

Tilstandsrapport



📍 Amundbergan 9, 6518 KRISTIANSUND
N

📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 31, bnr. 218

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 05.12.2025

Rapportdato: 16.12.2025

Oppdragsnr.: 22333-1332

Referansenummer: CN4465

Foretak: VerdiAnalyse AS

Takstingenør: 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

Boligen er en enebolig oppført rundt 1970, med senere tilbygg og moderniseringer. Bygningen er fundamentert på betong ringmur/grunnmur, delvis støpt direkte på fjell. Det er ikke dokumentert etablert dreneringssystem rundt grunnmuren, noe som er typisk for byggeperioden. I kombinasjon med delvis manglende fall i terreng gir dette en forhøyet risiko for fuktpåvirkning mot konstruksjoner under terreng, særlig mot krypkjeller.

Yttervegger er utført i bindingsverk med utvendig stående bordkledning og liggende kledning i gavler. Kledningen fremstår med normal aldring og værslitasje sett i forhold til byggets alder og beliggenhet i et værutsatt område. Taket er tekket med Decra stålplater og er besikktiget fra bakkenivå. Det er observert noe mose på takflaten, som indikerer behov for vedlikehold. Takkonstruksjonen er utført med loftstakstoler/sperrekonstruksjon og er lukket, slik at oppbygging og lufting ikke har vært mulig å kontrollere nærmere.

Takrenner, nedløp og beslag er i aluminium/stål. Det er registrert mangelfull bortledning av vann fra enkelte taknedløp ved grunnmur, samt noe begroing i takrenner. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke forbedres.

Vinduer består hovedsakelig av eldre 1-rams trevinduer med 2-lags isolerglass, supplert med nyere PVC-vinduer med 3-lags isolerglass montert i senere tid. Det er registrert værslitasje på enkelte vinduer og belistning, samt et beslag som heller feil vei og leder vann mot vinduet. Ytterdør er malt isolert kompaktør med isolerglass og vurderes å ha normal funksjon og slitasje for alder.

Boligen har utvendige oppholdsarealer i form av terrasse i hovedetasjen og balkong i loftetasjen. Terrassen er utført i trekonstruksjon på søyler og bjelkelag med spaltegulv og rekkverk i malt treverk. Underliggende konstruksjoner er åpne og synlige, med normal fuktpåvirkning i terrengsonen.

Balkongen i loftet er integrert i takkonstruksjonen og har gulv belagt med malt glassfiber. Denne løsningen vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av høy vær- og fuktbelastning og skjulte overgangs- og tettesjikt som ikke lar seg kontrollere uten inngrep.

Innvendig har boligen gjennomgående overflater med parkett/laminat på gulv, malte plater eller malt tapet på vegger og malte plater i himling. Innvendig trapp er en svingtrapp i tre med rekkverk, men mangler håndrekk på vegg og har åpninger mellom trinn som overstiger dagens krav til sikkerhet.

Krypkjeller er etablert under deler av bygningen, med betonggrunnmur og jord- og steinmasser som dekke. Konstruksjonen har lav høyde og begrenset inspeksjonsmulighet. Det er registrert normal fuktpåvirkning langs grunnmur, og krypkjelleren vurderes som en risikokonstruksjon hvor skjulte fukt- og materialskader ikke kan utelukkes.

Våtrommene (bad og vaskerom) er opprinnelig bygget før forskrift 1997, med vaskerom modernisert i 2017. Overflater

består av våtromsbelegg, fliser og malte plater. Det er registrert mangelfullt eller begrenset fall mot sluk, eldre slukløsninger og usikkerhet knyttet til membran og tettesjikt, særlig der sluk er delvis skjult under dusjkabinett. Rommene har i hovedsak kun naturlig ventilasjon.

Kjøkkenet har standard kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og normalt utstyr, samt ventilator med avtrekk ut. Tekniske installasjoner omfatter vannledninger i kobber med plastkappe og avløpsrør i plast og støpejern. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både vann- og avløpsledninger. Boligen har varmtvannstank plassert i krypkjeller og oppvarming via elektrisitet, varmepumpe og vedovn.

Det er opplyst at det er gjennomført radonmålinger i boligen, men dokumentasjon på utførte målinger eller verdier er ikke fremlagt, og radonnivået kan derfor ikke verifiseres.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

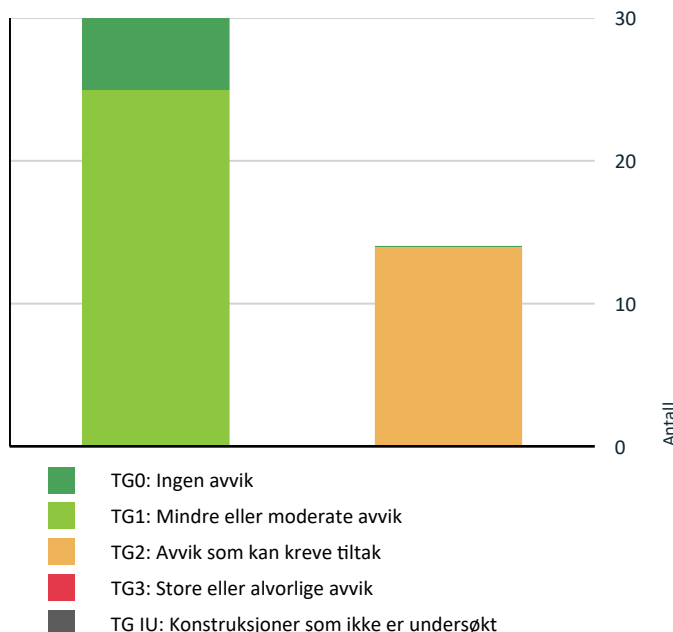
Enebolig

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

Det er gjort mindre endringer med at et ekstra soverom på loft er blitt etablert. Bod og carport er blitt bygget.

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.

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det ligger noe mose i takrenne.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe værsplitasje på vinduene og belistningen. Beslaget på ett av vinduene mot terrassen heller innover mot vinduet.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er opplyst at det er gjennomført radonmålinger i boligen, men dokumentasjon på utførte målinger eller målte verdier er ikke fremlagt. Radonnivået kan derfor ikke verifiseres.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipa har brukt opp over halvparten av forventet brukstid. Forventet levetid på en teglstein pipe er mellom 60 - 70 år.

Feieluke står fornært brennbart materiale



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappen mangler håndrekke på veggen i trappeløpet, og det er ikke montert stusstrinn. Åpningene mellom trinnene overstiger 10 cm, noe som ikke tilfredsstillende krav til barns sikkerhet.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bygningen har ringmur i betong støpt direkte på fjell, uten etablert dreneringssystem på utsiden. Det foreligger ingen dokumentasjon på opprinnelig drenering eller eventuell fornyelse. Konstruksjonene ligger under terrengnivå og lar seg ikke kontrollere uten inngrep. Risiko for fuktinntrengning er forhøyet, og noe vann i krypkjeller må påregnes ved nedbør og sesongvariasjoner.



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Våtrom > Etasje > Bad soverom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Badet har sluk, men det er ukjent om det foreligger membran rundt sluket, da slukområdet er delvis skjult under dusjkabinett. Gulvet er flislagt med varmekabler. Det er målt 7 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist, noe som gir begrenset fall og avviker fra dagens krav til funksjonelt fall i våtrom.

 **Våtrom > Etasje > Bad soverom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Gulvet på badet har flatt fall og leder ikke naturlig mot sluk. Dette avviker fra dagens krav til funksjonelt fall i våtrom og kan medføre redusert evne til å føre bort søl- og lekkasjevann.

 **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Badet har våtromsbelegg som er ført ned mot et eldre sluk uten klemring. Belegget fungerer som membran, men er ikke festet i sluket på forskriftsmessig måte. Mer enn halvparten av forventet brukstid for slukløsningen er oppbrukt. Sluket har begrensede muligheter for inspeksjon og renhold, og deler av slukområdet er vanskelig eller ikke mulig å besiktige.

 **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1970

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen har gjennomgående normal standard sett i forhold til byggeår og senere moderniseringer. Enkelte bygningsdeler, som vinduer, våtrom, tekniske installasjoner og overflater, er delvis oppgradert over tid, men hovedkonstruksjoner og bygningskropp er i stor grad av eldre dato og tilfredsstiller ikke dagens tekniske krav.

Vedlikehold

Boligen fremstår med normalt vedlikehold for alder, men det er behov for jevnlig og målrettet oppfølging. Det må påregnes vedlikehold og tiltak knyttet til utvendige bygningsdeler, fuktsikring, våtrom, dreneringsforhold og tekniske installasjoner for å opprettholde funksjon, redusere risiko for fuktskader og sikre videre bruk over tid.

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Tilbygget carport
2004	Tilbygg	Tilbygget Loftetasje samt ombygging ifb. med loft.
2015	Modernisering	Etterisolert m/ kledning mot nord/vest samt skifting av 6 vinduer.
2017	Modernisering	Modernisert vaskerom

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra stålplater. Taket ble besiktiget fra bakkenivå.

Taket (takkonstruksjon, tekking og skorstein) er kun vurdert fra bakkenivå grunnet sikkerhetshensyn. Det har derfor ikke vært mulig å gjøre en grundig kontroll av detaljer på takflaten. Selv om det ikke er observert synlige skader fra bakken, kan det likevel foreligge forhold som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse fra taket. Kjøper bør være oppmerksom på denne usikkerheten. En grundigere kontroll kan utføres av fagperson under sikre forhold

(Taket har noe mose på taket, som bør vaskes av. (Vedlikehold))

Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i aluminium / stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det ligger noe mose i takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå unødig belastning på drencsystemet og redusere risikoen for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Noen takrenner må renses for mose.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig stående bordkledning og liggende i gavlene.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppbygget med loftstakstoler/sperrekonstruksjo.

Det anmerkes at konstruksjonen er lukket og oppbyggingen er ikke kontrollert ihht. Lufting etc.

TG 2 Vinduer

Vinduene består hovedsakelig av 1-rams trevinduer med 2-lags isolerglass, typisk for byggets opprinnelige utførelse. I tillegg er det montert seks PVC-vinduer med 3-lags isolerglass som er skiftet ut i senere tid, og som dermed har nyere teknisk standard og bedre isolerende egenskaper. Balkongdøren/skyvedøren mot terrassen er også utført med isolerglass og følger tilsvarende material- og kvalitetsnivå som øvrige vindusflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe værslitasje på vinduene og belistningen.

Beslaget på ett av vinduene mot terrassen heller innover mot vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuell overflatebehandling av vinduene for å hindre videre forringelse.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, redusert isolasjonsevne og forkortet levetid på vinduene.

Beslag som heller feil vei må utbedres, slik at vann ledes bort fra vinduet og ikke trekker inn i veggkonstruksjonen.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til fuktskader og råte i tilstøtende bygningsdeler.



TG 1 Dører

Ytterdør som malt isolert kompaktdør med isolerglass.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en romslig treterrasse i hovedetasjen, oppført på søyler og bjelkelag av impregnert trevirke. Terrassen har spaltegulv av terrassebord og rekkverk i malt trekonstruksjon med kryssutforming. Det er adkomst via trapp ned til terreng. Underliggende konstruksjoner er åpne og synlige, med normal fuktpåvirkning og begroing i terrengsonen under, noe som er typisk for værutsatte trekonstruksjoner nær bakkenivå. Fra stuedelen er det utgang via skyvedør/balkongdør direkte til terrassen.

I loftetasjen finnes en egen balkong mot utsikten. Balkongen er integrert i takkonstruksjonen og har rekkverk i malt treverk. Gulvet er belagt med malt glassfiberbelegg. Balkongen vurderes som en risikokonstruksjon, da den er særlig utsatt for vær- og fuktbelastning, og fordi overgangsløsninger og tette sjikt ligger skjult og vanskelig kan kontrolleres uten inngrep. Malt glassfiber gir en viss fuktsikring, men forutsetter jevnlig vedlikehold for å sikre at overflaten forblir tett og hindrer vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.



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 parkett laminat på gulv, malte plater / malt tapet på vegger og malte plater i himling. Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

TG 2 Radon

Det er opplyst at det er gjennomført radonmålinger i boligen. Dokumentasjon på utførte målinger eller målte verdier er imidlertid ikke fremlagt, og resultatene lar seg derfor ikke verifisere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er opplyst at det er gjennomført radonmålinger i boligen, men dokumentasjon på utførte målinger eller målte verdier er ikke fremlagt. Radonnivået kan derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til radonnivået og innemiljøet i boligen. Det anbefales derfor å fremlegge dokumentasjon på tidligere målinger eller gjennomføre nye radonmålinger i henhold til gjeldende retningslinjer for å avklare behov for eventuelle tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipen er oppført i teglstein med pusset overflate, pipen har heldekkende beslag over tak. Det er etablert feieluke på loft. Det murt peis med innsats på stue

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipa har brukt opp over halvparten av forventet brukstid. Forventet levetid på en teglstein pipe er mellom 60 -70 år.
Feieluke står fornært brennbart materiale

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes rehabilitering av pipen eventuell kontroll, da den har brukt opp over halvparten av forventet brukstid. Dette for å redusere risikoen for svekket konstruksjon og potensiell brannfare.

Feieluken må flyttes slik at den får tilstrekkelig avstand til brennbart materiale, for å unngå økt risiko for brann.



TG 1 Kryp kjeller

Krypkjeller er etablert under deler av bygningen og består av støpte betonggrunnmur med jord- og steinmasser som dekke. Adkomst skjer via utvendig boddør. Konstruksjonen har lav høyde og begrenset inspeksjonsmulighet, og store deler av arealet er vanskelig tilgjengelig.

Himlingen består av bjelkelag og rupanel/plater som danner gulvet i etasjen over. Det er synlige føringer for rør og enkelte partier med løs isolasjon. Ventilasjonen skjer via mindre grunnmursventiler, som gir naturlig, men begrenset luftsirkulasjon.

Det er registrert ujevnt og delvis fuktig underlag, med jordmasser, stein, organisk materiale og rester av lagrede gjenstander. Det ses normal fuktpåvirkning langs nedre del av grunnmur. Fuktigheten i krypkjelleren vurderes å være årstids- og væravhengig, og vil variere med temperatur, nedbørsmengder og grunnforhold gjennom året.

Oppbevaring av treverk, paller og annet organisk materiale på bakken ble observert, noe som kan bidra til mikrobiell aktivitet og økt fuktbelastning mot bjelkelaget.

Krypkjeller vurderes som en risikokonstruksjon, da konstruksjonen er utsatt for varierende fuktforhold og kun delvis er tilgjengelig for inspeksjon. Skjulte fukt- og materialskader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner kan derfor ikke utelukkes.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig svingtrapp i tre med lukkede vanger og trinn med teppebelegg. Trappen har rekkverk med stående spiler i tre. Konstruksjonen er åpen under og fremstår som stabil, med normal bruksslitasje for alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Trappen mangler håndrekke på veggen i trappeløpet, og det er ikke montert stusstrinn. Åpningene mellom trinnene overstiger 10 cm, noe som ikke tilfredsstiller krav til barns sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere håndrekke på veggen og etablere stusstrinn eller annen lukking av åpningene. Uten slike tiltak øker risikoen for fall- og klemskader



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 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

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er bygget før forskrift 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerommet ble modernisert med bla. nytt våtromsbelegg i 2017.

Våtromsbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.
Vaskerom er utstyrt med, utslagsvask, skap, hyller og opplegg / avløp for vaskemaskin.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Malte plater på vegger og malte plater i himling.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv.

Det er målt 17 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerom har sluk med våtromsbelegg ned i sluk.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom er utstyrt med, utslagsvask, skap, hyller og opplegg / avløp for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk for å forbedre luftutskiftningen og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for mugg- og fuktrelaterte problemer.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt på veggen mot badet, uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,9 %

Forklaring fuktmåling:

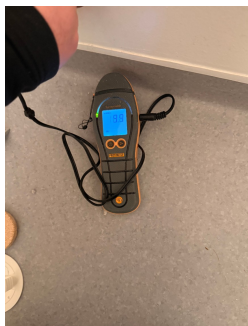
< - 8.0 %: display viser ingen tegn til fukt.

8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.

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

20% +: Våt = Rød.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD SOVEROM

Generell

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

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

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, toalett og dusjkabinett.



ETASJE > BAD SOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

ETASJE > BAD SOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 7 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

ETASJE > BAD SOVEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har sluk og ukjent det er membran (Sluk er delvis skjult under dusjkabinett) utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har sluk, men det er ukjent om det foreligger membran rundt sluket, da slukområdet er delvis skjult under dusjkabinett. Gulvet er flislagt med varmekabler. Det er målt 7 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist, noe som gir begrenset fall og avviker fra dagens krav til funksjonelt fall i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å avklare tettesjiktets utførelse og etablere korrekt fall ved fremtidig oppgradering av badet. Uten slike tiltak kan redusert fall og usikker membranutførelse gi økt risiko for vannansamling og fuktpåvirkning i konstruksjonen over tid.

ETASJE > BAD SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD SOVEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilerings.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

ETASJE > BAD SOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt i gangen på utsiden av dusjområdet, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,8 %

Forklaring fuktmåling:

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

8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.

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

20% +: Våt) = Rød.



ETASJE > BAD

Generell

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

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

Bad er utstyrt med enkel vegghengt vask, speil med lys, skap, toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegger og malte plater i himling.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet på badet har flatt fall og leder ikke naturlig mot sluk. Dette avviker fra dagens krav til funksjonelt fall i våtrom og kan medføre redusert evne til å føre bort søl- og lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere korrekt fall mot sluk ved fremtidig oppgradering av badet. Manglende fall innebærer risiko for vannansamling på gulv, økt fuktbelastning og mulige fuktskader over tid.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk (Sluk er delvis skjult under dusjkabinett)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har våtromsbelegg som er ført ned mot et eldre sluk uten klemring. Belegget fungerer som membran, men er ikke festet i sluket på forskriftsmessig måte. Mer enn halvparten av forventet brukstid for slukløsningen er oppbrukt. Sluket har begrensede muligheter for inspeksjon og renhold, og deler av slukområdet er vanskelig eller ikke mulig å besiktige.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere nytt sluk med klemring og legge nytt, dokumenterbart tettesjikt ved fremtidig rehabilitering av badet. Uten slike tiltak vil risikoen for lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner være forhøyet, da dagens løsning ikke gir tilfredsstillende tetthet eller kontrollmuligheter.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med enkel vegghengt vask, speil med lys, skap, toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt på vaskerommet på utsiden av dusjområdet, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,9 %

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

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, ventilator, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og kjølehjørne.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av alder, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast og avløpsrør i krypkjeller i støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn.
Det er ukjent om det har vært service på varmepumpe.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank 200 liter som er plassert i krypkjeller.

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

Det elektriske anlegget består hovedsakelig av skjult installasjon, med enkelte åpne føringer i tekniske rom og mindre tilgjengelige soner. Sikringsskapet er plassert innvendig og inneholder automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern. AMS-strømmåler er installert, med samsvarserklæring datert 2017.

Det foreligger dokumentasjon fra elektriker på serviceoppdrag og sluttkontroll (lav risiko), samt kursfortegnelse som viser oppdaterte kurser til blant annet kjøkken, bad, varmepumpe og øvrige rom. Anlegget er utført som IT-nett, og det ble registrert ordinært eltilsyn uten anmerkninger.

Basert på synlige forhold fremstår anlegget som oppgradert i deler av boligen, med normal slitasje i henhold til alder og bruk.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

1970

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på senere installasjoner.

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

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

Nei

Generell kommentar

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

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 forenklede 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 brannslukkingsutstyr 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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Bygningen har ringmur/grunnmur i betong som er støpt direkte ned på fjell. Det er ikke etablert moderne dreneringssystemer på utsiden av grunnmuren, og det er derfor naturlig at det kan forekomme noe vanninntrenging i krypkjelleren ved nedbør, snøsmelting og varierende årstidsforhold.

Boligen er oppført i en periode hvor drenering og fuktsikring ble utført med enklere og mindre effektive løsninger enn dagens standard. Det foreligger ikke dokumentasjon på opprinnelig utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger. Forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten inngrep, da konstruksjonene ligger under terrengnivå.

Selv om det ikke ble registrert konkrete skader ved befaringstidspunktet, tilsier byggets alder at dreneringen kan være svekket eller ha redusert funksjon.

Tilstandsrapport

Dette medfører en økning i risiko for fuktinntrengning over tid, særlig ved kraftig nedbør eller perioder med høyt grunnvannsnivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har ringmur i betong støpt direkte på fjell, uten etablert dreneringssystem på utsiden. Det foreligger ingen dokumentasjon på opprinnelig drenering eller eventuell fornyelse. Konstruksjonene ligger under terrengnivå og lar seg ikke kontrollere uten inngrep. Risiko for fuktinntrengning er forhøyet, og noe vann i krypkjeller må påregnes ved nedbør og sesongvariasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak som bedrer bortledning av overflatevann, for eksempel terrengtilpasning eller drenerende masser rundt grunnmur. Uten slike tiltak vil risikoen for økt fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller vedvare, med mulighet for fuktskader over tid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongkonstruksjoner som er utvendig malt over terreng.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

TG 0 Terrengforhold

Det er gruset innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen.

Terrengforholdene rundt bygningen er enten flate eller delvis skrånende, og det er ikke registrert tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Dette er vanlig for bygninger oppført i den aktuelle perioden, og kan føre til at overflatevann i enkelte områder ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. I kombinasjon med eldre eller usikker drenering gir dette en økt fuktbelastning over tid. Forholdet vurderes ikke som en skade eller et direkte avvik, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblematikk. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å bedre terrengfallet der dette er aktuelt, for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

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

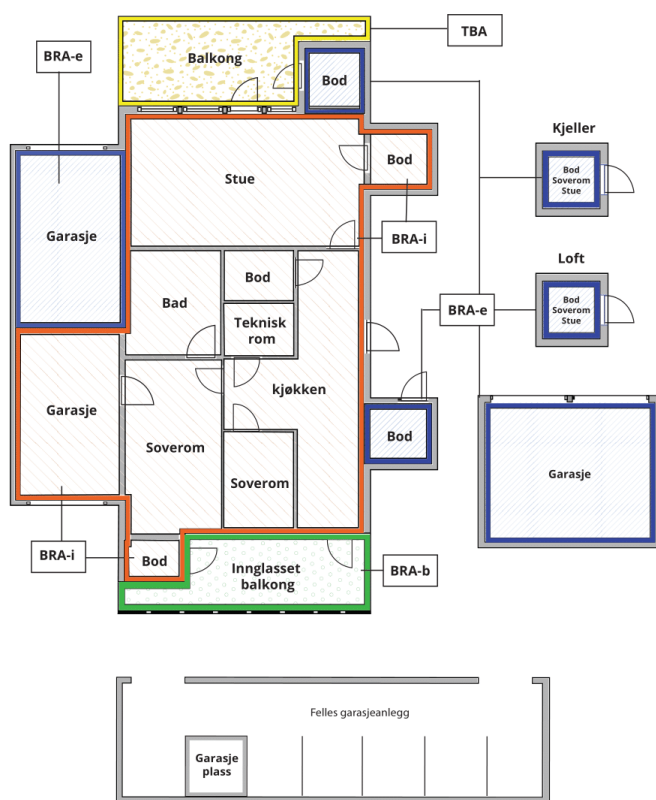
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	115	4		119	51
Loft	65			65	12
SUM	180	4			63
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, hall m/trapp, matbod, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, vaskerom, soverom 3, bad soverom, bad	Utebod	
Loft	Loftstue, soverom 1, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort mindre endringer med at et ekstra soverom på loft er blitt etablert. Bod og carport er blitt bygget.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I

Det er vurdert at rømningsforhold på loft krever tiltak. Gjelder alternativ rømning fra soveromene på loft.

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)
Enebolig	178	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Terje Storhaug	Takstingeniør
	Synnøve Gjendemsjø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	31	218		0	782.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Amundbergan 9

Hjemmelshaver

Rosvoll Stig Atle, Gjendemsjø Synnøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Amundbergan i 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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Om tomten

Eiet tomt på 782,70 m². Skrånende tomt med plen og beplantninger. Parkering på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selgerne opplyser at de har god kjennskap til eiendommen, som de har eid siden 2018 og bodd i de siste 12 månedene. Boligen er forsikret i Fremtind.

Selgerne oppgir ingen kjente feil eller skader knyttet til våtrom, vann/avløp, drenering, fukt i kjeller/underetasje, utettheter i terrasse, tak, garasje eller fasade. Det er heller ikke kjent problemer med pipe, ildsted, skjeve konstruksjoner, sopp, råte, skadedyr eller skjeggkre.

Det er ikke utført arbeid på bad/våtrom, vann/avløp, elektrisk anlegg eller terrasse/garasje/tak/fasade, og ingen ufaglærte skal ha utført arbeid som normalt krever fagkompetanse. Det er heller ingen opplysninger om nedgravd oljetank.

Det er gjennomført ordinært el-tilsyn, hvor alt ble vurdert som i orden.

Eiendommen har ikke utleiedel, og det er ikke foretatt bruksendring, innredning eller utbygging i kjeller eller loft. Selgerne kjenner ikke til reguleringsplaner, pålegg, manglende tillatelser eller forhold som kan påvirke eiendommens bruk.

Det er gjennomført radonmåling, men ingen ytterligere skaderapporter eller tilstandsvurderinger er kjent. Selger oppgir heller ingen forhold av spesiell betydning for kjøper utover dette.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.12.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	05.12.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.12.2025	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo.	16.12.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	16.12.2025	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	

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 funksjonssprøving 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 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](#)