

Tilstandsrapport



📍 Skjærvaveien 33 A, 6507
KRISTIANSUND N

📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 2, bnr. 654

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 19.12.2025

Oppdragsnr.: 22333-1335

Referansenummer: LM4348

Foretak: VerdiAnalyse AS

Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



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

Om VerdiAnalyse AS

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

Vårt team

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

Terje Storhaug

Uavhengig Takstingeniør

ts@verdi-analyse.no

953 01 501



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er fundamentert på betonggrunnmur og oppført med tradisjonell bindingsverkskonstruksjon over terreng. Grunnmuren er utvendig malt. Yttervegger er utført i bindingsverk med utvendig trekledning.

Tomten består av fjell og steinmasser. Terrengforholdene rundt bygningen er i hovedsak flate, uten tydelig fall bort fra grunnmur. Overflatevann håndteres i hovedsak via naturlig avrenning og eksisterende terrengløsninger.

Dreneringsløsning rundt bygningen er ikke dokumentert og lar seg i liten grad kontrollere, da denne ligger under terrengnivå. Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre, med takteking av betongtakstein. Takfot og raft er utført med tradisjonelle overgangsløsninger.

Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med isolerglass. Utvendige balkonger, terrasser og trapper er utført i tre- og betongkonstruksjoner. Kjellerarealer og rom under terreng er etablert mot omkringliggende masser. Det er foretatt stikkprøvekontroll med fuktmålinger i konstruksjoner.

Våtrom er etablert i kjeller og 1. etasje, med våtromsbelegg på gulv og platekledde vegg- og himlingsflater. Boligen har naturlig ventilasjon. Innvendige vannledninger er utført i kobber med plastkappe, og avløpsrør er utført i plast. Oppvarming skjer med elektrisk varme og vedfyring.

Det elektriske anlegget er hovedsakelig utført som skjult installasjon, med sikringsskap plassert i boligen. Bygget er ikke utført med radonsperre, og det er ikke foretatt radonmålinger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

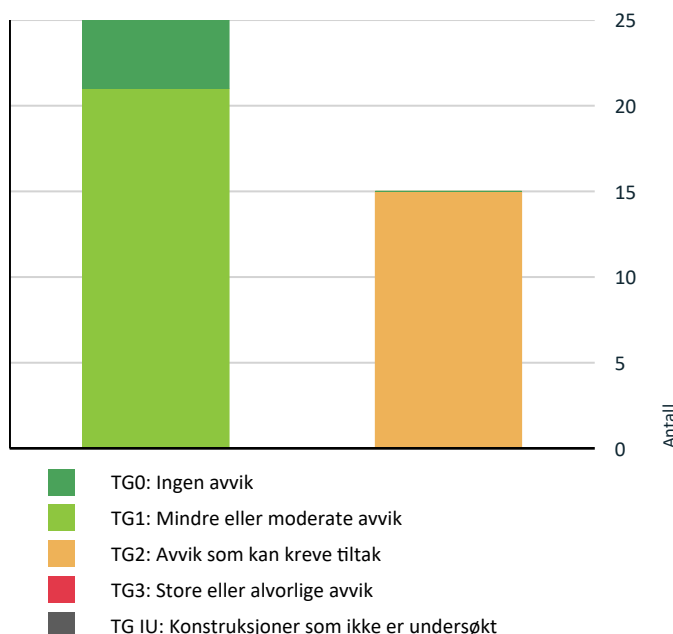
[Gå til side](#)

Tomannsbolig (Vertikaldelt)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig (Vertikaldelt)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kledningen og overflatene fremstår generelt som slitte. Kledningen er fra byggeåret og har hatt begrenset eller manglende vedlikehold i nyere tid. Det er observert mindre sprekker på utsatte steder.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist fuktskade/misfarging i trekonstruksjonen i rafta i sør/vest-hjørnet. Området er særlig værutsatt og eksponert for vinddrevet nedbør. Skadebildet indikerer at vann trolig presses inn i overganger og detaljer i forbindelse med kraftig regn og vind. Det er foretatt kontroll med fuktindikator i himlingsplaten under det aktuelle området, uten utslag på forhøyet fukt. Dette kan tyde på at eventuell vanninntrengning er episodisk og at fukt tørker ut før den når underliggende konstruksjoner



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med isolerglass. Det er observert værslitasje og begynnende nedbrytning i malingssjikt og treverk, særlig i nedre deler, ved karmer, sprosse-/postoverganger og rundt hengsler. Det er stedvis sprekker i treverk og åpne skjøter, noe som er typisk for komponenter som over tid har vært eksponert for vær og vind.

Det er opplyst at vindu på soverom i 1. etasje samt vindu på soverom 1 i kjeller er planlagt skiftet på nyåret 2026.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringens alder og funksjon er ukjent, eller det er opplyst at drenering ikke er etablert. Dersom det er drenering, er denne av eldre dato og har sannsynligvis redusert effekt.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Grunnmur i betong er utvendig malt over terreng. Det er observert mindre riss/sprekker samt stedvis avflassing i maling og puss. Forholdet vurderes som normalt for betongkonstruksjoner av denne typen og alder, eksponert for vær og fukt over tid.

Sammendrag av boligens tilstand

 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sluk og membran.

 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vegger er kledd med Respatex-plater med malt overflate / malt strie, og himling består av malte plater. Det er vindu plassert i våtsone. Utførelse av silikonefuger og overganger fremstår ikke som fagmessig utført. I dusjsone er det benyttet malt strie, og det er usikkerhet knyttet til om det er etablert godkjent tettesjikt bak platene. Løsningene er av eldre dato og vurderes ikke å tilfredsstille dagens krav til fuktsikring i våtrom.

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

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Membran-/tettesjiktsløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det samme gjelder slukløsningen. Sluk har i tillegg begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Baderomsinnredningen er noe slitt og har brukt opp over halvparten av forventet brukstid.

 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG (VERTIKALDELT)

Byggeår

1981

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen holder gjennomgående eldre standard, med flere bygningsdeler og tekniske installasjoner fra byggeår eller tidlige perioder. Enkelte oppgraderinger er utført, blant annet takrenner og nedløp i nyere tid, men hovedkonstruksjoner, våtrom og tekniske løsninger er i stor grad preget av alder og datidens byggeskikk.

Vedlikehold

Det er behov for løpende vedlikehold og oppfølging, særlig knyttet til ytterkledning, vinduer, tak, våtrom og tekniske installasjoner. Flere komponenter har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og det må påregnes både vedlikeholdstiltak og fremtidige oppgraderinger for å opprettholde funksjon og redusere risiko for følgeskader.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Byttet takrenner og nedløp.
------	---------------	-----------------------------

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det anbefales å få utført en nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Videre bør det planlegges utskiftning av takteking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i sort aluminium / stål.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen og overflatene fremstår generelt som slitte. Kledningen er fra byggeåret og har hatt begrenset eller manglende vedlikehold i nyere tid. Det er observert mindre sprekker på utsatte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og eventuelle lokale utbedringer av kledningen for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskade/misfarging i trekonstruksjonen i rafta i sør/vest-hjørnet. Området er særlig værutsatt og eksponert for vinddrevet nedbør. Skadebildet indikerer at vann trolig presses inn i overganger og detaljer i forbindelse med kraftig regn og vind. Det er foretatt kontroll med fuktindikator i himlingsplaten under det aktuelle området, uten utslag på forhøyet fukt. Dette kan tyde på at eventuell vanninntrengning er episodisk og at fukt tørker ut før den når underliggende konstruksjoner

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere og ved behov utbedre overgangsløsninger i raft, herunder beslag, undertak og tilslutninger, for å sikre bedre tetthet mot vinddrevet nedbør. Mangelfulle overgangsløsninger kan over tid medføre gjentatt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av trekonstruksjoner, samt økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det på befaringstidspunktet ikke er registrert fukt i himlingen under.

Det er opplyst at det er inngått avtale med Freiblick om gjennomføring av tiltak for å hindre ytterligere vanninntrengning. Arbeidene er planlagt utført i januar 2026.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med isolerglass. Det er observert værslitasje og begynnende nedbrytning i malingssjikt og treverk, særlig i nedre deler, ved karmen, sprosse-/postoverganger og rundt hengsler. Det er stedvis sprekker i treverk og åpne skjøter, noe som er typisk for komponenter som over tid har vært eksponert for vær og vind.

Det er opplyst at vindu på soverom i 1. etasje samt vindu på soverom 1 i kjeller er planlagt skiftet på nyåret 2026.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og utbedring av malingssjikt og treverk, spesielt i områder med sprekker og åpne skjøter, for å hindre videre nedbrytning og redusere risiko for fuktskader og råte.

Planlagt utskifting av vinduer bør følges opp, da manglende tiltak kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for vinduene.

Tilstandsrapport



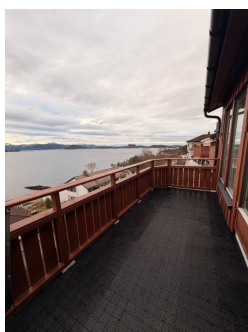
TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Eiendommen har utvendige oppholdsarealer i form av en utkraget balkong i tilknytning til boligen samt en markterrasse på nedsiden av bygget. Balkongen er tekket med malt glassfiber som fungerer som tettesjikt, og det er lagt plastfliser oppå som gangbart dekke. Konstruksjonen er værutsatt og har rekkverk i malt trekonstruksjon.

I tillegg er det etablert en romslig markterrasse på nedsiden av bygget, utført i trekonstruksjon med terrassebord. Terrassen er lagt direkte på underlag mot terreng og følger byggets fasade. Løsningen gir gode uteoppholdsarealer, men er eksponert for fukt og værpåvirkning, og må påregnes normalt vedlikehold over tid, herunder overflatebehandling og eventuell utskifting av terrassebord etter hvert som levetiden nås.

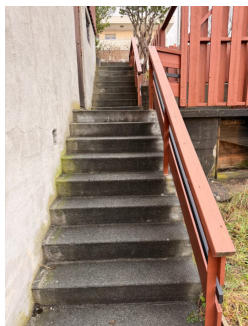


TG 1 Utvendige trapper

Eiendommen har utvendige trapper i betong som gir adkomst mellom terrengnivåer samt til inngangsparti. Trappene er støpt i betong og fremstår som stabile og funksjonelle. Det er montert rekkverk i malt trekonstruksjon på deler av trappeløpene.

Overflatene viser normal slitasje og noe begroing, som er vanlig for utvendige betongtrapper eksponert for vær og fukt over tid. Trappene er integrert i terreng og tilpasset omkringliggende utearealer med murer og nivåforskjeller. Regelmessig rengjøring og vedlikehold må påregnes for å opprettholde sikkerhet og estetikk.

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Utvendige bygningsdeler er eksponert for vær og vind, og det må påregnes normal aldring og bruksslitasje som følge av dette. Mindre værslitasje på kledning, rekkverk, terrassegulv og lignende vurderes som naturlig, og innebærer ikke nødvendigvis et avvik. Eiendommen ligger i et værhardt område hvor konstruksjonene utsettes for betydelige klimatiske påkjenninger som vind, nedbør og temperatursvingninger. Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling er derfor nødvendig for å opprettholde byggets tekniske levetid og estetiske uttrykk.

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre og betong mot grunnen.

TG 2 Radon

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

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

Boligen har elementpipe som er beslått over tak med stål.



Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Konstruksjoner i form av vegger og gulv mot grunnen kan ikke kontrolleres i sin helhet, da disse ligger under terrengnivå og er kledd inn. Fuktsikring av slike konstruksjoner var ofte mangelfull eller ikke etablert i byggeperioden, og rom under terreng regnes generelt som risikokonstruksjoner med hensyn til fuktpåvirkning.

Selv om det ikke er registrert synlige fuktskader eller indikasjoner på aktiv fukt ved befarings, må det påregnes at konstruksjonene kan være utsatt for fukt, særlig ved perioder med mye nedbør, teleløsning eller ved eventuell mangelfull drenering. Skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Det ble foretatt fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen, hvor målt verdi var 10,2 %, som vurderes å være innenfor normalområdet for denne typen konstruksjon. Hultaking ble utført i bod under arbeidsbenk for kontroll av konstruksjonen.

Forklaring fuktmåling (vekt %):

- < 8,0 %: Ingen tegn til fukt
- 8,0–17 %: Tørr (grønn sone)
- 17–20 %: Risiko for fukt (gul sone)
- > 20 %: Våt konstruksjon (rød sone)



TG 1 Innvendige trapper



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte finerdører.

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 dørvridere 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

Tilstandsrapport

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

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

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

Vaskerom er utstyrt med, enkel veggghengt utslagsvask, opplegg / avløp for vaskemaskin, varmtvannstank og stengekran vann.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte strie på vegger og malte plater i himling.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerom har plastsluk med våtromsbelegg klemt i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sluk og membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk og membran bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Ved tegn til lekkasje eller skade bør utbedring eller utskifting vurderes for å unngå kostbare følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom er utstyrt med, enkel veggghengt utslagsvask, opplegg / avløp for vaskemaskin, varmtvannstank og stengekran vann.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det bør vurderes å etterse og eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble målt med fuktindikator i inspeksjonsluke / stakeluke for kloakkrør, uten å påvise unormale forhold. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,6 %

Forklaring fuktmåling:

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

8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.

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

20% +: Våt) = Rød.



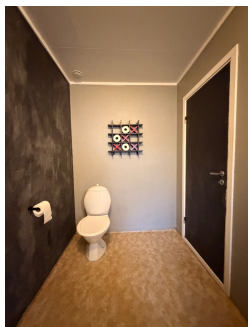
1. ETASJE > BAD

Generell

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

Våtromsbelegg med varmekabler på gulv, respatex plater som er malt/ malt strie på vegger og malte plater i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebeater, nedfelt vask, toalett og dusj med badekar



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Respatex plater som er malt/ malt strie på vegger og malte plater i himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vegger er kledd med Respatex-plater med malt overflate / malt strie, og himling består av malte plater. Det er vindu plassert i våtsone. Utførelse av silikonfuger og overganger fremstår ikke som fagmessig utført. I dusjsone er det benyttet malt strie, og det er usikkerhet knyttet til om det er etablert godkjent tettesjikt bak platene. Løsningene er av eldre dato og vurderes ikke å tilfredsstille dagens krav til fuktsikring i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare oppbygning og tettesjikt bak veggplater, særlig i dusjsone og rundt vindu. Mangelfull eller usikker fuktsikring innebærer økt risiko for fuktinntrengning i vegg- og takkonstruksjoner, noe som over tid kan føre til skjulte fuktskader, redusert levetid på konstruksjoner og behov for omfattende rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Våtromsbelegg med varmekabler på gulv.
Det er målt 3 mm. fall fra topp våtromsbelegg ved dør og ned til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å bedre fallforholdene til sluk, da dagens løsning ikke oppfyller krav til høydeforskjell. Manglende tilstrekkelig fall kan medføre risiko for vannansamling og fuktskader på gulvet.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Bad har plastsluk med våtromsbelegg klemt i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran-/tettesjiktsløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det samme gjelder slukløsningen. Sluk har i tillegg begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membran- og slukløsningen bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader. Begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring av sluk øker faren for tilstopping og vannskader.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, nedfelt vask, toalett og dusj med badekar

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsinnredningen er noe slitt og har brukt opp over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av baderomsinnredningen, da slitasje og alder kan føre til redusert funksjonalitet og økt risiko for skader eller lekkasjer over tid.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilerings med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å etterse og eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt på soverommet bak toalett, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,0 %

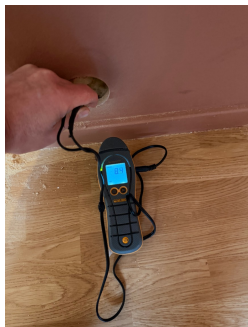
Forklaring fuktmåling:

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

8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.

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

20% +: Våt) = Rød.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkett på gulv, MDF panelplater på vegger og malte plater i himling.

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



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stengekran vann vedsiden av varmtvannstank på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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 200 liter som er plassert på vaskerom.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Det elektriske anlegget i leiligheten er hovedsakelig utført som skjult installasjon. Sikringsskapet er plassert i vindfang i 1. etasje og er utført med skrusikringer (keramiske sikringer). Kurser er merket, og kursfortegnelse foreligger i skapet.

Anlegget omfatter separate kurser for blant annet komfyr/varmtvannsbereder, vaskemaskin, tørkeskap, kjøkken, stue, soverom, bad og øvrige rom. Hovedsikring er oppført med høyere amperestørrelse, og anlegget fremstår tilpasset normal bruk av boligen slik den fremstår i dag.

Det foreligger dokumentasjon i form av samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler, datert 2017, utført av registrert elektroentreprenør. Det er ikke foretatt fullstendig el-teknisk kontroll av det skjulte anlegget, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige komponenter samt fremlagt dokumentasjon.

Elektrisk anlegg vurderes samlet sett å være av eldre type, men fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet. Videre bruk og eventuelle endringer bør utføres av autorisert elektroinstallatør.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1981
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. 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 anlegget.

Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

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

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunn bestående av fjell og steinmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningen er oppført i en tidsperiode hvor det ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuktsikring enn det som er vanlig i dag. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Selv om det ikke er observert konkrete avvik på befaringstidspunktet, tilsier byggets alder at dreneringen kan være svekket eller ha begrenset funksjon. Dette innebærer økt risiko for fuktinntrengning over tid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringens alder og funksjon er ukjent, eller det er opplyst at drenering ikke er etablert. Dersom det er drenering, er denne av eldre dato og har sannsynligvis redusert effekt.

Det anbefales å påregne behov for nærmere undersøkelser av dreneringsforholdene, herunder alder, utstrekning og funksjon. Ved tegn til fuktproblematikk bør etablering av ny eller oppgradering av eksisterende drenering vurderes. Dersom drenering ikke etableres eller fornyes, kan redusert dreneringsevne over tid medføre økt risiko for fuktinntrengning mot konstruksjoner under terreng, med påfølgende fuktskader, redusert brukskvalitet og behov for kostbare utbedringer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongkonstruksjoner som er utvendig malt over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur i betong er utvendig malt over terreng. Det er observert mindre riss/sprekker samt stedvis avflassing i maling og puss. Forholdet vurderes som normalt for betongkonstruksjoner av denne typen og alder, eksponert for vær og fukt over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales lokal utbedring med rens av løse partier, reparasjon av riss/sprekker og ny egnet overflatebehandling som del av normalt vedlikehold. Uten slike tiltak kan fukt trenge inn i overflaten og over tid føre til ytterligere nedbrytning av puss og maling, men forholdet vurderes per i dag å ha hovedsakelig kosmetisk og vedlikeholdsmessig betydning.



TG 1 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur er av betong.

TG 0 Terrenghforhold

Terrenghforholdene rundt bygningen er i hovedsak flate uten synlig fall ut fra grunnmur. Dette er vanlig for bygg fra perioden og kan føre til at overflatevann ledes mot, og ikke bort fra, bygget. Kombinert med eldre eller usikker drenering gir dette økt fuktbelastning på bygningskroppen. Forholdet vurderes ikke som en skade/avvik i seg selv, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblemer over tid. Forbedring av terrenghfallet anbefales for å redusere denne risikoen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

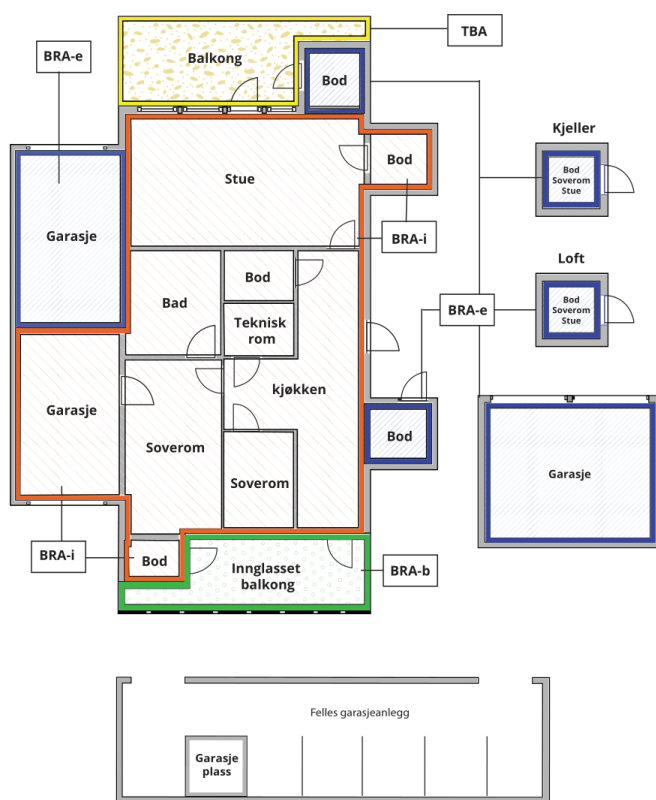
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig (Vertikaldelt)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	62			62	24
1. Etasje	63			63	8
SUM	125				32
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang m/trapp, gang, bod 1, soverom 1, soverom 2, bod 2, vaskerom		
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, stue, soverom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt Tilbygg/modernisering.

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)
Tomannsbolig (Vertikaldelt)	115	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Terje Storhaug	Takstingeniør
	Jens Harald Stokke	Kunde
	Britt Turid Stokke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	2	654		0	359.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skjærvaveien 33 A

Hjemmelshaver

Stokke Britt Turid, Stokke Jens Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av en tomannsbolig beliggende på Innlandet i Kristiansund Kommune.

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.

Om tomten

Eiet tomt på 359,80m². Skrånende tomt med plen og beplantninger. Parkering i gate.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og opplyser derfor å ha begrenset kjennskap til boligens tekniske tilstand. Egenerklæringen inneholder ingen konkrete opplysninger om tidligere skader, feil, mangler eller utførte arbeider, og det tas generelle forbehold om at det kan foreligge skjulte forhold som ikke er kjent for selger.

På bakgrunn av dette presiseres det at kjøper har et utvidet undersøkelsesansvar. Det anbefales en grundig gjennomgang av eiendommen med bistand fra teknisk sakkyndig. Tilstandsrapporten vil være det sentrale dokumentet for vurdering av eiendommens faktiske tilstand og eventuelle risikoforhold.

Egenerklæringen inneholder ingen konkrete opplysninger om tidligere skader, lekkasjer, ombygginger eller tekniske installasjoner, og gir derfor begrenset tilleggsmateriale utover de generelle forbeholdene. Selger gjør samtidig oppmerksom på sitt ansvar etter avhendingslova, samt at uriktige eller mangelfulle opplysninger kan få betydning for ansvar og eventuell boligselgerforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.12.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	12.12.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.12.2025	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo.	19.12.2025	Kommunens arkiv.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	18.12.2025	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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