

Tilstandsrapport

📍 Margrethes Fryd 23B , 6514 KRISTIANSUND N

📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 4, bnr. 547

Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 31 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 22333-1424

Eiendomsverdi ref nr: DD6510

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug




VerdiAnalyse.

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

Om VerdiAnalyse AS

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

Vårt team

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

Terje Storhaug

Uavhengig Takstingeniør

ts@verdi-analyse.no

953 01 501



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som en leilighet i blokk oppført i 1972, med hovedsakelig betongkonstruksjoner og utlektede fasader. Vinduer er i PVC med 2-lags glass, og ytterdør er i brannklassifisert utførelse.

Innvendig fremstår boligen med en enkel og funksjonell standard, med laminat på gulv i oppholdsrom og flislagt gulv med varmekabler på bad. Vegger består i hovedsak av malte overflater og plater, mens himlinger er utført i malt betong. Overflatene vurderes å ha normal slitasje ut fra alder og bruk.

Badet er oppgradert i 2017 med varmekabler og nytt sluk, men det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning av membran og tettesjikt.

Tekniske installasjoner består av vannledninger i kobber, avløpssystem med både plast og eldre støpejern, samt varmtvannsbereder fra ca. 2004. Elektrisk anlegg er oppgradert i nyere tid med nytt sikringsskap og dokumenterte arbeider.

Det er registrert enkelte forhold med behov for oppfølging, herunder alder på tekniske installasjoner og avvik knyttet til fallforhold på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

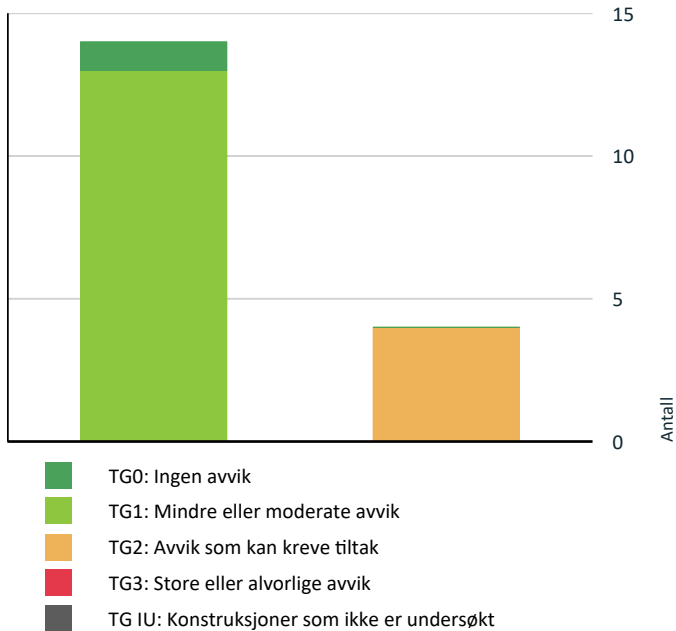
[Gå til side](#)

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetninger – NS 3600 Tilstandsrapport – Borettslagsleilighet

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

Vurderingen omfatter boligens innvendige overflater, innredninger og installasjoner som andelseier har vedlikeholdsansvar for. Fellesarealer og bygningsdeler utenfor boligen er ikke vurdert med mindre annet er angitt.

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

Ansvarsforhold følger borettslagsloven og lagets vedtekter.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Innvendige vannledninger er utført i kobber og vurderes å være av eldre dato. Løsningen avviker fra dagens anbefalte prinsipper for lekkasjesikring.

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

Det er avvik:

Avløpssystemet består av synlige plastrør innvendig og skjulte soil-/støpejernsrør i grunnen. Rørføringer i grunnen er av eldre dato og ikke tilgjengelige for visuell kontroll, noe som gir noe usikkerhet knyttet til tilstand og restlevetid.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereider fremstår som eldre, med alder som tilsier at den nærmer seg eller har passert anbefalt levetid (ca. 20 år).

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert flisløst gulv med varmekabler. Det er målt ca. 3 mm fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist, noe som er lavere enn anbefalte fallforhold.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1972

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen har en enkel til normal standard med enkelte oppgraderinger, særlig innen våtrom og elektrisk anlegg. Utførelse og materialvalg er i hovedsak tilpasset byggeår og senere moderniseringer.

Vedlikehold

Boligen fremstår jevnt vedlikeholdt, men flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har nådd en alder hvor det må påregnes økt behov for vedlikehold og utskifting over tid.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Det fremgår av egenerklæringen at bad/våtrom ble oppgradert i 2017. Arbeidet omfattet etablering av varmekabler og nytt sluk utført av faglærte, mens membran og flislegging er opplyst utført av tidligere eier. Det er samtidig opplyst at det ikke foreligger dokumentasjon på oppbygning av våtrommet.

Videre er det elektriske anlegget oppgradert i 2025. Dette inkluderer nytt sikringsskap og omlegging av kurser, utført av faglært installatør. Anlegget er kontrollert av el-tilsyn og godkjent, og det foreligger samsvarserklæring.

Utover dette er det ikke opplyst om øvrige oppgraderinger eller moderniseringer av boligen.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er betongkonstruksjon som er utlektet med pussplater på.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

PVC vinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Dør fra fellesgang og inn til leilighet er i slett utførelse med B-30 klasse.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningsdelene som naturlig hører til leiligheten – som yttervegger, vinduer, balkongdør, ytterdør og tilhørende balkong – vurderes å ha særlig nær tilknytning til andelen og er derfor undersøkt som en del av boligens tilstand. Dette gjelder selv om disse delene i utgangspunktet kan inngå i borettslagets fellesareal.

Endelig fordeling av eier- og vedlikeholdsansvar følger borettslagets vedtekter og eventuelle vedtak fra styret. Det anbefales å se disse for nærmere avklaring av ansvar mellom borettslaget og den enkelte andelseier.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater fremstår med en enkel og funksjonell standard. Gulv er hovedsakelig belagt med laminat i oppholdsrom, entré og sovealkove, mens badet har flislagt gulv med varmekabler.

Veggene består i hovedsak av malte overflater, med bruk av malt tapet og MDF-/panelplater i oppholdsrom. På bad er veggene utført med baderomsplater tilpasset våtrom.

Himlinger er i hovedsak utført med malt betong, noe som er typisk for denne typen konstruksjon og gir et enkelt og robust uttrykk.

Samlet sett fremstår overflatene som jevnt vedlikeholdt med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte formpressede dør inn på bad.

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

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis med varmekabler på gulv, baderomsplater på vegger og malt betong i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, toalett, dusjkabinett og vegghengt varmtvannstank.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og malt betong i himling.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 3 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert flislagt gulv med varmekabler. Det er målt ca. 3 mm fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist, noe som er lavere enn anbefalte fallforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på bruk av vann på gulvet og påse at vann ledes mot sluk. Ved eventuell fremtidig oppgradering bør det etableres tilfredsstillende fall mot sluk i henhold til dagens anbefalinger.

Konsekvens:

Manglende eller svakt fall kan medføre at vann blir stående på gulvet og gir økt fuktbelastning over tid, med risiko for slitasje og eventuelle fuktrelaterede skader.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, toalett, dusjkabinett og vegghengt varmtvannstank.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk er som er koblet til blokkas sentralavtrekk.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger. Årsaken er at konstruksjon og tilgjengelighet ikke gir forsvarlig grunnlag for inngrep uten å påføre skade på bygningsdeler eller faste installasjoner.

Veggene grenser mot fellesareal, kjøkkeninnredning og fastmontert innredning/skap i sovealkove, noe som medfører begrenset tilgang og økt risiko ved hulltaking.

Som kompensierende tiltak er det benyttet fuktindikator på tilgjengelige overflater. Det ble ikke registrert unormale eller forhøyede fuktverdier ved målingstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte forhold bak konstruksjoner ikke kan verifiseres uten destruktive inngrep.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, malt tapet / MDF panelplater på vegger og malt betong i himling.
Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, komfyr og ventilator.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobber. Kobberrør har vært en vanlig og anerkjent løsning over lang tid, og er kjent for god holdbarhet ved korrekt utførelse.

Tilstandsrapport

Samtidig vil eldre installasjoner kunne ha løsninger som i mindre grad ivaretar dagens fokus på lekkasjesikring og kontroll. Det er derfor viktig med jevnlig tilsyn av synlige rørføringer og koblinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige vannledninger er utført i kobber og vurderes å være av eldre dato. Løsningen avviker fra dagens anbefalte prinsipper for lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblinger. Ved fremtidige oppgraderinger bør det vurderes løsninger som gir bedre lekkasjesikring og mulighet for tidlig oppdagelse av eventuelle lekkasjer.

Konsekvens:

Eldre installasjoner uten moderne lekkasjesikring kan medføre økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader over tid.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast inne i leiligheten og det er skjulte soil / støpejernsrør i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpssystemet består av synlige plastrør innvendig og skjulte soil-/støpejernsrør i grunnen. Rørføringer i grunnen er av eldre dato og ikke tilgjengelige for visuell kontroll, noe som gir noe usikkerhet knyttet til tilstand og restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på anleggets funksjon over tid. Ved tegn til redusert kapasitet eller problemer bør det vurderes nærmere undersøkelser, for eksempel kamerainspeksjon. Vedlikeholdsansvar for rørføringer i grunnen vil normalt tilligge borettslaget/sameiet.

Konsekvens:

Eldre støpejernsrør kan over tid få slitasje og redusert funksjon. Dette kan medføre behov for vedlikehold eller tiltak på sikt, normalt håndtert gjennom borettslagets ansvar.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Vegghengt varmtvannstank på 100 liter som er plassert på bad.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder fremstår som eldre, med alder som tilsier at den nærmer seg eller har passert anbefalt levetid (ca. 20 år).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av bereder til nyere modell for å redusere risiko for feil og sikre driftssikkerhet.

Konsekvens:

Eldre beredere har økt sannsynlighet for svikt/lekkasje. Da berederen er plassert i våtrom, vurderes konsekvensen som begrenset, og vil i hovedsak omfatte behov for utskifting ved eventuell svikt.



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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget fremstår som en kombinasjon av skjult og åpent installert anlegg, noe som er vanlig for boliger som er oppgradert over tid. Sikringsskap er plassert i leiligheten og er utstyrt med automatsikringer samt overspenningsvern. Det er montert AMS-måler.

Det fremgår av fremlagt dokumentasjon at det elektriske anlegget er oppgradert i 2025. Arbeidet omfatter blant annet nytt sikringsskap og omlegging av kurser. Arbeidene er utført av faglært installatør, og det foreligger samsvarserklæring. Det er videre opplyst at anlegget har vært kontrollert av el-tilsyn, og at eventuelle avvik er lukket.

Kursfortegnelse viser en oversiktlig oppbygning med kurser for blant annet komfyr, kjøkken, varmtvannsbereder og lys/varme.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon. Det anbefales generelt at elektriske anlegg kontrolleres jevnlig av registrert installatør.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på senere installasjoner.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget fremstår som en kombinasjon av skjult og åpent installert anlegg, noe som er vanlig for boliger som er oppgradert og tilpasset over tid. Sikringsskap er plassert i leiligheten og er utstyrt med automatsikringer, overspenningsvern og AMS-måler.

Anlegget har vært gjenstand for oppgraderinger i nyere tid, herunder utskifting av sikringsskap og omlegging av kurser. Det foreligger samsvarserklæringer på senere installasjoner, og det er opplyst at anlegget har vært kontrollert av el-tilsyn med utbedring av eventuelle avvik.

Dette er en generell orientering til kjøper basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon. Det anbefales at kjøper ved behov innhenter ytterligere vurdering eller elkontroll fra registrert installatør for å bekrefte anleggets tilstand og funksjon.

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndige 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

Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for å registrere avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Det er ikke opplyst om eller observert forhold som vurderes å innebære økt risiko for personskafe eller helsemessige belastninger ved normal bruk av boligen.

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

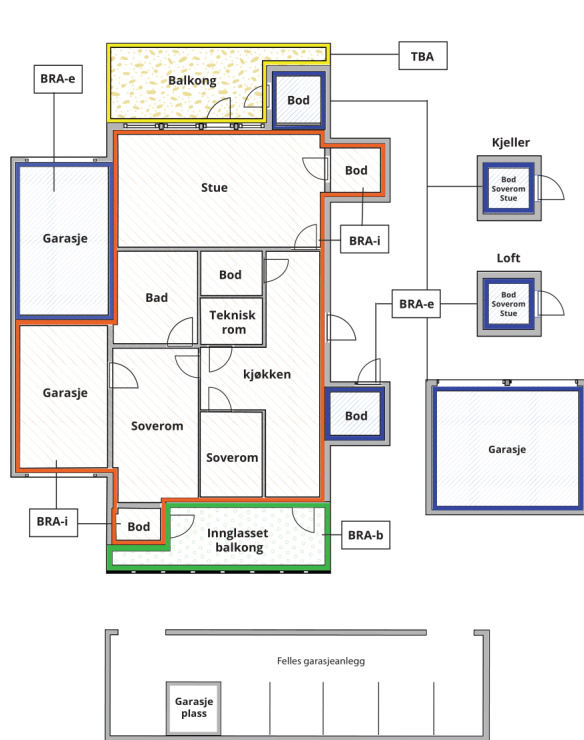
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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)		
Kjeller	31			31	
SUM	31				
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, bad, stue/kjøkken, sovealkove		

Kommentar

Det følger et lite kott / skap ute i gangen på ca. 1 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se punkt Tilbygg/modernisering.

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.

Leilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	31	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Terje Storhaug	Takstingeniør
	Kent Røhmen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	4	547		0	22947.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Margrethes Fryd 23B

Hjemmelshaver

Myra Borettslag

Kommentar

Felleseiet tomt.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0101/MYRA BORETTSLAG	950983310	U0101		Røhmen Kent

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

17

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Blokken ligger i et rolig og barnevennlig boligområde i Myra. Kort vei til skoler, barnehage og sentrum. Gangavstand til de flotte fri- og turområder rundt Kringsjå og Varden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt. Pent opparbeidet fellesareal med plen, trær og prydbusker.

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

Boligen er kjøpt i 2023, og selger har bebodd eiendommen det siste året. Det opplyses generelt om få kjente feil eller skader ved boligen.

Bad/våtrom ble oppgradert i 2017 med nytt sluk og varmekabler utført av faglærte, mens membran og flislegging er opplyst utført som egeninnsats av tidligere eier. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning av våtrommet.

Det er ikke opplyst om kjente lekkasjer, fuktproblematikk, setningsskader eller feil ved bygningsmessige forhold som tak, fasader, vinduer eller drenering.

Det elektriske anlegget er oppgradert i 2025 med nytt sikringsskap og omlegging av kurser, utført av faglært installatør. Det foreligger samsvarserklæring, og anlegget er kontrollert av el-tilsyn med godkjent resultat.

Det er ikke opplyst om feil ved vann- og avløpsanlegg, ventilasjon, ildsted eller øvrige tekniske installasjoner.

Selger opplyser om sporadisk forekomst av insekter (såkalt «kaffedyr»), uten at dette er vurdert som et problem.

Det er ikke kjent om det foreligger manglende ferdigattest, ulovlige tiltak, pålegg fra kommune eller forhold knyttet til regulering, naboforhold eller risiko (flom/skred). Det er heller ikke utført radonmåling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.03.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.03.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	25.03.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.03.2026	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	26.03.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

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 hammerlektrode

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.