


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Fosnagata 11 , 6509 KRISTIANSUND N

 KRISTIANSUND kommune

 gnr. 6, bnr. 493, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 12626-1328

Eiendomsverdi ref nr: UH1152

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Rune Meek



Råd
Eiendomstakst

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.

Råd Eiendomstakst AS

Råd Eiendomstakst består av 3 Takstingeniører, som er medlem i Norsk Takst. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Vi takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

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



Rapportansvarlig



Pål Rune Meek

Uavhengig Takstingeniør

paal@raadeiendomstakst.no

473 12 312



Råd
Eiendomstakst

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

Leilighetsbygget ligger over Spar butikken i Fosnagata nært sentrum av Kristiansund. Umiddelbar nærhet til Campus Kristiansund og 5 minutters gangavstand til sentrum av Kristiansund med kommunale tjenester, handel og restaurantvirksomhet.

Takkonstruksjonen er av skråtaks utforming og er tekkt med skiferstein. Veggkonstruksjonen er av betong og er kledd med bygningsplater og murte fasader. Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av parkett belagte gulv. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. På badet er gulvet belagt med flis med underliggende vannbåren varme. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Leiligheten fremstår med veldig lite slitasje og er pent vedlikeholdt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten er utført med malte trevinduer med 3-lags isolerte glass. Leiligheten er utført med en malt hovedytterdør med tilgang fra fellesareal. Leiligheten har tilhørende balkong utført av betong. Balkongen er utført med glassrekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av parkett belagte gulv. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Leiligheten er utført med etasjeskille av betong. Leiligheten er utført med hvitmalt fyllingsdører fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Det følger med boligperm for leiligheten. Det er beskrivelse av tettesjikt, men ikke bildedokumentasjon eller sjekklister for utførelse.

Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har vannbåren varme. Det er målt ca.38mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er opplyst i dokumentasjon for boligen at tettesjiktet er fra Mapei. Mapegum Wps på vegg og Mapelastic på gulv. Det er synlig membran i sluk. Krav til uavhengig kontroll for våtrom ble innført 1.1.2013. Kravet vil derfor avhenge om bygningen er byggemeldt før dette, selv om den er ferdigstilt i 2013. Takstmann har ikke tatt nærmere stilling til dette.

Badet har en mørk baderomsinnredning med dører i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har vask med armaturer.

Over er det hengt et speil med belysning og sideskap.

-Veggmontert dusjgarnityr med glassvegger

-Veggmontert toalett

- Avtrekk

- Opplegg for vaskemaskin

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon. våtrom har avtrekk tilkoblet dette anlegget.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.

Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Ved hulltaking ble det registrert at veggkonstruksjonen for innvendige vegger er av stålstenderkonstruksjon og det kunne ikke måles fukt ved hjelp av pigg. Overflate målinger ble utført uten å avdekke unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med malte plater.

Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Det er en mørk kjøkken- innredning som går over to vegger.

Innredningen er av underskap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steketopp og vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert frys/kjøleskap, integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har ventilator over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten er utført med synlige vannrør som rør-i-rør.

Leilighetens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast). Det kan være avløpsrør i støpejern.

Leiligheten er utført med balansert ventilasjon. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. Aggregat er plassert i bod.

Leiligheten er installert med vannbåren varme i stue/kjøkken gang og baderom. Varme fra fellesanlegg med egen måler i rørskap.

Varmt tappevann kommer også via fellesanlegg.

Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg.

Automatsikringer i sikringssskap.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

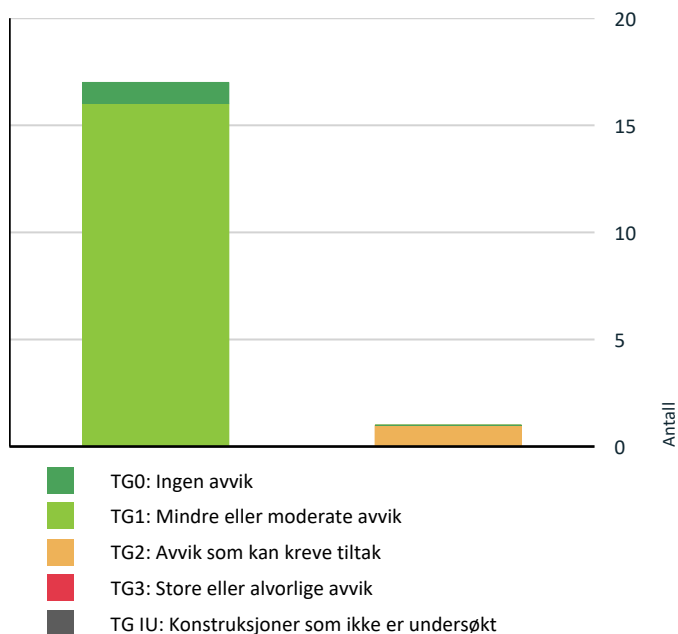
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest datert 10.07.2019

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 6. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2013

Kommentar
Ifølge eiendomsverdi.no

Standard

Takkonstruksjonen er av skråtaks utforming og er teknet med skiferstein. Veggkonstruksjonen er av betong og er kledd med bygningsplater og murte fasader. Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av parkett belagte gulv. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. På badet er gulvet belagt med flis med underliggende vannbåren varme. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Normal god standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Ref. beskrivelse under konstruksjon.

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt- jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten er utført med malte trevinduer med 3-lags isolerte glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten er utført med en malt hovedytterdør med tilgang fra fellesareal.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har tilhørende balkong utført av betong. Balkongen er utført med glassrekkverk.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av parkett belagte gulv. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leiligheten er utført med etasjeskille av betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten er utført med hvitmalte fyllingsdører fra byggeåret.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det følger med boligperm for leiligheten. Det er beskrivelse av tettesjikt, men ikke bildedokumentasjon eller sjekklister for utførelse.



6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har vannbåren varme. Det er målt ca.38mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallet tilfredsstillende ikke krav til fall i TEK 10.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anbefales at det er godt fuget mellom flis -terskel/gerikt.

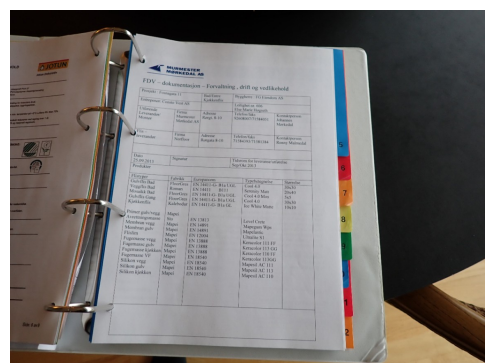


6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er opplyst i dokumentasjon for boligen at tettesjiktet er fra Mapei. Mapegum Wps på vegg og Mapelastic på gulv. Det er synlig membran i sluk. Krav til uavhengig kontroll for våtrom ble innført 1.1.2013. Kravet vil derfor avhenge om bygningen er byggemeldt før dette, selv om den er ferdigstilt i 2013. Takstmann har ikke tatt nærmere stilling til dette.



Tilstandsrapport



6. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har en mørk baderomsinnredning med dører i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har vask med armaturer. Over er det hengt et speil med belysning og sideskap.

-Veggmontert dusjgarnityr med glassvegger

-Veggmontert toalett

- Avtrekk

- Opplegg for vaskemaskin



6. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon. våtrom har avtrekk tilkoblet dette anlegget.



6. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Ved hulltaking ble det registrert at veggkonstruksjonen for innvendige vegger er av stålstenderkonstruksjon og det kunne ikke måles fukt ved hjelp av pigg. Overflate målinger ble utført uten å avdekke unormale forhold.



KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Det er en mørk kjøkken- innredning som går over to vegger.

Innredningen er av underskap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steketopp og vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert frys/kjøleskap, integrert stekeovn og oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport



6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

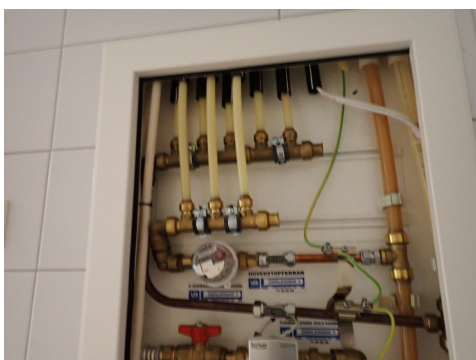
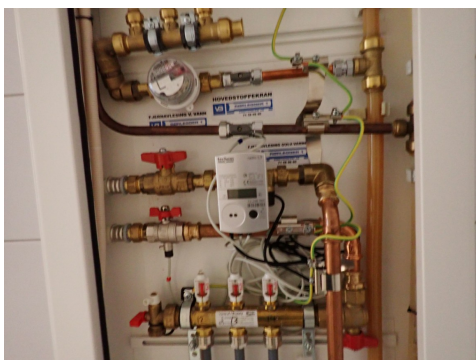
Kjøkkenet har ventilator over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten er utført med synlige vannrør som rør-i-rør.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Leilighetens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast). Det kan være avløpsrør i støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er utført med balansert ventilasjon. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. Aggregat er plassert i bod.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten er installert med vannbåren varme i stue/kjøkken gang og badetrom. Varme fra fellesanlegg med egen måler i rørskap. Varmt tappevann kommer også via fellesanlegg.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringsskap.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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.

2013

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

Ja Ifølge selger

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ligger i boligpermen

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Ifølge selger

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

Nei Ifølge selger

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

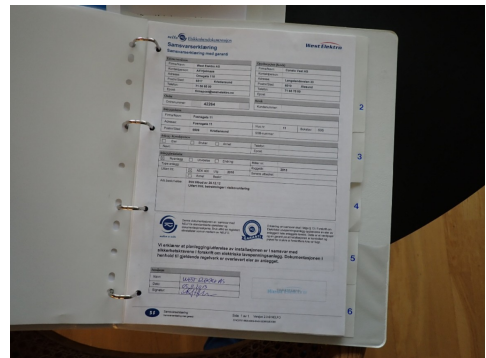
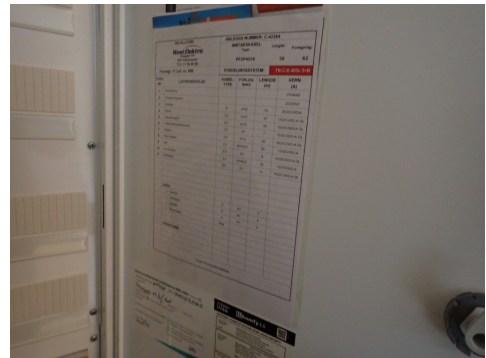
Ja

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

Ja Takstmann er ikke EL fagmann og deler av anlegget er skjult. Undersøkelsen er derfor begrenset til hva man synlig kan se.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefaler DSB(Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år. Kostnadsestimat i rapporten her, er for en EL-kontroll og hensyntar ikke eventuelle fremtidige påkostninger for utbedring av eventuelle avvik.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. Etasje	72	5		77	13
SUM	72	5			13
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Bod, gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom	Bod 2, bod 3	

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig 2 stk boder er medtatt i beregningen av areal for boligen. DFe har ca 2 og 3m² og er medtatt under BRA-e. Balkong er tatt med under TBA med ca 13m². Det er opplyst fra selger at det følger med en biloppstillingsplass i kjeller.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggtknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for taksmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 10.07.2019

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Pål Rune Meek	Takstingeniør
	Rune Stokke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	6	493		28	3023 m ²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Fosnagata 11

Hjemmelshaver

Høgseth Else Marie

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt av takstmann. Areal er hentet inn fra offentlige registre og avvik kan forekomme. Eiendommen er felles for borettslaget/sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger over Spar butikken i Fosnagata nært sentrum av Kristiansund. Umiddelbar nærhet til Campus Kristiansund og 5 minutters gangavstand til sentrum av Kristiansund med kommunale tjenester, handel og restaurantvirksomhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område. R-255 Fosnagata 11, 13 og Vågebakken 9. Bolig/forretning, felles parkeringsplass, felles lekeareal, felles grøntanlegg.

Fosnagata 11 ligger ved Campus, som er under bygging. Det kommer flere bygg i varierende høyder.

Hensynssoner kommer frem av kartutsnitt. Eiendommen omfattes av gul og rød støysone ihht. T-1442, samt H_310 Aktsomhetssone med mulig fare for løsmasseutglidning.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er felles for sameiet/borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.03.2025	Tidligere registrert	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	16.04.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.04.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	29.04.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet 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.