

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hans Lossius gate 23, 6507 KRISTIANSUND N

 KRISTIANSUND kommune

 gnr. 2, bnr. 245

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m<sup>2</sup> BRA-i: 68 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.09.2024

Rapportdato: 17.09.2024

Oppdragsnr.: 12626-1260

Referansenummer: ZL1575

Autorisert foretak: Bygg-Con AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Rune Meek

Vår ref:



**BYGG-CON AS**  
EIENDOMSTAKST



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Bygg-Con AS

Bygg-Con AS består av en Takstingeniør MNT og en Takstfullmektig MNT. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Selskapet takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

- Skadetaksering
- Naturskade (NP)
- Skjønn
- Verditakst
- Bolig tilstand
- Taksering av næringseiendommer



Rapportansvarlig

*Pål Meek*

Pål Rune Meek

Uavhengig Takstingeniør

paal.meek@bygg-con.no

473 12 312



# 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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
- løsløre 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

! 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har en flott beliggenhet med gode lys og solforhold, i et etablert nabolag på Innlandet i Kristiansund kommune. Leiligheten er en kort kjøretur fra Kristiansund sentrum hvor det er tilgang til de fleste fasiliteter som dagligvare, kjøpesenter, kino, kommunehus m.m. Leiligheten ligger i gåavstand til bussholdeplass og sundbåtkai. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen. Bil oppstillings plassen er oppbygd av asfalt.

Innvendig er leilighetens primærrrom, hovedsakelig preget av belagt laminat og vinyl på gulvet. Veggene er kledd med malt tapet og panel, samt flis. Himlingen er lagt med malt panel. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Se kommentarer på hver enkelt bygningsdel under konstruksjoner

Innvendig er leilighetens primærrrom, hovedsakelig preget av belagt laminat og vinyl på gulvet. Veggene er kledd med malt tapet og panel, samt flis. Himlingen er lagt med malt panel.

Etasjeskiller er kun besikket på overflaten inne i leiligheten. Det er trolig trebjelkelag Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Bygget har murt teglsteins pipe. En lukket vedovn på stuen. Pipeløpet ble rehabilitert sammen med øvrige piper i borettslaget i 2022/2023. Gulv, vegger og tak er hovedsaklig i betong. Det er derfor ikke tatt hull. Undersøkelsen gjelder tilhørende boder i kjeller.

Boligen er utstyrt med hvitmalt fyllingsdører i profilert utførelse

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har salttakform og er tekket med steinbelagte stålplater (Decra). Undertaket er ukjent, og er ikke besikket. Loftet ble etterisolert i 2023. Tilstandgraden er ikke vurdert siden det er borettslagets ansvarsområde.

Bygget er oppført i bindingsverk fra byggeår, kledd med stående bordkledning. Bygget ble iflg tidligere salgsrapport, etterisolert og fikk byttet kledning i 2008.

Tilstandgraden er ikke vurdert siden det er borettslagets ansvarsområde.

Boligen har topphengslede, PVC vinduer med 2-lags glass.

Dør fra felles gang og inn i leilighet i hvit utførelse med B-30 klassifisering. Hvit PVC balkongdør med isolert glass.

Leiligheten har etablert balkong på 1 side av bygget med tilgang fra soverommet. Balkongen er tekket med glassfiber/polyester, som er behandlet med topcoat. Tett rekkverk med toppbord.

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

## VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad/vaskerom

Badet er trolig bygd etter Teknisk byggeforskrift i perioden 1997-2010.

Det er belagt vinyl på gulvet med underliggende elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med flis og baderomsplater. Himlingen (innvendig tak) er lagt med malt panel.

Baderomsinnredning av skuffer med sorte, glatte fronter. Benkeplate av laminat i heltre utsende med servant bolle. Åpne hyller ved siden av speilskap med lys over.

- Gulvmontert toalett
- Dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin

Veggene er kledd med flis og baderomsplater. Himlingen (innvendig tak) er lagt med malt panel. Det er belagt vinyl på gulvet med underliggende elektrisk varmekabel.

Synlig vinylbelegg.

Baderomsinnredning av skuffer med sorte, glatte fronter. Benkeplate av laminat i heltre utsende med servant bolle. Åpne hyller ved siden av speilskap med lys over.

- Gulvmontert toalett
- Dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin

Utstyret er ikke funksjonstestet.

Badet har elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt, siden konstruksjonen gjør dette vanskelig. Tilstøtende vegger er mot brannskille, yttervegg og kjøkken. En liten del av veggen er mot gang, men den er full av el kabler og kan ikke tas hull i. Baderommet har hatt dusjkabinett i alle år. Det er ingen tegn på fukt ved bruk av fuktindikator på overflaten.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er belagt laminat på gulvet. Veggene er kledd med malt tapet. Himlingen er lagt med malt panel.

Mørk kjøkkeninnredning med skuffer, underskap og overskap i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat i heltre utsende med nedfelt stålvaske med to kummer, og nedfelt platetopp. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, komfyr og kjøleskap.

- Varmepumpe
- Vedovn

Utstyret er ikke funksjonstestet.

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har synlige vannrør som kobber.

Avløpsrør av plast synlig i sluk.

Leiligheten er utført med naturlig ventilering og luftsifte ved sporadisk bruk av vifte på kjøkken og bad.

Leiligheten er utstyrt med en Toshiba varmpumpe på stuen.

Leiligheten er utstyrt med en OSO varmtvannsbereder på ca 200 liter.

Elektrisk anlegg er utført som hovedsakelig skjult anlegg. Sikringskap er utstyrt med automatsikringer.

Boligen er utstyrt med nødvendig slokkeutstyr og røykvarslere. Det er gjort tiltak i 2023 på brannsikring.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

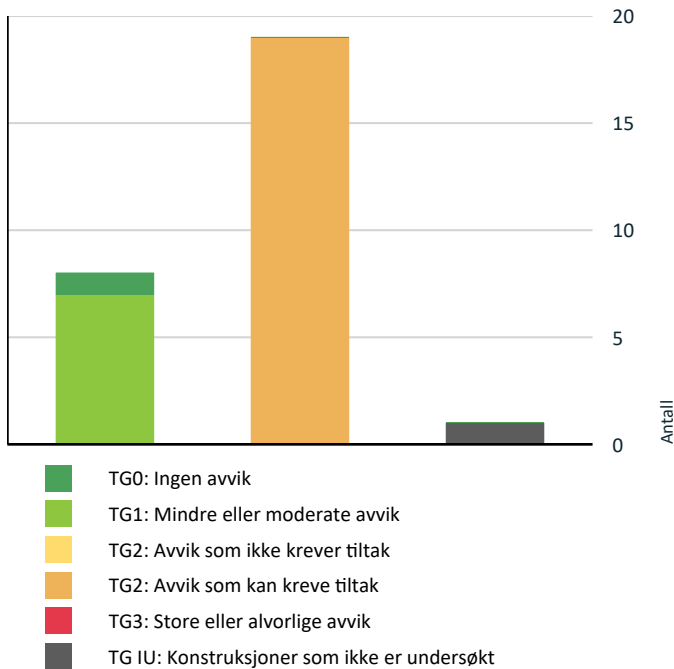
## Boligbygg med flere boenheter

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

Det er avvik på inntegnet skillevegg mellom kjøkken og stue.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.























## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juni 1992. nr 93. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Takstmann er ikke kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i rapporten. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningen ble oppsatt (relatert til byggeforskriftene som var gjeldende ved oppføringstidspunktet). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er lovlig oppført og godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

 <b>TG IU</b> KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
 <b>Våtrom &gt; 2. Etasje &gt; Bad/vaskerom &gt; Tilliggende konstruksjoner våtrom</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>	
 <b>Utvendig &gt; Dører</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Balkonger, terrasser og rom under balkonger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Andre utvendige forhold</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Overflater</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Radon</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Rom Under Terreng</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Innvendige dører</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Våtrom &gt; 2. Etasje &gt; Bad/vaskerom &gt; Generell</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Våtrom &gt; 2. Etasje &gt; Bad/vaskerom &gt; Overflater Gulv</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Våtrom &gt; 2. Etasje &gt; Bad/vaskerom &gt; Sluk, membran og tettesjikt</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Våtrom &gt; 2. Etasje &gt; Bad/vaskerom &gt; Ventilasjon</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Kjøkken &gt; 2. Etasje &gt; Stue/kjøkken &gt; Overflater og innredning</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Avløpsrør</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Ventilasjon</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Varmesentral</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Varmtvannstank</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Elektrisk anlegg</b>	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1956

**Kommentar**  
Ifølge Eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Bolig formål

### Standard

Innvendig er leilighetens primærrrom, hovedsakelig preget av belagt laminat og vinyl på gulvet. Veggene er kledd med malt tapet og panel, samt flis. Himlingen er lagt med malt panel. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Se kommentarer på hver enkelt bygningsdel under konstruksjoner

### Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Iflg tidligere salgsrapport, så ble nytt kjøkken satt inn.
------	---------------	--

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket har salttakform og er tekket med steinbelagte stålplater (Decra). Undertaket er ukjent, og er ikke besiktiget. Loftet ble etterisolert i 2023. Tilstandgraden er ikke vurdert siden det er borettslagets ansvarsområde.

### Veggkonstruksjon

Bygget er oppført i bindingsverk fra byggeår, kledd med stående bordkledning. Bygget ble iflg tidligere salgsrapport, etterisolert og fikk byttet kledning i 2008.

Tilstandgraden er ikke vurdert siden det er borettslagets ansvarsområde.

### Vinduer

Boligen har topphengslede, PVC vinduer med 2-lags glass.



### Dører

Dør fra felles gang og inn i leilighet i hvit utførelse med B-30 klassifisering. Hvit PVC balkongdør med isolert glass.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkongdøren må påregnes vedlikehold.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har etablert balkong på 1 side av bygget med tilgang fra soverommet. Balkongen er tekket med glassfiber/polyester, som er behandlet med topcoat. Tett rekkverk med toppbord.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



### Andre utvendige forhold



# Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

## Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNVENDIG

### ! TG 2 Overflater

Innvendig er leilighetens primærrrom, hovedsakelig preget av belagt laminat og vinyl på gulvet. Veggene er kledd med malt tapet og panel, samt flis. Himlingen er lagt med malt panel.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvet har flere plasser store gliper inn mot veggene. Det mangler lister enkelte plasser

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres bredere lister.



### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er kun besiktiget på overflaten inne i leiligheten. Det er trolig trebjelkelag

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



### ! TG 2 Radon

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Årstall: 2023 Kilde: Offentlig informasjon

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



### ! TG 1 Pipe og ildsted

Bygget har murt teglsteins pipe. En lukket vedovn på stuen. Pipeløpet ble rehabilitert sammen med øvrige piper i borettslaget i 2022/2023.

# Tilstandsrapport



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulv, vegger og tak er hovedsaklig i betong. Det er derfor ikke tatt hull. Undersøkelsen gjelder tilhørende boder i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at kjellerboder er godt luftet og har åpne mur konstruksjoner.



## Innvendige dører

Boligen er utstyrt med hvitmalt fyllingsdører i profilert utførelse

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## Generell

Badet er trolig bygd etter Teknisk byggeforskrift i perioden 1997-2010. Det er belagt vinyl på gulvet med underliggende elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med flis og baderomsplater. Himlingen (innvendig tak) er lagt med malt panel.

Baderomsinnredning av skuffer med sorte, glatte fronter. Benkeplate av laminat i helte utsende med servant bolle. Åpne hyller ved siden av speilskap med lys over.

- Gulvmontert toalett
- Dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegget på gulvet er montert som overflate da underliggende fliser har hakk og merker. Det er membran under fliser.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eventuelt stående vann over flis må belegget tas ut for å tørke gulvet.



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med flis og baderomsplater. Himlingen (innvendig tak) er lagt med malt panel.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## Overflater Gulv

Det er belagt vinyl på gulvet med underliggende elektrisk varmekabel.

### Vurdering av avvik:

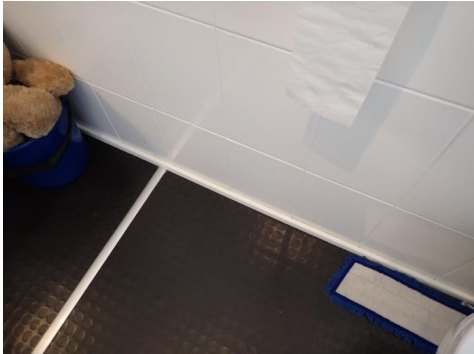
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Belegg er ikke sveiset eller skjøtet. Det er lagt oppå eldre belegg. Belegget er montert for å skjule sår i flis. Det er membran under flis.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gulvbelegg er ifølge eier montert for å skjule sår i flis og har ingen annen funksjon. Det er membran under flis. Membran er ikke klemt i slukring, men limt oppå.

#### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning av skuffer med sorte, glatte fronter. Benkeplate av laminat i heltre utsende med servant bolle. Åpne hyller ved siden av speilskap med lys over.

- Gulvmontert toalett
- Dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin

Utstyret er ikke funksjonstestet.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Ventilasjon

Badet har elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, siden konstruksjonen gjør dette vanskelig. Tilstøtende vegger er mot brannskille, yttervegg og kjøkken. En liten del av vegg er mot gang, men den er full av el kabler og kan ikke tas hull i. Baderommet har hatt dusjkabinett i alle år. Det er ingen tegn på fukt ved bruk av fuktindikator på overflaten.

Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Fuktmåling utført av takstmann på besiktigelsesdagen.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

Det er belagt laminat på gulvet. Veggene er kledd med malt tapet. Himlingen er lagt med malt panel.  
Mørk kjøkkeninnredning med skuffer, underskap og overskap i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat i heltre utsende med nedfelt stålvaske med to kummer, og nedfelt platetopp. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, komfyr og kjøleskap.  
-Varmepumpe  
-Vedovn

Utstyret er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Leiligheten har synlige vannrør som kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast synlig i sluk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### ! TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er utført med naturlig ventilering og luftskifte ved sporadisk bruk av vifte på kjøkken og bad.

#### Vurdering av avvik:

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

Boligen har liten luft sirkulasjon u i fra gjeldende krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Boligen har liten luft sirkulasjon u i fra gjeldende krav.

#### ! TG 2 Varmesentral

Leiligheten er utstyrt med en Toshiba varmepumpe på stuen.

#### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre service hvert 2. år.



#### ! TG 2 Varmtvannstank

Leiligheten er utstyrt med en OSO varmtvannsbereider på ca 200 liter.

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 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.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## ! TG 2 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 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.*

Elektrisk anlegg er utført som hovedsakelig skjult anlegg. Sikringssskap er utstyrt med automatsikringer.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2021 2020/2021 i forbindelse med montering av elbil lader og varmepumpe, ble deler av anlegget fornyet.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Ifølge eier**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
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 Det er ikke opplyst om unormale forhold rundt sikringene.**

7. Har det vært brann, branntilløp 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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?

**Ja Takstmann er ikke EL fagmann.**

## Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefaler DSB(Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år. Egen kontroll av el.takstmann anbefales. Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av de enkelt tilgjengelige deler av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget.

Merkt: Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til enhver tid er godkjent. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved anlegget. Stikk i gang mangler plastdeksel. Sikringssskap har ikke inndekning rundt sikringer.



## ! TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Boligen er utstyrt med nødvendig slokkeutstyr og røykvarslere. Det er gjort tiltak i 2023 på brannsikring.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	68			68	4
<b>SUM</b>	<b>68</b>				<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>68</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang		

### Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal i kjellerbodene på 5m<sup>2</sup>, 10m<sup>2</sup> og 6m<sup>2</sup> er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Balkong med ca 4m<sup>2</sup> er oppgitt under åpent areal. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Det er forutsatt at areal er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er avvik på inntegnet skillevegg mellom kjøkken og stue.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	68	0



### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Eksterne boder er ikke medtatt i arealberegningen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.9.2024	Pål Rune Meek	Takstingeniør
	Joachim Aanes Rødal	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	2	245		0	902.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hans Lossius gate 23

### Hjemmelshaver

Innlandet Borettsalg

### Kommentar

Eiendommen er felles for borettslaget

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten har en flott beliggenhet med gode lys og solforhold, i et etablert nabolag på Innlandet i Kristiansund kommune. Leiligheten er en kort kjøretur fra Kristiansund sentrum hvor det er tilgang til de fleste fasiliteter som dagligvare, kjøpesenter, kino, kommunehus m.m. Leiligheten ligger i gåavstand til bussholdeplass og sundbåtkai

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. R-1 Innlandet

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen. Bil oppstillings plassen er oppbygd av asfalt.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrnnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi.

Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1956

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest rehab pipe	31.03.2023	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.07.2023	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Innflyttingstillatelse	20.05.1957	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Eier	04.07.2023	Info fra befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.07.2023	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	12.07.2023	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	04.07.2023	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZL1575>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon