

Tilstandsrapport

📍 Konsul Knudtzons gate 65 , 6508
KRISTIANSUND N

📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 3, bnr. 482

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 22333-1370

Referansenummer: NJ2020

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

Bygning / konstruksjon

Bygningen er oppført i 1965 med tradisjonell konstruksjon for byggeperioden. Det er gjennomført enkelte oppgraderinger på bygget i senere tid, herunder fasader og vinduer. Konstruksjonene må generelt vurderes ut fra alder og normal bruksslitasje.

Tak

Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Takkonstruksjonen er ikke nærmere inspisert innvendig. Taket fremstår med normal slitasje sett i forhold til alder.

Yttervegger og fasader

Yttervegger er utført med platekledning.

Fasader er i senere tid oppgradert/etterisolert. Normal værslitasje registrert.

Vinduer og dører

Vinduer er hovedsakelig malte trevinduer med 3-lags glass.

Inngangsdør er brann- og lydklassifisert. Vinduer og dører fremstår med normal aldersslitasje.

Balkong / terrasse

Boligen har balkong/terrasse med gulvtekkking i plast/glassfiber.

Det er registrert værslitasje på overflaten. Utførelsen er typisk for byggets alder.

Innvendige overflater

Gulv er hovedsakelig belagt med parkett. Vegger har malte flater/tapet, og himlinger har malte plater. Overflatene fremstår med normal slitasje.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Det er registrert manglende sokkel under deler av innredningen samt mindre skader i benkeplate ved komfyr. Forholdene vurderes som alders- og bruksslitasje.

Bad / våtrom

Badet er av eldre utførelse. Det foreligger begrenset dokumentasjon på oppbygning, sluk og tettesjikt. Gulvet er relativt flatt med lokale partier med motfall. Forholdene gir økt risiko sammenlignet med moderne våtrom.

Tekniske installasjoner

Boligen har elektrisk oppvarming samt vedovn.

Varmtvannsbereider på 120 liter er byttet i 2024. Ventilasjon er hovedsakelig naturlig.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er plassert i felles gang og har kombinert skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer og AMS-måler. Det foreligger delvis dokumentasjon, men ikke fullstendig for hele anlegget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

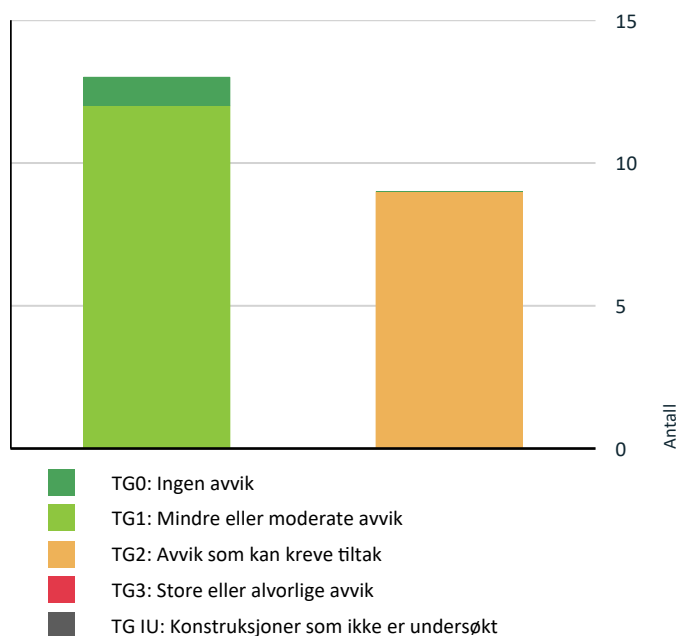
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I godkjente tegninger er rommet vist som sovealkove i åpen forbindelse med stue. Det er i ettertid etablert dør mellom sovealkove og stue, noe som avviker fra opprinnelig planløsning slik den fremgår av tegningene. Endringen er ikke nærmere dokumentert i tilgjengelig byggesaksgrunnlag.

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



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert værslitasje og aldersrelatert slitasje på glassfibertekking/plastet dekke på gulvet. Overflaten fremstår med slitasjemerker og noe ujevn finish, som er normalt for denne typen tekking over tid i eksponert beliggenhet.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Skorsteinen er av eldre dato og har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ved tidligere feiling og tilsyn registrert forhold knyttet til slitasje på skorstein, som fortsatt er gjeldende. Ved brannforebyggende tilsyn den 28.01.2026 ble det ikke avdekket forhold som vesentlig øker brannrisikoen, men det ble gitt anmerkning om riss og sprekkdannelse i brennplater i ildstedet. Videre ble det påpekt at brannslukningsapparat må på service eller erstattes. Forholdene må ses i sammenheng med alder og normal slitasje, og tilsier behov for videre oppfølging, jevnlig kontroll og påregnelig vedlikehold.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > 2. Etasje > Entre/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Det mangler sokkel under deler av innredningen. Det er også registrert mindre sår og skader i benkeplaten, spesielt ved komfy. Forholdene vurderes som alders- og bruksslitasje.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Våtrommet har veggplater som ikke er godkjent som tettesjikt etter dagens krav. Veggplatene er ført helt ned til gulvet. Det er ikke registrert bruk av godkjente hjørneløsninger i innvendige og utvendige hjørner.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Veggplater på badet er ført helt ned til gulvet. Det er ukjent hvordan overgang mellom vegg og gulv er løst bak platene. Videre er baderomsgulvet relativt flatt, med kun svak antydning til fall, og stedvis lokale partier med motfall.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Badet har ukjent type sluk, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt. Alder på badet er ukjent. Boligen er oppført i 1965, og det er derfor sannsynlig at rør- og slukløsninger helt eller delvis er fra byggeår eller eldre standard. Badet er dermed ikke dokumentert utført etter dagens krav, og skjulte konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll. Det er videre registrert at baderomsgulvet er relativt flatt, med kun svak antydning til fall, og stedvis lokale partier med motfall.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1965

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen har gjennomgående enkel til normal standard, i hovedsak preget av byggets alder. Det er utført enkelte oppgraderinger på bygningen i senere tid (bl.a. fasader og vinduer), mens innvendige rom som kjøkken og bad i hovedsak fremstår av eldre utførelse. Tekniske installasjoner er delvis oppgradert, herunder automatsikringer og AMS-måler. Badet har løsninger som ikke samsvarer med dagens krav, og kjøkkenet er funksjonelt, men utdatert.

Vedlikehold

Boligen fremstår med normalt vedlikeholds nivå sett i forhold til alder og standard. Det må påregnes løpende vedlikehold samt oppgraderingsbehov på sikt, særlig knyttet til bad, kjøkken og enkelte tekniske/installasjonsmessige forhold. Utvendige bygningsdeler fremstår generelt ivaretatt, men videre vedlikehold må forventes over tid.

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Fasade og vinduer

Etterisolering av bygning, utskifting av fasade og vinduer på stue og kjøkken ble utført innenfor de siste 10 årene før 2021 (altså mellom 2011 og 2021).

Arbeid utført av: Fosna Bygg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra balkong. Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall. Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadeplater. Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med 3-lags glass. Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør. Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse som er overflatebehandlet og oppført i tre med understøtter og rekkverk i tre. Plastet dekke i glassfiber. Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitasje og aldersrelatert slitasje på glassfibertekking/plastet dekke på gulvet. Overflaten fremstår med slitasjemerker og noe ujevn finish, som er normalt for denne typen tekking over tid i eksponert beliggenhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert værslitasje og aldersrelatert slitasje på glassfibertekking/plastet dekke på gulvet. Overflaten fremstår med slitasjemerker og noe ujevn finish, som er normalt for denne typen tekking over tid i eksponert beliggenhet.

Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av overflaten, og ved ytterligere forringelse bør overflatebehandling fornyes eller tekking utbedres/erstattes for å sikre fortsatt fuktsikring. Dersom slitasjen utvikler seg videre uten tiltak, kan det på sikt øke risikoen for redusert fuktsikring og behov for mer omfattende utbedringer. Terrassen er overflatebehandlet og oppført i tre med understøtter og rekkverk i tre, med plastet dekke på gulv. Ansvarsforhold og vedlikeholdsplikt for bygningsdelen må avklares mot borettslagets vedtekter.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er hovedsakelig parkett på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.
Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

TG 2 Pipe og ildsted

Leiligheten har mursteinspipe og vedovn.

Skorsteinen er vurdert ved visuell kontroll av tilgjengelige deler, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-9. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet. Funksjon og sikkerhet ved bruk faller utenfor undersøkelsen og er feiervesenets ansvar. Kjøper anbefales å innhente informasjon om siste feiing, tilsyn og eventuelle endringer på pipeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skorsteinen er av eldre dato og har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ved tidligere feiing og tilsyn registrert forhold knyttet til slitasje på skorstein, som fortsatt er gjeldende. Ved brannforebyggende tilsyn den 28.01.2026 ble det ikke avdekket forhold som vesentlig øker brannrisikoen, men det ble gitt anmerkning om riss og sprekkdannelser i brennplater i ildstedet. Videre ble det påpekt at brannslukningsapparat må på service eller erstattes. Forholdene må ses i sammenheng med alder og normal slitasje, og tilsier behov for videre oppfølging, jevnlig kontroll og påregnelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skorsteinen er av eldre dato og har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ved tidligere feiing og tilsyn registrert forhold knyttet til slitasje på skorstein, som fortsatt er gjeldende. Ved brannforebyggende tilsyn den 28.01.2026 ble det ikke avdekket forhold som vesentlig øker brannrisikoen, men det ble gitt anmerkning om riss- og sprekkdannelser i brennplater i ildstedet. Videre ble det påpekt at brannslukningsapparat må på service eller erstattes.

Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av skorstein og ildsted, og brennplater bør skiftes dersom sprekken utvikler seg eller deler løsner. Brannslukningsapparat må settes i forskriftsmessig stand. Dersom anbefalte tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og forringelse over tid medføre redusert sikkerhet og økt vedlikeholdsbehov, samt på sikt behov for mer omfattende utbedringer eller rehabilitering av skorstein og ildsted.



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte tredører.

Andre innvendige forhold

Mindre merker, riper og overfladiske skader som følge av normal bruk og aldring er ikke særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder mindre avvik som at dører og vinduer tar i karm, løse dørvidere eller lignende forhold. Slike forhold anses som en del av normalt vedlikehold som bør utføres regelmessig, og er derfor ikke vurdert som vesentlige for bygningsdelens tilstand

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

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

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



2. ETASJE > BAD

⚠ TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet har veggplater som ikke er godkjent som tettesjikt etter dagens krav. Veggplatene er ført helt ned til gulvet. Det er ikke registrert bruk av godkjente hjørneløsninger i innvendige og utvendige hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av veggkonstruksjon og tettesjikt ved oppgradering eller rehabilitering av badet. Ved framtidig oppgradering bør vegger utføres med dokumentert og godkjent tettesjikt, inkludert godkjente løsninger i hjørner og overganger.

Konsekvens

Manglende godkjent tettesjikt og hjørneløsninger kan øke risikoen for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen over tid, med påfølgende fuktskader og behov for mer omfattende utbedringer.

2. ETASJE > BAD

⚠ TG 2 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggplater på badet er ført helt ned til gulvet. Det er ukjent hvordan overgang mellom vegg og gulv er løst bak platene. Videre er baderomsgulvet relativt flatt, med kun svak antydning til fall, og stedvis lokale partier med motfall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av gulvets fallforhold og utførelse, herunder overgang mellom vegg og gulv. Ved oppgradering eller rehabilitering bør gulvet etableres med tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens:

Flatt gulv og lokale motfall kan medføre at vann blir liggende på gulvet. Dette kan gi økt belastning på gulvkonstruksjonen over tid og øke risikoen for fuktrelaterte skader.

2. ETASJE > BAD

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har ukjent sluk med og ukjent om det er membran utførelse på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har ukjent type sluk, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt. Alder på badet er ukjent. Boligen er oppført i 1965, og det er derfor sannsynlig at rør- og slukløsninger helt eller delvis er fra byggeår eller eldre standard. Badet er dermed ikke dokumentert utført etter dagens krav, og skjulte konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll. Det er videre registrert at baderomsgulvet er relativt flatt, med kun svak antydning til fall, og stedvis lokale partier med motfall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av sluk, rør og tettesjikt i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering av badet. Ved fortsatt bruk bør det påregnes behov for oppgradering/rehabilitering for å oppnå tilfredsstillende fuksikring, korrekt fallforhold og teknisk standard.

Konsekvens:

Ukjent utførelse og høy alder på sluk, rør og tettesjikt, kombinert med mangelfulle fallforhold, øker risikoen for vannansamling, skjulte lekkasjer og fuktskader. Dette kan medføre behov for tidligere og mer omfattende rehabilitering av badet enn ved dokumentert og nyere utførelse.

2. ETASJE > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TE 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere til balansert ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og bedre innneklima. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking ble foretatt i veggen mot kjøkkenet på utsiden av dusjområdet, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,7 %

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 > ENTRE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Parkett på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.

Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Det mangler sokkel under deler av innredningen. Det er også registrert mindre sår og skader i benkeplaten, spesielt ved komfyr. Forholdene vurderes som alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere sokkel for å gi en mer lukket og beskyttet løsning mot gulv, samt å utbedre eller påregne utskifting av benkeplate ved ytterligere forringelse. Dersom tiltak ikke utføres, kan slitasjen øke over tid og medføre redusert funksjon og estetikk.



2. ETASJE > ENTRE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av 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

Det er avløpsrør av plast.

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 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og vedovn.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 120 liter som er plassert i krypkjeller..

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

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.

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.

Det elektriske anlegget er plassert i fellesgang. Anlegget har en kombinasjon av skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskapet er av eldre type, men er oppgradert med automatsikringer og AMS-måler. Anlegget er tilkoblet 230 V IT-nett.

Det foreligger dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget, herunder anleggsdokumentasjon (Febdok) utarbeidet av elektroinstallatør. Videre foreligger samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler. Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon for samtlige kurser og senere endringer.

Det elektriske anlegget er ikke funksjonstestet utover visuell kontroll, og vurderingen er basert på tilgjengelige og synlige komponenter på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

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.

1965

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?

Ukjent

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?

Ukjent

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

Ukjent

Generell kommentar

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



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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befarings tidspunktet.

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 personskade 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

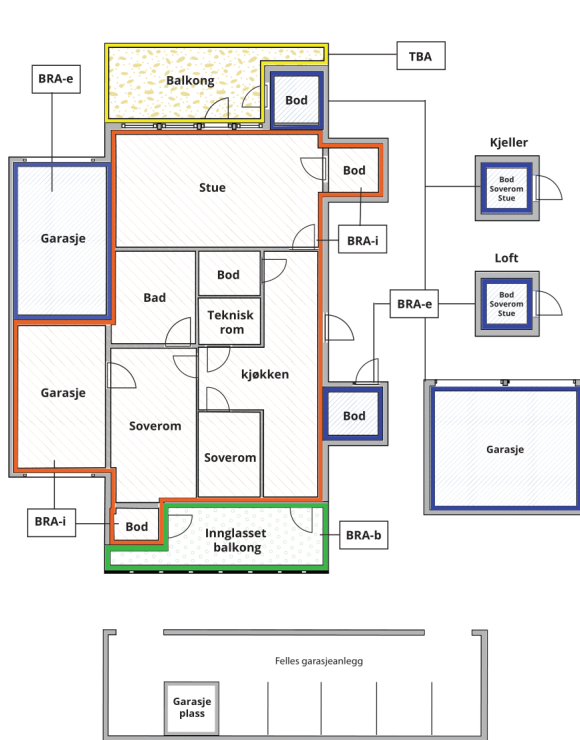
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	39			39	5
SUM	39				5
SUM BRA	39				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er ikke tatt med boder etc. andre steder i bygget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I godkjente tegninger er rommet vist som sovealkove i åpen forbindelse med stue. Det er i ettertid etablert dør mellom sovealkove og stue, noe som avviker fra opprinnelig planløsning slik den fremgår av tegningene. Endringen er ikke nærmere dokumentert i tilgjengelig byggesaksgrunnlag.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	39	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Terje Storhaug	Takstingenør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.02.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.02.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	03.02.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	
2	12.02.2026	Rettet til sovealkove.

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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