

Tilstandsrapport



📍 Eaholmsveien 11, 6518 KRISTIANSUND
N

📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 32, bnr. 239

Sum areal alle bygg: BRA: 301 m² BRA-i: 301 m²



Befaringsdato: 03.11.2025

Rapportdato: 05.11.2025

Oppdragsnr.: 22333-1307

Referansenummer: Z11784

Foretak: VerdiAnalyse AS

Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



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

Om VerdiAnalyse AS

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

Vårt team

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

Terje Storhaug

Uavhengig Takstingeniør

ts@verdi-analyse.no

953 01 501



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en moderne enebolig fra 2017, oppført over to plan med integrert garasje. Grunnmur og fundament består av støpt plate på ringmur etablert på sprengsteinsfylling med gode drenerende egenskaper. Konstruksjonen har bærende vegger i isolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Etasjeskiller er i tre og betong mot grunnen, mens takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre, teknet med Decra stålplater. Takrenner og beslag er i aluminium/stål.

Vinduer er i malt tre med 2-lags energiglass, og ytterdører er isolerte kompaktdører med glassfelt. Innvendige dører er malte tredører med dempest i karm. Trapp mellom etasjene er utført i heltre med glassrekkverk og håndløper i tre. Innvendige overflater har laminat på gulv, malte plater og MDF-panel på vegger og himling.

Boligen har to bad og eget vaskerom, alle med flislagte gulv, varmekabler og dokumentert smøremembran. Teknisk rom har flis på gulv og baderomsplater på vegger, og inneholder ventilasjonsaggregat, varmtvannstank, rør-i-rør-fordelingskap og sikringsskap.

Vannledningssystemet er etablert som rør-i-rør fra Roth med drenering og tydelig merking av kurser. Avløpsrør er i plast. Det elektriske anlegget er et skjult system levert av Tingvoll Elektro AS, med hovedfordeling på teknisk rom. Anlegget har automatsikringer, jordfeilautomater og overspenningsvern.

Boligen har balansert ventilasjon og oppvarming via elektriske varmekilder, varmepumpe og vedovn. Over garasjen er det etablert veranda med bjelkelag av I-bjelker, takduk som tettesjikt og terrassebord i tre, samt en mindre balkong over inngangspartiet i tilsvarende utførelse.

Tomten er opparbeidet med grus, plen og belegningsstein. Terreng og drenering er vurdert som tilfredsstillende, og bygningsdelene fremstår som moderne, solid oppført og teknisk godt tilpasset dagens forskriftskrav (TEK17).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

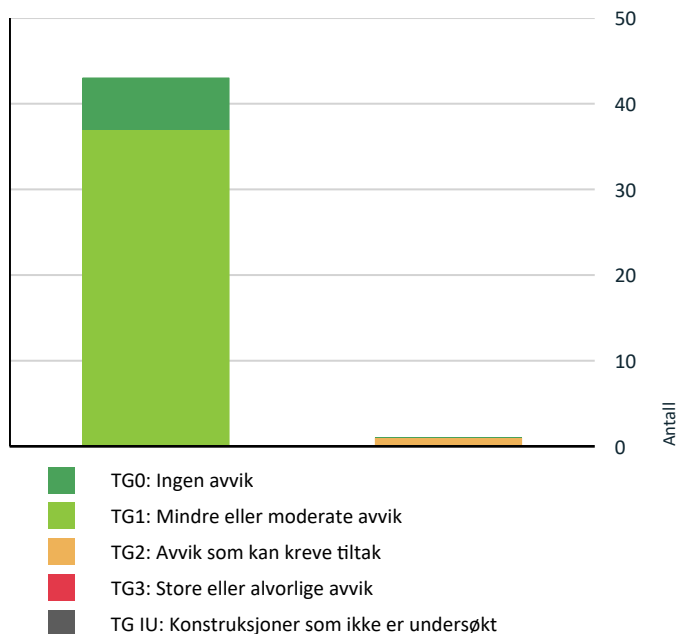
[Gå til side](#)

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



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe værslitasje på overflaten av terrassegulvet, med stedvis misfarging og noe ruhet i overflaten som følge av eksponering for sol, regn og vind.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2017

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen holder en gjennomgående god og moderne standard, med material- og utførelsesnivå som samsvarer med byggeår 2017 og gjeldende forskriftskrav (TEK17). Det er benyttet moderne konstruksjonsløsninger, energieffektive installasjoner og helhetlige overflater med laminatgulv, flislagte våtrom og balansert ventilasjon. Kjøkken, bad og tekniske installasjoner fremstår som tidsriktige, funksjonelle og av god kvalitet.

Vedlikehold

Bygningen fremstår godt vedlikeholdt og uten tegn til vesentlige mangler. Det er registrert mindre værslitasje på enkelte utvendige flater, noe som vurderes som normalt for boligens alder og beliggenhet i et værutsatt område. Regelmessig ettersyn av utvendige overflater, rekkverk, beslag og terrassegulv anbefales for å opprettholde byggets tekniske levetid og estetiske uttrykk.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i sort aluminium / stål.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

To flyet ytterdør som malt isolert kompaktdør med isolerglass.
(Det er noe værslitasje / rust på hengsler)

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaen er oppført over garasjen og utgjør et romslig og funksjonelt uteareal med direkte adkomst fra stue i 2. etasje. Konstruksjonen er utført med bjelkelag av I-bjelker, hvor det er lagt takduk som tettesjikt for å sikre en fuktsikker løsning mot garasjen under. Over takduken er det etablert tilfarere og terrassebord i treverk som danner et stabilt og drenerende dekke med tilfredsstillende fall for vannavrenning.

Rekkverket er utført i malt treverk med vertikale spiler og horisontal topprekke, tilpasset boligens arkitektur og krav til høyde og personsikkerhet. Overflater og tilslutninger fremstår jevnt vedlikeholdt og teknisk godt utført.

I tillegg er det etablert en mindre balkong over inngangspartiet. Denne er oppført i samme stil og materialvalg som verandaen, med gulv av treverk og rekkverk i malt tre med spiler. Balkongen gir et symmetrisk og balansert fasadeuttrykk, samtidig som den fungerer som et ekstra oppholdsareal med gode lys- og utsiktsforhold.

Begge konstruksjonene fremstår som solid bygget, godt integrert i byggets arkitektur og med tekniske løsninger som ivaretar nødvendig avrenning, fuktsikkerhet og vedlikeholdsmessig tilgjengelighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe værslitasje på overflaten av terrassegulvet, med stedvis misfarging og noe ruhet i overflaten som følge av eksponering for sol, regn og vind.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflaten på terrassegulvet bør behandles med egnet overflatebehandling for å beskytte treverket mot videre værslitasje og for å forlenge levetiden. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan ytterligere nedbrytning av treverket oppstå, noe som kan føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon.

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.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er hovedsakelig Laminat på gulv, MDF panelplater / malte plater på vegger og MDF panelbord / malte plater i himling. Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre og betong mot grunnen.

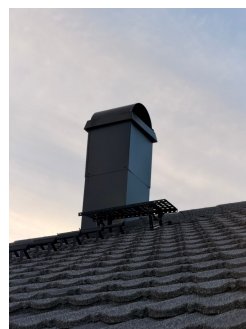
TG 0 Radon

Tilstandsrapport

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes med peisovn i stua.

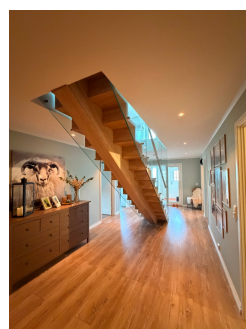
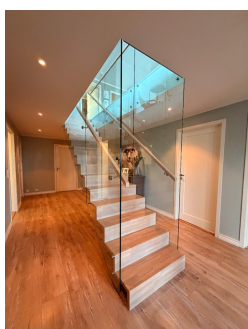


TG 1 Innvendige trapper

Trappa mellom etasjene framstår som en moderne og gjennomført løsning med høy kvalitet i materialvalg og utførelse. Trinnene er utført i heltre eller heltrelignende materiale med overflate i lys eik/laminat som harmonerer godt med gulvene i boligen. Trappa er åpen under, med rette løp og tilpasset lysåpning i etasjeskillet.

Rekkverket består av heldekkende herdet glass fra gulv til håndløper, som er festet med beslag i trinn og vang. Dette gir et lett og luftig uttrykk, og slipper gjennom mye lys mellom etasjene. Håndløper er i tilpasset treverk som følger glassrekkverket.

Løsningen framstår som solid, sikker og estetisk moderne, med god kvalitet i sammenføyninger og detaljer. Trappa utgjør et sentralt arkitektonisk element i boligen og binder etasjene sammen på en elegant måte.



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte tredører med dempepakning i karm.
Dør til garasje fra vaskerom som gasstett type.

Andre innvendige forhold - 2

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

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer etc.

Flis med varmekabler på gulv, fliser på vegger og MDF panelbord i himling.

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og MDF panelbord i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 35 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har plastsluk og har smøremembran med kjent utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med enkel vegghengt vask, speil med lys, vegghengt toalett, badekar og dusj med skyvedører.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjoner. Badet ligger mot yttervegger, samt vegg mot vaskerom og teknisk rom, noe som gir begrensede og lite egnede steder for sikker hulltaking uten risiko for skade på skjulte installasjoner. Aktuelle vegger inneholder både rør-i-rør-fordelerskap og sikringsskap, hvor det er tekniske føringer som vannrør, elektriske kabler og eventuelt avløp.

På grunn av disse forholdene vurderes det som uhensiktsmessig å foreta hulltaking, da inngrep kan medføre skade på skjulte tekniske anlegg. Det ble i stedet benyttet fuktindikator på flere aktuelle steder, uten at det ble registrert forhøyede verdier eller indikasjon på fukt. Undersøkelsen er derfor begrenset til visuell kontroll og målinger på tilgjengelige overflater.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer etc.

Flis med varmekabler på gulv, baderomsplater på vegger og MDF panelbord i himling.

Vaskerom er utstyrt med vaskeromsinnredning med benkeplate i laminat, utslagsvask, opplegg / avløp for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og MDF panelbord i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 30 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerom har plastsluk og har smøremembran med kjent utførelse.

1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom er utstyrt med vaskeromsinnredning med benkeplate i laminat, utslagsvask, opplegg / avløp for vaskemaskin og vegghengt toalett.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er begrensede muligheter for hulltaking og inspeksjon bak overflater på vaskerommet. Våtsone grenser mot badet, noe som gjør det vanskelig og lite hensiktsmessig å foreta hulltaking uten risiko for skade på membran eller skjulte tekniske installasjoner. Det ble derfor ikke foretatt hulltaking, men utført kontroll med fuktindikator på flere aktuelle steder. Målingene viste verdier innenfor normale nivåer, uten indikasjon på fukt. Undersøkelsen er dermed begrenset til visuell kontroll og fuktmåling på tilgjengelige overflater.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer etc.

Flis med varmekabler på gulv, fliser på vegger og MDF panelbord i himling.

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og MDF panelbord i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 40 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har slukrenne i stål og har smøremembran med kjent utførelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt på soverommet bak dusjen, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,7 %

Forklaring fuktmåling:

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

8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.

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

20% +: Våt) = Rød.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, oppvaskmaskin, stekeovn med damp, kombinert stekeovn / mikrobølgeovn, kjøleskap, kjøkkenøy med platetopp og takhengt ventilator.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TEKNISK ROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv, badersplater på vegger og MDF panelbord i himling.

Teknisk rom er utstyrt med, ventilasjonsaggregat, varmtvannstank, rør i rør vannskap, stengekran vann og sikringsskap.

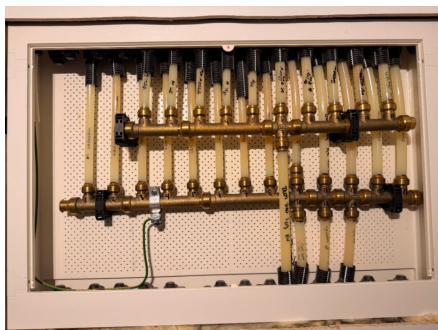
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledningsanlegget er etablert som et moderne rør-i-rør-system fra Roth, utført med fordelerskap montert innfelt i vegg. Systemet består av fleksible PEX-rør trukket i varerør som muliggjør utskifting og reduserer risikoen for vannskader ved eventuelle lekkasjer. Fordelerskapet er oversiktlig oppbygget med tydelig merking av både kaldt- og varmtvannskurser, og er utstyrt med drenering og korrekt jording av fordelerrør i metall.

Installasjonen er utført med rørdimensjoner 15 og 18 mm og har egne kurser til alle tappesteder, i henhold til produsentens monteringsanvisning. Utførelsen følger kravene i Byggebransjens våtromsnorm (BVN 41.210) og TEK17 § 15-5. Egenkontrollskjema fra autorisert rørlegger Jørn Høås, datert 09.06.2017, bekrefter at systemet er trykkprøvd, kontrollert og levert med nødvendig FDV-dokumentasjon.

Anlegget fremstår som ryddig og fagmessig utført med god materialkvalitet, sikker oppbygging og tilfredsstillende dokumentasjon for videre drift, tilsyn og vedlikehold.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank 300 liter so er plassert på teknisk rom.



Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger. I følge eier så virker denne ikke nå. Det er muligens en kobling som er løs etc.

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget består av et moderne 400 V TN-C-S-system med hovedfordeling plassert på teknisk rom. Anlegget er utført som skjult installasjon med fordeling via automatsikringer og jordfeilautomater (SE DCP Vigi B) levert av Tingvoll Elektro AS. Samsvarserklæring datert 16.08.2017 bekrefter at installasjonen er prosjektert og utført i samsvar med NEK 400:2014 og gjeldende sikkerhetskrav for lavspenningsanlegg.

Fordelingsskapet er ryddig oppbygget med tydelig merking av kurser og oversiktlig kursfortegnelse som omfatter blant annet kjøkken, våtrom, oppvarming og varmtvannsbereider. Anlegget er utstyrt med overspenningsvern, og intern kabelføring er utført med korrekt dimensjonerte ledere i henhold til belastning og sikringsstørrelse.

Tilstandsrapport

Installasjonen fremstår som fagmessig utført med god dokumentasjon, tilfredsstillende sikkerhetsnivå og moderne beskyttelsesutstyr. Anlegget er tilrettelagt for videre utvidelse og har kapasitet til normale boligformål.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2017

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TG 0 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunn bestående av fjell og steinmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygningen er etablert på tilnærmet flat tomt med fundamentering på sprengsteinsfylling. Denne type masse har normalt gode drenerende egenskaper, ettersom steinmassene i seg selv tillater naturlig avrenning av overflate- og grunnvann. Det er ikke etablert synlig drenering rundt bygningen, men den drenerende effekten av sprengstein anses som tilstrekkelig for å lede vann bort fra konstruksjonen under normale forhold. Det er likevel viktig å sikre at overflatevann ledes bort fra bygningen, særlig i overganger mellom naturterreng og fylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur med støpt plate.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt bygningen er i hovedsak flatt og opparbeidet med grus, belegningsstein og plenarealer. Grunnen består av stedlige masser med god dreneringsevne, og det er lagt kantstein som avgrenser plen og gangarealer. Fallforholdene er generelt svake, men vurderes som tilfredsstillende for

Tilstandsrapport

området, da overflatevann ledes naturlig bort via gruslag og åpne flater.

Eiendommen ligger i et område som er relativt værutsatt, med vind og nedbør som kan gi ekstra belastning på utvendige flater. Det anbefales regelmessig ettersyn av drensninger og overflater nær grunnmur for å sikre at vann ikke blir stående inntil bygningskroppen. Terrengutformingene fremstår ellers som ryddig og godt tilpasset eiendommens bruk og bebyggelse.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

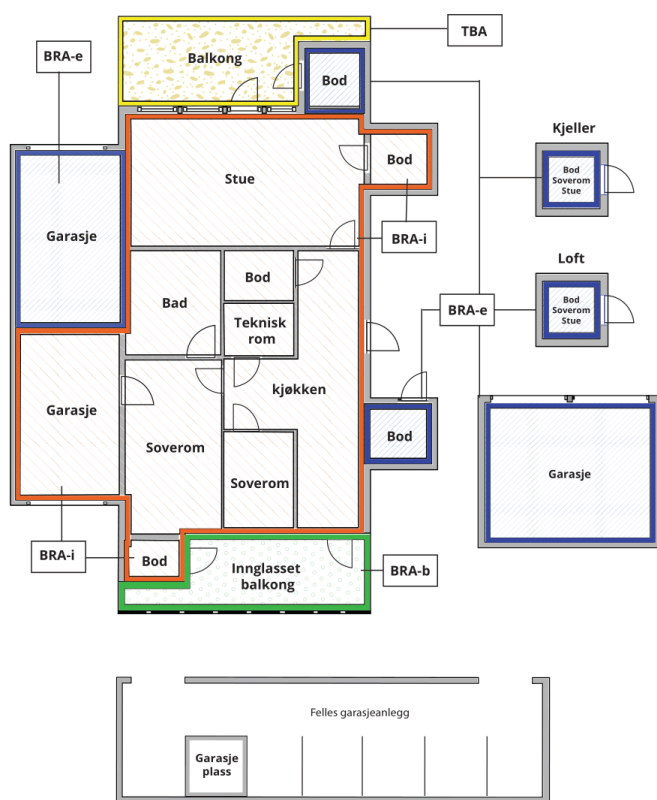
Hva er måleverdig areal?

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 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 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 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)		
1. Etasje	170			170	
2. Etasje	131			131	42
SUM	301				42
SUM BRA	301				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, garderoberom, tv-stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, klesrom, bad, vaskerom, garasje, teknisk rom, garasjebod		
2. Etasje	Stue/kjøkken, bod, bad, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	262	39

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Terje Storhaug	Takstingenør
	Magnus Broch	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	32	239		0	681.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eaholmsveien 11

Hjemmelshaver

Broch Magnus, Jakobsen Silvia

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Sommerro i Kristiansund.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område for bolig.

Reguleringsplan: Sommerro -Myran

Om tomten

Eiet tomt på 682 m² som er opparbeidet. Det er gruset innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen. Parkering i garasje og på egen tomt.....

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selgerne, Silvia Jakobsen og Magnus Broch, har eid eiendommen siden 2017 og opplyser at de selv har bodd i boligen de siste 12 månedene. Ifølge egenerklæringen er det ikke kjent at det har vært skader, lekkasjer eller feil ved våtrom, vann- og avløpssystem, drenering eller konstruksjoner. Det er heller ikke opplyst om utettheter i tak, terrasse, garasje eller fasader, og det foreligger ingen kjente problemer med ildsted, pipe, mur eller skjeve gulv.

Selgerne kjenner ikke til forekomst av sopp, råte, skadedyr eller skjeggkre, og opplyser at det ikke er utført arbeider på det elektriske anlegget eller andre tekniske installasjoner. Det er ikke installert ladeanlegg for elbil, og det er ikke kjent at ufaglærte har utført bygningsarbeider. Videre er det ikke kjent om det foreligger offentlige pålegg, manglende tillatelser, reguleringsendringer eller andre forhold som påvirker eiendommen.

Det er ikke gjennomført radonmåling, og selgerne er heller ikke kjent med tidligere tilstandsrapporter eller skaderapporter. Opplysningene er gitt etter beste skjønn, og selgerne opplyser at de ikke kjenner til avvik eller forhold som er av vesentlig betydning for eiendommen utover det som fremgår av skjemaet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.11.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	03.11.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.11.2025	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.11.2025	Kommunens arkiv.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	05.11.2025	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2025	

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 dampsperrer 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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