eldre avløpsrør i bygget er trolig utført i støpejern, som erfaringsmessig har høy alder og begrenset restlevetid.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsrapport

LEILIGHET



1505 Kr. 3 - 26. Etasje, 6508 Kristiansund N, 1505 Kr. 3 - 26. Etasje, 6508 Kristiansund N

Byggeår

1942

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen fremstår med en blanding av opprinnelige bygningsdeler og enkelte oppgraderinger, særlig på fasade og elektrisk anlegg. Våtrom og flere tekniske installasjoner har eldre standard.

Vedlikehold

Det må påregnes løpende vedlikehold og oppgraderinger, spesielt knyttet til eldre kledning, vinduer, våtrom og tekniske installasjoner. Planlagt oppgradering vil være nødvendig for å opprettholde byggets funksjon og redusere risiko for skader over tid.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Det er opplyst følgende arbeider og oppgraderinger på boligen:

2025: Utbedring av fuktskader i yttervegg utført av faglært firma. Arbeidet omfattet utskifting av fuktskadet treverk og isolasjon, samt etablering av ny vindsperre og ny bordkledning.

2019: Oppgradering av elektrisk anlegg etter eltilsyn. Det ble montert nytt sikringskap, utført utbedringer og etablert stikkontakt til vaskemaskin.

2013: Montering av ny vedovn, utført av faglært.

2024: Enkel utbedring av baderomsvifte (utskifting av snor, ufaglært arbeid).

For øvrig er det ikke opplyst om andre oppgraderinger eller moderniseringer utover det som fremgår over.

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG.2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bordkledning på fasade mot vei er nylig skiftet i forbindelse med oppgraderingsarbeider. I denne sammenheng er veggen lektet ut, og det er etablert ny vindsperre samt muse-/inntetting i nedre del av konstruksjonen.

På bakside og øvrige fasader består kledningen i hovedsak av opprinnelig bordkledning fra byggeår. Denne fremstår i relativt bra stand, og er kontrollert i forbindelse med pågående fasadearbeider.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre bordkledning på bakside/øvrige fasader har stedvis mindre sprekkdannelser og tegn til aldersslitasje. Det er også registrert begrenset lufting bak kledning, samt manglende/ikke tilstrekkelig muse- og insektsikring i nedre avslutning.

Kledning som er nylig skiftet på fasade mot vei fremstår med oppbygning etter nyere utførelse med lekting, vindsperre og musebånd, og vurderes til TG 1. Dette avviket gjelder kun eldre, opprinnelig kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting og montere muse-/inntetting i nedre del, samt følge opp sprekkdannelser med vedlikehold eller utskifting ved behov. Manglende lufting og tetting kan over tid medføre økt risiko for fuktoppbygning, råteskader og inntrengning av skadedyr i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygget har en kombinasjon av nyere og eldre vinduer. Det er montert PVC-vindu på bad, som fremstår som nyere utskiftning. Øvrige rom har i hovedsak eldre trevinduer med normal aldersslitasje.

Vinduer i tre må påregnes jevnlig vedlikehold som maling og overflatebehandling for å opprettholde funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre trevinduer på øvrige rom har naturlig aldersslitasje med tegn til værpåvirkning og behov for vedlikehold. Det registreres slitte overflater og begynnende nedbrytning i maling/treverk.

PVC-vindu på bad fremstår som nyere og vurderes ikke å omfattes av dette avviket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vedlikehold med skraping, behandling og maling, samt løpende kontroll av tetthet og funksjon. Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert levetid, svekket tetthet og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Dør fra trappegang og inn til leilighet er i hvit malt tredør.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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 nært 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

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av laminatgulv og lakkert tregulv i oppholdsrom, samt flislagte gulv i våtrom. Vegger er hovedsakelig utført med malte strie og MDF-panelplater, mens våtrom har flislagte vegger. Himlinger består i hovedsak av malte plater.

Tilstandsrapport

Overflatene fremstår med normal standard og materialvalg som er vanlig for boliger av tilsvarende alder, med mer robuste og fuktbestandige løsninger i våtrom.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er teglsteinspipe med pusset overflate som er beslått med heldekkende beslag over tak. Vedovn på stue fra 2013.

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:

Teglsteinspipe med pusset overflate har passert en vesentlig del av forventet levetid, og det må påregnes aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid. Det er ikke utført innvendig kontroll av pipeløpet, og det er ukjent om det er gjennomført innvendig rehabilitering eller oppgraderinger av pipeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales kontroll av pipeløp og tilstand via feiervesen eller fagkyndig, samt oppfølging av vedlikehold ved behov. Ukjent tilstand og alder kan medføre økt risiko for svekket funksjon, rissdannelser og behov for rehabilitering på sikt.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

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 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er bygget før forskrift 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

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

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 2 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt ca. 2 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist, noe som er vesentlig lavere enn anbefalt fall. Gulvet fremstår dermed som tilnærmet flatt.

Det er registrert sprekker i fliser og slitasje i fuger. Det er også registrert tidligere avløp i gulv som er tettet med betong, noe som fremstår som en enkel løsning uten dokumentert utførelse.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, som begrenser vannsøl på gulv og reduserer belastning på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge oppgradering av våtrommet på sikt med etablering av korrekt fall og godkjente løsninger. Sprekker i fliser, manglende fall og ukjente løsninger rundt tidligere avløp kan medføre økt risiko for vanninntrengning, fuktpåvirkning og skader over tid, selv om dusjkabinett i dag reduserer belastningen.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre sluk og ukjent om det er tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert eldre sluk, og det er ukjent om det er etablert membran/tettesjikt, samt hvordan eventuell løsning er utført. I tillegg er det registrert tidligere avløp i gulv som er tettet med betong, noe som fremstår som en enkel løsning uten dokumentert utførelse.

Alder og manglende dokumentasjon tilsier at løsningen ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser og på sikt oppgradering av våtrom med nytt sluk og dokumentert tettesjikt. Tettet avløp og ukjent utførelse medfører økt risiko for lekkasjer, fuktskader og skjulte skader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i veggkonstruksjonen fra soverommet på utsiden av badet. Ved kontroll av konstruksjonen ble det ikke registrert unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,0 %, noe som ligger innenfor nivå som anses som tørt materiale.

Forklaring til måleverdier:

< 8,0 %: Display viser ingen tegn til fukt.

8,0 % – 17 %: Tørt (grønn sone).

17 % – 20 %: Risiko for fukt (gul sone).

> 20 %: Vått (rød sone).

Den utførte målingen representerer kun målepunktet der hulltakingen ble gjennomført. På grunn av konstruksjonens oppbygning og begrenset kontrollområde kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt andre steder i veggkonstruksjonen som ikke ble kontrollert ved befaringen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, ventilator, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøleskap.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktspredning i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i leilighet. Det er ikke kontrollert øvrige avløpsrør i bygget. Eldre avløsrør som er skylte er trolig i støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlige avløpsrør av plast i leiligheten. Øvrige avløpsrør i bygget er ikke kontrollert, og skjulte rørføringer vurderes som ukjent. Eldre avløpsrør i bygget er trolig utført i støpejern, som erfaringsmessig har høy alder og begrenset restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av avløpssystemet, spesielt eldre støpejernsrør, for å avdekke tilstand og eventuelt behov for utskifting. Eldre rør kan ha redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer, korrosjon og tilstopping over tid.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og vedovn.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 liter som er plassert på bod i kjeller.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader plutselig oppstå på eldre varmtvannsberedere. Konsekvensen ved eldre beredere er at de kan gå lekk og forårsake vannskader.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført som en kombinasjon av skjult og åpent anlegg. Sikringsskap er plassert i felles trappegang og er utstyrt med automatsikringer. Anlegget er tilknyttet 230V IT-nett.

Det er opplyst i egenerklæring at sikringsskapet er oppgradert i 2019 etter eltilsyn, hvor det ble montert nytt sikringsskap og utført nødvendige utbedringer, samt etablert kurs til vaskemaskin.

Anlegget fremstår med oppgraderte komponenter i sikringsskap, men øvrige deler av anlegget kan være av varierende alder. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte installasjoner.

Det anbefales generelt at det gjennomføres elkontroll av registrert installatør for nærmere vurdering av tilstand og dokumentasjon.

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.

1942

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert akutte HMS-avvik ved normal bruk, men enkelte forhold bør følges opp.

Badet har manglende fall og ukjent oppbygning av sluk/tettesjikt, noe som gir økt risiko for fukt og skader over tid.

Tekniske installasjoner som vann, avløp og varmtvannstank har høy alder, med økt sannsynlighet for lekkasjer.

Det elektriske anlegget er kun visuelt kontrollert og består av både eldre og nyere deler. Det anbefales elkontroll.

Eldre kledning har mangelfull lufting og musetetting, som kan gi økt risiko for fukt og skadedyr.

Det er ikke dokumentert radonmåling, og radonnivå i boligen er derfor ukjent.

Samlet vurderes HMS som tilfredsstillende sett opp mot alder, men med behov for vedlikehold og oppfølging.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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)		
1. Etasje	54			54	
Kjeller		18		18	
SUM	54	18			
SUM BRA	72				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er to boder i kjeller som er tatt med i areal oppsettet og som er med på tegningen til seksjons leiligheten.

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)
Leilighet	54	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Terje Storhaug	Takstingeniør
	Gunnar Gallefoss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	3	26		1	264 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Johan P. Clausens gate 6

Hjemmelshaver

Gallefoss Gunnar, Gallefoss Kari Jensen

Kommentar

Felleseiet tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i sentrum av Kristiansund, i etablert boligområde med tett bebyggelse. Det er kort avstand til butikk, skole, barnehage og kollektivtransport, samt enkel adkomst til øvrige deler av byen.

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.

Om tomten

Tomten er en sentrumsnær bytomt med høy utnyttelsesgrad og i hovedsak opparbeidet med asfalt og harde flater. Terrenget er tilnærmet flatt, og bygget ligger direkte mot offentlig gate.

Det er tett bebyggelse på begge sider, med begrensede uteoppholdsarealer og ingen synlige grøntarealer. Overvann ledes via fall på dekker til offentlig avløpssystem.

Adkomst skjer direkte fra offentlig vei. Parkering i gate.

Tinglyste/andre forhold

Enkelte opplysninger som er relevante ved kjøp av eiendom inngår ikke i den bygningssakkyndiges mandat etter Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten omhandler primært bygningens tekniske tilstand.

Opplysninger om blant annet rettslige forhold, regulering, ferdigattest/brukstillatelse, servitutter, felleskostnader, eventuelle leieforhold og andre formelle forhold knyttet til eiendommen skal normalt innhentes og opplyses av megler i forbindelse med salget.

Slike forhold må derfor avklares med megler og fremgår normalt av salgsoppgaven eller øvrig salgsdokumentasjon. Tilstandsrapporten bør leses i sammenheng med denne dokumentasjonen for å gi et mest mulig komplett bilde av eiendommen.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selger opplyser at det ikke er kjent feil eller skader på bad/våtrom, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på oppbygning eller utført arbeid.

Det er tidligere registrert fuktskader i yttervegg. Skadene er opplyst utbedret i 2025 av faglært firma (AM Prosjekt), hvor skadet treverk og isolasjon er skiftet, samt ny vindsperre og kledning er etablert.

Det er ikke kjent fukt, råte eller vanninntrengning i kjeller eller øvrige konstruksjoner utover det som er nevnt. Det er heller ikke opplyst om skader på vinduer, setninger eller skadedyr.

Det er ikke kjent feil på vann- og avløpsanlegg. På ventilasjon er det utført en enkel utbedring av baderomsvifte i 2024.

Ildsted er oppgradert med ny vedovn i 2013 (montert av faglært). Det elektriske anlegget er oppgradert etter eltilsyn i 2019 med nytt sikringsskap og utbedringer.

Det er opplyst om byggeplaner i nærområdet (Fredrik Selmers gate), men ellers ingen kjente pålegg, konflikter eller forhold knyttet til eiendommen.

Det er ikke utført radonmåling.

For øvrig er det opplyst at callinganlegg er ute av drift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.03.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.03.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	18.03.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.03.2026	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	31.03.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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