

Tilstandsrapport



📍 Langveien 11, 6509 KRISTIANSUND N

📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 1, bnr. 16, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 19.12.2025

Rapportdato: 05.01.2026

Oppdragsnr.: 22333-1338

Referansenummer: EE1170

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 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 • 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 en flermannsbolig oppført i 1949, fundamentert på antatt fjell/steinmasser med grunnmur i plasstøpt betong utført som sparesteinsmur. Over grunnmur er yttervegger antatt oppført i tradisjonelt bindingsverk med utvendig stående trekledning.

Bygningen har saltakkonstruksjon i tre, tekket med skifer. Etasjeskillere er utført i trekonstruksjon. Vinduer og balkongdør er hovedsakelig malte trevinduer/-dører med isolerglass.

Leiligheten har utkraget balkong i trekonstruksjon, med gulv tekket med malt glassfiberbelegg og overliggende plastfliser. Rakkverk er utført i malt tre.

Innvendig består gulv i hovedsak av laminat, med malte plate- og strieflater på vegger og malte plater i himling. Badet er antatt oppført rundt 2008 og har flislagte overflater med varmekabler i gulv, plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Kjøkkenet har standard kjøkkeninnredning.

Tekniske installasjoner omfatter rør-i-rør-system for vann, synlige plastavløpsrør, naturlig ventilasjon og oppvarming med elektrisitet og vedovn. Det elektriske anlegget er kombinert skjult og åpent, med dokumentert oppgradering og elkontroll. Varmtvannstank fra 2024 er plassert i kjøkkenskap med lekkasjesikring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

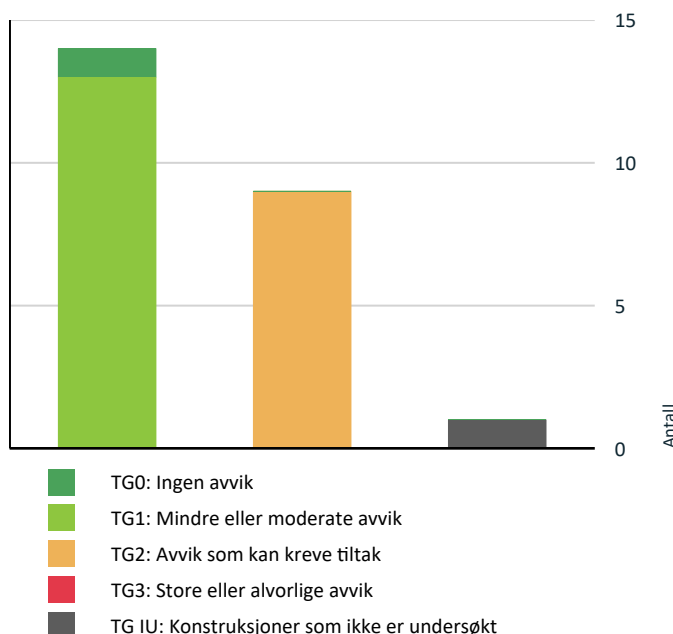
Leilighet

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

Vegg mellom tidligere toalettrom og bad er fjernet. Nå er det et rom. (Bad)

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.

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er avvik:

Det er registrert mindre værslitasje på utvendig bordkledning og rekkverk, med avflassing og ujevn overflatebehandling. Overflatene fremstår å være tidligere behandlet med linoljemaling, og det er stedvis tegn til aldring og redusert beskyttende effekt, særlig i utsatte hjørner og avslutninger. Bygningsdelen vurderes å ha særlig nær tilknytning til leiligheten og er derfor undersøkt og vurdert som en del av boenhetens tekniske tilstand. For selveierleiligheter kan slike bygningsdeler formelt inngå i sameiets fellesareal, men med vedlikeholdsansvar tillagt den enkelte seksjon. Det vises til sameiets vedtekter for nærmere avklaring av eier- og vedlikeholdsansvar.

Utvendig > Balkongdør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongdøren har tydelig værslitasje på nedre del av dørbudet. Overflaten består av malt finerplate, og det er registrert avflassing og slitt overflatebehandling med lokal eksponering av underliggende materiale. Området er særlig utsatt for vær- og fuktpåvirkning, og dagens overflate gir ikke tilstrekkelig beskyttelse. Bygningsdelen vurderes å ha særlig nær tilknytning til leiligheten og er derfor undersøkt og vurdert som en del av boenhetens tekniske tilstand. For selveierleiligheter kan enkelte utvendige bygningsdeler formelt inngå i fellesareal, men med vedlikeholdsansvar tillagt den enkelte seksjon. Det vises til sameiets vedtekter for nærmere avklaring av eier- og vedlikeholdsansvar.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rekkverket på balkongen har målt høyde på ca. 84 cm. Anbefalt høyde for rekkverk på balkonger er minimum 100 cm. Rekkverket oppfyller dermed ikke dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Det er i tillegg registrert noe værslitasje på topprekke, med slitt overflatebehandling og lokal eksponering av treverk. Bygningsdelen vurderes å ha særlig nær tilknytning til leiligheten og er derfor undersøkt og vurdert som en del av boenhetens tekniske tilstand. For selveierleiligheter kan enkelte utvendige bygningsdeler formelt inngå i fellesareal, men med vedlikeholdsansvar tillagt den enkelte seksjon. Det vises til sameiets vedtekter for nærmere avklaring av eier- og vedlikeholdsansvar.

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rør-i-rør-skabet har tett bunn med membran, men det er ikke etablert synlig avrenning/lekkasjeutløp fra skabet. Eventuelt lekkasje- eller kondensvann vil dermed kunne bli stående i skabet uten å bli ledet til synlig sted. Løsningen tilfredsstiller ikke anbefalt utførelse for rør-i-rør-system med hensyn til lekkasjesikring.

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

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er etablert vindu i våtsone på bad. Løsningen innebærer økt risiko for fuktpåvirkning, særlig i overganger mellom vindu, vegg og flislagte flater. Det er i tillegg registrert sprekker i enkelte fliser i området ved vinduet, noe som kan indikere bevegelser i underlaget eller belastning over tid. Utførelse og tettesjikt rundt vinduet er ikke dokumentert.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Badet har flislagt gulv med varmekabler. Det er målt ca. 3 mm fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist. Anbefalt fall mot sluk i våtrom er minimum ca. 25 mm. Fallforholdet vurderes dermed som utilstrekkelig i henhold til dagens anbefalinger. Det er installert dusjkabinett, som bidrar til å begrense direkte vannsøl på gulvet.

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

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen på badet. Sluket er plassert under dusjkabinett og har derfor begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring. Dette gjør det vanskelig å kontrollere slukets tilstand, tilkobling mot tettesjikt og generell funksjon.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1949

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen har gjennomgående normal standard sett i forhold til byggets alder og type. Bad og kjøkken fremstår som funksjonelle, men med løsninger og utførelse som ikke er på nivå med dagens nybyggstandard.

Vedlikehold

Bygningen og leiligheten fremstår med normalt vedlikeholdsbehov. Det må påregnes løpende vedlikehold og enkelte utbedringer, særlig knyttet til utvendige bygningsdeler, balkong og våtrom.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre værslitasje på utvendig bordkledning og rekkverk, med avflassing og ujevn overflatebehandling. Overflatene fremstår å være tidligere behandlet med linoljemaling, og det er stedvis tegn til aldring og redusert beskyttende effekt, særlig i utsatte hjørner og avslutninger.

Bygningsdelen vurderes å ha særlig nær tilknytning til leiligheten og er derfor undersøkt og vurdert som en del av boenhetens tekniske tilstand. For selveierleiligheter kan slike bygningsdeler formelt inngå i sameiets fellesareal, men med vedlikeholdsansvar tillagt den enkelte seksjon. Det vises til sameiets vedtekter for nærmere avklaring av eier- og vedlikeholdsansvar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene bør skrapes der malingen sitter løst, rengjøres og overflatebehandles på nytt med egnet maling/oljebehandling tilpasset eksisterende system. Dersom dette ikke utføres, vil videre værpåvirkning kunne føre til økt slitasje og på sikt behov for mer omfattende vedlikehold eller utskifting av enkeltbord. Avviket vurderes som mindre og relatert til normalt vedlikeholdsbehov.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Dører

Bygningen har malt leilighetsdør i tre.

Balkongdør

Leiligheten har malt balkongdør i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren har tydelig værslitasje på nedre del av dørbladet. Overflaten består av malt finerplate, og det er registrert avflassing og slitt overflatebehandling med lokal eksponering av underliggende materiale. Området er særlig utsatt for vær- og fuktpåvirkning, og dagens overflate gir ikke tilstrekkelig beskyttelse.

Bygningsdelen vurderes å ha særlig nær tilknytning til leiligheten og er derfor undersøkt og vurdert som en del av boenhetens tekniske tilstand. For selveierleiligheter kan enkelte utvendige bygningsdeler formelt inngå i fellesareal, men med vedlikeholdsansvar tillagt den enkelte seksjon. Det vises til sameiets vedtekter for nærmere avklaring av eier- og vedlikeholdsansvar.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Skadet finerplate på dørbladets nedre del bør skiftes og overflaten overflatebehandles på nytt. Tiltaket bør utføres snarest for å hindre videre fuktinntrengning og redusere risiko for utvikling av innvendige skader i balkongdøren. Dersom tiltak utsettes, kan fuktpåvirkning føre til økt nedbrytning av konstruksjonen og behov for mer omfattende reparasjon eller utskifting.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket på balkongen har målt høyde på ca. 84 cm. Anbefalt høyde for rekkverk på balkonger er minimum 100 cm. Rekkverket oppfyller dermed ikke dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Det er i tillegg registrert noe værslitasje på topprekke, med slitt overflatebehandling og lokal eksponering av treverk. Bygningsdelen vurderes å ha særlig nær tilknytning til leiligheten og er derfor undersøkt og vurdert som en del av boenhetens tekniske tilstand. For selveierleiligheter kan enkelte utvendige bygningsdeler formelt inngå i fellesareal, men med vedlikeholdsansvar tillagt den enkelte seksjon. Det vises til sameiets vedtekter for nærmere avklaring av eier- og vedlikeholdsansvar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverket bør forhøyes eller bygges om slik at anbefalt rekkverkshøyde på minimum 100 cm oppnås. Samtidig bør topprekke utbedres og overflatebehandles for å hindre videre værslitasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, innebærer dette økt risiko for personskafe samt videre nedbrytning av treverket, med påfølgende behov for mer omfattende utbedringer.

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.

Bygningsdelene som naturlig hører til leiligheten – herunder yttervegger, vinduer, balkongdør, ytterdør og tilhørende balkong – anses å ha en særlig nær tilknytning til boenheten. Disse delene er derfor undersøkt og vurdert som en del av leilighetens tekniske tilstand, selv om de i utgangspunktet kan omfattes av sameiets eller borettslagets fellesareal.

Endelig fordeling av eier- og vedlikeholdsansvar følger sameiets vedtekter, og det anbefales å se disse for presis avklaring av ansvar mellom sameiet og seksjonseier.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er hovedsakelig laminat på gulv, malte strie / MDF paneplater på vegger og malte plater i himling.
Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Det er teglsteinspipe med pusset overflate. Pipen er kun visuelt kontrollert fra innsiden av leiligheten og vurdert ved visuell kontroll av tilgjengelige deler i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-9. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet, og det er ikke kjent om det foreligger påbud fra feiervesen/brannmyndighet eller om pipeløpet er rehabilitert. 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.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

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

Badet vurderes å være oppført rundt ca. 2008, basert på visuell vurdering av materialvalg og utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging, tettesjikt eller utførende foretak. Badets tekniske utførelse og samsvar med gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet er derfor ikke verifisert.

Flis med varmekabler på gulv, fliser på vegger og MDF panelbord i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speilskap med lys, vegghengt toalett, rør i rør vannskap og dusjkabinett.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og MDF panelbord i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert vindu i våtsone på bad. Løsningen innebærer økt risiko for fuktpåvirkning, særlig i overganger mellom vindu, vegg og flislagte flater. Det er i tillegg registrert sprekker i enkelte fliser i området ved vinduet, noe som kan indikere bevegelser i underlaget eller belastning over tid. Utførelse og tettesjikt rundt vinduet er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu i våtsone og sprekker i fliser kan gi økt risiko for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjoner. Installert dusjkabinett reduserer direkte vannbelastning på vegg- og vindusområdet, men eliminerer ikke risikoen. Videre utvikling bør følges, og ved oppussing må korrekt tetting og løsning rundt vindu etableres.

2. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.

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

Vurdering av avvik:

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

Badet har flislagt gulv med varmekabler. Det er målt ca. 3 mm fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist. Anbefalt fall mot sluk i våtrom er minimum ca. 25 mm. Fallforholdet vurderes dermed som utilstrekkelig i henhold til dagens anbefalinger. Det er installert dusjkabinett, som bidrar til å begrense direkte vannsøl på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende tilstrekkelig fall kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling på gulv ved søl eller lekkasje. Dusjkabinett reduserer belastningen, men eliminerer ikke risikoen. Utbedring av fallforhold vil normalt innebære større inngrep i gulvkonstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen på badet. Sluket er plassert under dusjkabinett og har derfor begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring. Dette gjør det vanskelig å kontrollere slukets tilstand, tilkobling mot tettesjikt og generell funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Begrenset tilgang til sluk kan føre til redusert kontroll med tetthet og avrenning over tid. Ved eventuell oppussing eller utskifting av dusjkabinett bør sluk og tilhørende tettesjikt frilegges og kontrolleres, og det må påregnes behov for utbedring eller fornyelse av membran og sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speilskap med lys, vegghengt toalett, rør i rør vannskap og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil bak dusjkabinett og mulighet for å åpne vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det bør vurderes å etablere en bedre ventilasjonsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting, spesielt i våtrom. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, noe som gir risiko for mugg- og råteskader samt dårligere innneklima. Det anbefales å montere elektrisk vifte.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke gjennomført på badet grunnet konstruktive og praktiske forhold på befaringsdagen. Badet har vegger mot leilighetsskille, yttervegg og kjøkkeninnredning, og vegg mot badet antas i tillegg å inneholde tekniske installasjoner som rørføringer. Hulltaking i slike konstruksjoner innebærer risiko for skade på skjulte installasjoner som avløpsrør, vannrør og elektriske kabler.

Det ble i stedet benyttet fuktindikator for kontroll av tilgjengelige og utsatte områder, inkludert soner med antatt skjulte rørføringer. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved målingene.

Videre undersøkelser anbefales dersom det senere oppstår mistanke om fuktskader, for eksempel ved synlige symptomer som misfarging, lukt eller endringer i overflater.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

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



2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør-i-rør-skabet har tett bunn med membran, men det er ikke etablert synlig avrenning/lekkasjeutløp fra skapet. Eventuelt lekkasje- eller kondensvann vil dermed kunne bli stående i skapet uten å bli ledet til synlig sted. Løsningen tilfredsstiller ikke anbefalt utførelse for rør-i-rør-system med hensyn til lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere drenering fra rør-i-rør-skabet, for eksempel ved å lage hull i skapdør eller tilsvarende løsning som leder vann til synlig sted. Uten slik avrenning kan lekkasje eller kondensvann forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for fuktpåvirkning og skader på omkringliggende konstruksjoner og materialer.



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og vedovn.

Årstall: 1949

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 200 liter er plassert i et lukket skap på kjøkkenet.
Varmtvannstanken er plassert i et stålkår med lekkasjesikring/aqua-alarm.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

ⓘ TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har et kombinert skjult og åpent elektrisk anlegg, tilpasset byggets alder og senere oppgraderinger. Sikringsskap er etablert med automatsikringer og hovedbryter, og anlegget er tilknyttet 230V IT-nett.

Det ble gjennomført elkontroll i 2021, hvor det ble avdekket forhold som krevde utbedring. Samtlige registrerte avvik ble lukket av autorisert elektroinstallatør. I samme forbindelse ble det utført utskifting/oppgradering av kurser i sikringsskapet, samt øvrige nødvendige tilpasninger.

Det foreligger samsvarserklæringer og dokumentasjon fra elektriker på utført arbeid, som bekrefter at anlegget er oppgradert og utført i henhold til gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet (NEK 400). Anlegget fremstår som normalt vedlikeholdt og funksjonelt basert på tilgjengelig dokumentasjon.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på senere installasjoner.

Generell kommentar

Det er gjennomført begrenset, visuell kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med befarings. Vurderingen bygger i hovedsak på tilgjengelig dokumentasjon og el-kontrollrapport fra 2021, hvor registrerte avvik ble utbedret og lukket av autorisert elektroinstallatør. Det er ikke foretatt åpning av kapslinger eller funksjonstesting utover dette.



ⓘ TG 0 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.

Tilstandsrapport

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

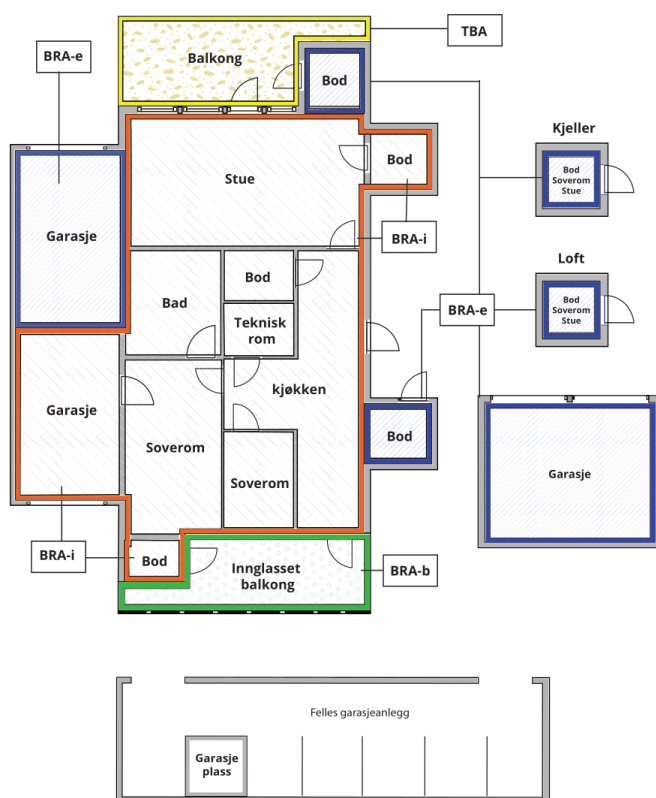
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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	64			64	4
SUM	64				4
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, soverom 1, stue, soverom 2, kjøkken		

Kommentar

Det følger med et kott med lav takhøyde på loft og et bod på 5 m² i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegg mellom tidligere toalettrom og bad er fjernet. Nå er det et rom. (Bad)

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Refererer til oppsummering av eiers egenerklæring

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er vurdert at rømningsforhold på soverom krever tiltak. Gjelder alternativ rømning fra soverom.

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	64	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2025	Terje Storhaug	Takstingenør
	Håkon Francke Holberg-Lindløkken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	1	16		4	402 m ²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Langveien 11

Hjemmelshaver

Holberg-Lindløkken Håkon Francke, Holberg-Lindløkken Sara Elise

Kommentar

Felleseiet tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i sentrum av Kristiansund.

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.

Om tomten

Eiendommen ligger på felleseiet tomt på ca. 402 m². Tomten disponeres i fellesskap av sameiet og er i hovedsak bebygd samt opparbeidet med adkomst- og gangarealer. Parkering skjer i offentlig gate og eventuelt i henhold til sameiets vedtekter og gjeldende ordninger. Tomten fremstår som normalt opparbeidet for denne typen bebyggelse i bymessig strøk.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Eier opplyser at boligen ble kjøpt i 2016 og har vært bebodd de siste 12 månedene. Det er tegnet boligselgerforsikring. Badet ble fullstendig opparbeidet i 2008 av faglært firma (Rindals-Tre AS). Det er opplyst at det er fall til sluk, men noe under dagens standard. For å redusere risiko for vannpåvirkning er det montert dusjkabinett. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av membran, tettesjikt eller sluk utover tidligere egenerklæring.

Det har tidligere vært en mindre lekkasje rundt et takvindu i fellesareal rundt 2015–2016. Vinduet og deler av skifertekking ble da skiftet av faglært firma, og det har ikke vært registrert lekkasjer i ettertid. Eier kjenner ellers ikke til skader eller feil på yttervegger, vinduer, dører eller bærende konstruksjoner. Det er heller ikke kjent fukt, råte, vanninntrengning eller skadedyr i boligen eller sameiet.

I forbindelse med oppgradering av kjøkken og baderomsinnredning i 2024 ble vann- og avløpsinstallasjoner bak kjøkken skiftet av Fosna VVS. Det er etablert rør-i-rør-system etter dagens standard, med lekkasjesikring (Aquaguard) under kjøkken og varmtvannsbereder. Eier opplyser at det ikke er kjent feil eller skader på vann- og avløpsanlegget.

Det elektriske anlegget har tidligere hatt avvik knyttet til overbelastning og tilsynsmerknader i 2019 og 2021. Disse forholdene er utbedret av faglært elektriker (Electro Team AS), herunder utskifting til automatsikringer. I 2024 ble det utført ytterligere elektriske arbeider i forbindelse med kjøkken- og baderomsoppgradering av Welde Elektro AS. Eier opplyser at kjente avvik er utbedret.

Videre er det i 2024 utført omfattende innvendige arbeider av faglærte firmaer, herunder nytt kjøkken, nye gulv i gang og soverom samt utskifting av innerdører og baderomsinnredning. Sameiet etablerte felles terrasse rundt 2016. Det er usikkert om tiltaket var søknadspliktig. Bygningen ble malt utvendig i 2023, og sameiet har langsiktige planer om utskifting av kledning og etterisolering på sikt. Sameiet opplyses å ha god økonomi. Det foreligger ingen kjente konflikter, reguleringsendringer eller andre forhold av vesentlig betydning. Det er ikke utført radonmåling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.01.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	19.12.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.12.2025	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo.	05.01.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	22.12.2025	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.01.2026	
2	05.01.2026	

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.

• Fuktsøk: 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 slitasjegrad: 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](#)

Forutsetninger – NS 3600 Tilstandsrapport – Selveierleilighet

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

Vurderingen omfatter seksjonens eksklusive arealer med tilhørende overflater, innredninger og installasjoner som eier har vedlikeholdsansvar for. Fellesarealer og bygningsdeler utenfor seksjonen, slik som tak, yttervegger, fundamenter, felles rør- og ventilasjonssystemer, mv., er ikke vurdert med mindre annet er angitt.

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

Ansvarsforhold følger eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.