

Tilstandsrapport



📍 Kjærlighetsstien 5, 6518
KRISTIANSUND N

📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 32, bnr. 284

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 05.11.2025

Rapportdato: 08.11.2025

Oppdragsnr.: 22333-1309

Referansenummer: LE8822

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en moderne enebolig oppført i 2022, med bærekonstruksjon i bindingsverk på støpt plate. Yttertaket har sperrekonstruksjon tekket med asfaltpapp, og fasadene har stående trekledning i kombinasjon med platefelt. Vinduer er i tre med utvendig aluminiumsbekledning og isolerglass. Ytterdør er en malt, isolert kompaktdør med smalt glassfelt og kodelås, mens øvrige boddører har samme utførelse uten glass.

Veranda og markterrasser er utført med terrassebord og rekkverk i Møre Royal. Deler av verandaen er overbygd og bæres av stolper, og uteområdene har helhetlig tilpasning til byggets moderne uttrykk.

Innvendig har boligen overflater med laminat på gulv, malte gipsplater på vegger og i himling. Det er spilehimling på stue/kjøkken. Trapp til 2. etasje er i lakkert eik, og det er håndlist på én side – med anbefaling om håndlist på begge sider. Innvendige dører er malte tredører med enkel, moderne utførelse.

Boligen har to bad og vaskerom utført med flislagte gulv, varmekabler og dokumentert membranoppbygning. Rommene har moderne innredninger og ventilasjon med balansert system. Kjøkkenet har helhetlig innredning med integrerte hvitevarer og avtrekk direkte ut.

Peisovnen er en innfelt modell med glass på to sider, plassert ved kjøkkeninnredningen og tilknyttet isolert stålpipeline i henhold til gjeldende forskriftskrav. Oppvarming skjer ved elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Det elektriske anlegget består av skjult installasjon med sikringsskap i garasjebod. Det er installert elbillader både i garasjen og utenfor inngangspartiet. Vannrør er rør-i-rør med vannskap på vaskerom og i garasjebod.

Boligen står på drenerende sprengsteinsmasser, med ringmur og støpt plate. Terrengforholdene er flate med noe begrenset fall ut fra ringmur, men lav risiko for vannansamling grunnet massenes gode drenerende egenskaper.

Bygget fremstår som et moderne og solid oppført bolighus med konstruksjoner, installasjoner og materialvalg i samsvar med dagens standard og forskriftskrav.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Arealer

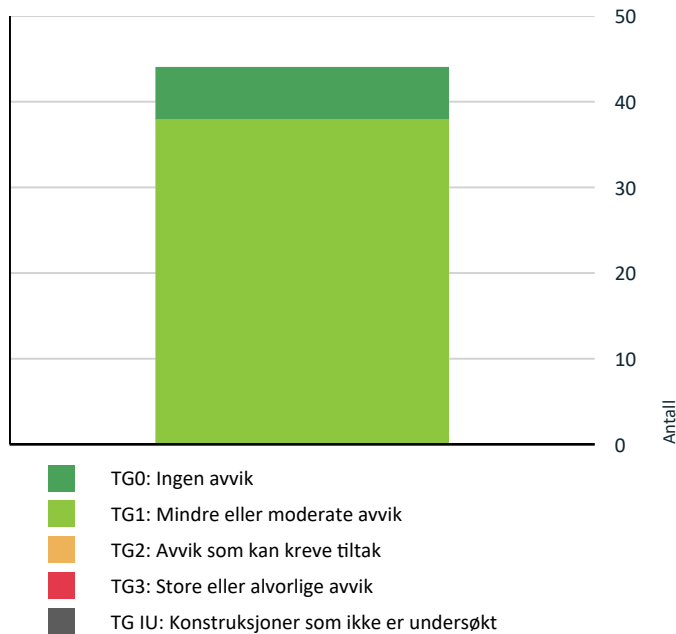
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2022

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen har moderne standard med gode materialvalg og løsninger tilpasset dagens forskriftskrav (TEK17). Det er balansert ventilasjon, skjult elektrisk anlegg, vannbåren varme i enkelte rom og rør-i-rør system. Innvendige overflater, kjøkken, våtrom og tekniske installasjoner er utført med moderne produkter og funksjonell planløsning.

Vedlikehold

Boligen er oppført i 2022 og fremstår med normalt lite behov for vedlikehold utover ordinær oppfølging. Regelmessig overflatebehandling av treverk, kontroll av tak, renner og terrassekonstruksjoner anbefales for å bevare byggets tekniske levetid og utseende

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalt takpapp. Taket ble besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i sort aluminium / stål.

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass som er belagt med malt aluminium utvendig.



Dører

Tilstandsrapport

Ytterdøren er en malt, isolert kompaktdør fra Viljandi, sertifisert av NDVK og CE-merket etter EN 14351-1. Døren har slett, mørk overflate og et smalt vertikalt felt med isolerglass som slipper inn dagslys. Den er utstyrt med kodelås og moderne låsemekanisme, og har tett utførelse mot karm og terskel. Øvrige boddører er i samme utførelse og kvalitet, men uten glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaen er bygget med terrassebord og rekkverk i Møre Royal. Rekkverket har liggende spiler i samme type materiale som kledningen og gir et helhetlig uttrykk mot fasaden. Deler av verandaen er overbygd og bæres av trestolper. Det er markterrasse både under verandaen og foran inngangspartiet, utført i samme materiale og stil. Konstruksjonen og utførelsen fremstår solid og i samsvar med byggets moderne uttrykk.

Himlingen under verandaen har synlige misfarginger og merker etter tidligere fuktpåvirkning. Forholdet vurderes å ha oppstått i forbindelse med byggeperioden, da det var mye nedbør før tetting av konstruksjonen. Overliggende terrasse er utført som tett konstruksjon med asfaltteking under Møre Royal terrassebord. Det er ikke registrert lekkasje eller fuktgjennomslag på oversiden av terrassen. Snekker Vidar Øye har bekreftet at terrassen er tett, og dagens misfarginger vurderes som overfladiske og uten konstruktiv betydning.

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, terrassegolv 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.

INNSENDIG

Overflater

Det er hovedsakelig laminat på gulv, malt gips på vegger og malt gips i himling.
Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre og betong mot grunnen.

Radon

Bygget er oppført i 2022, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Pipe og ildsted

Peisovnen er en innfelt modell med glass på to sider. Den er plassert ved siden av kjøkkeninnredningen og montert mot en isolert stålpipeline. Ovnens luftventiler oppe og nede for varmfordeling. Pipen er en isolert stålpipeline, tilpasset moderne fyringssystemer og utført i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Utførelsen er enkel og funksjonell, og peisen er godt integrert i rommet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Trappa opp til 2. etasje er utført i tre med lakkert overflate i lys eik. Den har en sving med trinn som følger ytterveggen, og håndlist i samme materiale er montert på vegg. Trapperommet har store vindusfelt som gir godt med dagslys og en åpen romfølelse. Utførelsen er nøyaktig og tilpasset boligens moderne stil.

Som generell anbefaling bør det være håndlist på begge sider av trappa for økt sikkerhet og bedre brukervennlighet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte ram-tredører.

Andre innvendige forhold

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

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

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

Vaskerom er utstyrt med vaskeromsinnredning med benkeplate i laminat, rør i rør vannskap og opplegg / avløp for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og malt gips i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.
Det er målt 15 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom er utstyrt med vaskeromsinnredning med benkeplate i laminat, rør i rør vannskap og opplegg / avløp for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med luftespalte under dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet er nyere enn 5 år og omfattes fortsatt av garantiordning. På bakgrunn av alder, dokumentert utførelse og gjeldende garanti, er det ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking. Undersøkelsen er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige overflater.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Flis med varmekabler på gulv, fliser på vegger og malt gips i himling.
Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil, vegghengt toalett og dusj med glassdører.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt gips i himling.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 26 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil, vegghengt toalett og dusj med glassdører.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med luftespalte under dør.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nyere enn 5 år og omfattes fortsatt av garantiordning. På bakgrunn av alder, dokumentert utførelse og gjeldende garanti, er det ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking. Undersøkelsen er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige overflater.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Flis med varmekabler på gulv, fliser på vegger og malt gips i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdører.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt gips i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 30 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebeholder, speil med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdører.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med luftespalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nyere enn 5 år og omfattes fortsatt av garantiordning. På bakgrunn av alder, dokumentert utførelse og gjeldende garanti, er det ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking. Undersøkelsen er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige overflater.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

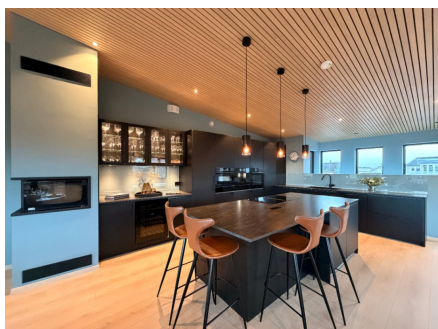
Laminat på gulv, malt gips på vegger og spilehimling.

Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, stekeovn, kombinert steke-/mikrobølgeovn, kaffemaskin, vinskap, kjøkkenøy, platetopp med avsug, kjøleskap og fryseskap.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er platetopp med avsug direkte ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport



Vannskap på vaskerom.



Vannskap på bod i garasjen



TG 1 Avløpsrør

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjons aggregat er plassert på tekniskbod i garasjen.



TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og peisovn.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 200 liter som er plassert på tekniskbod i garasjen.



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 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 av skjult installasjon med moderne utførelse. Sikringsskapet er plassert på bod i garasjen. Det er installert elbillader både i garasjen og på utsiden ved inngangspartiet. Anlegget fremstår ryddig og utført i henhold til dagens standard for boliginstallasjoner.

Det ble utført tilsyn 13.02.2024 av Mellom AS. Tilsynsrapport er lukket og avsluttet.

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

Generell kommentar

Det er gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget.

Tilstandsrapport



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 brannslukningsutstyr 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygningen er etablert på tilnærmet flat tomt med fundamentering på sprengsteinsfylling. Denne type masse har normalt gode drenerende egenskaper, ettersom steinmassene i seg selv tillater naturlig avrenning av overflate- og grunnvann. Det er ikke etablert synlig drenering rundt bygningen, men den drenerende effekten av sprengstein anses som tilstrekkelig for å lede vann bort fra konstruksjonen under normale forhold. Det er likevel viktig å sikre at overflatevann ledes bort fra bygningen, særlig i overganger mellom naturterreng og fylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur med støpt plate.

TG 0 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt bygningen er i hovedsak flate, med begrenset synlig fall ut fra ringmur. Dette kan i enkelte situasjoner gi noe vannansamling nær vegglivet. Boligen står imidlertid på drenerende masser, noe som reduserer risikoen for vannansamling og fuktpåvirkning mot konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Uteområdet foran boligen er asfaltert og har tilfredsstillende fall bort fra ringmur.

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

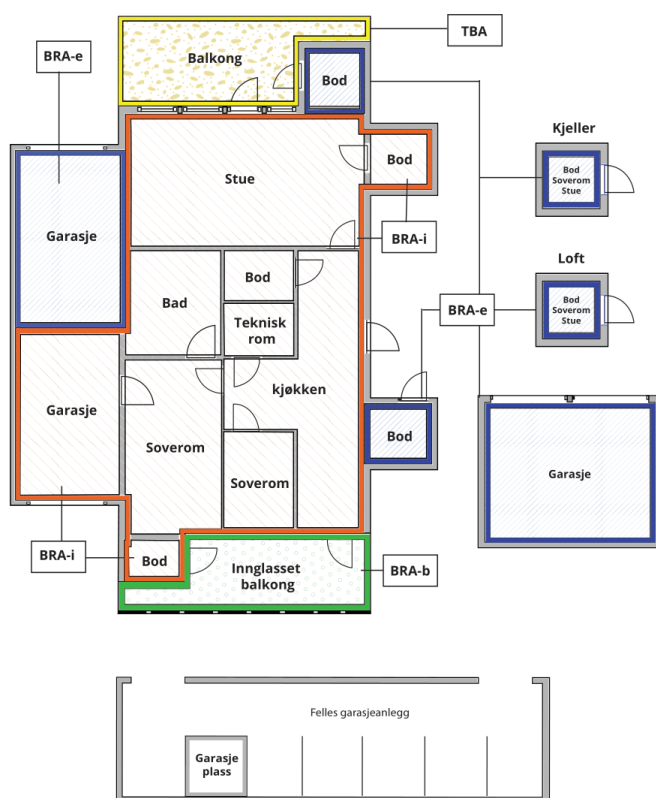
Hva er måleverdig areal?

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)		
1. Etasje	69	49		118	40
2. Etasje	123			123	42
SUM	192	49			82
SUM BRA	241				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, soverom, vaskerom, bad, soverom 2, kott	Skibod, garasje, tekniskbod, utebod	
2. Etasje	Stue/kjøkken, hagestue, tv-stue, soverom 1, gang, bad, soverom m/klesrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	192	49

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Terje Storhaug	Takstingenør
	Tor Henrik Eide	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	32	284		0	539.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjærlighetsstien 5

Hjemmelshaver

Eide Siv Alfhild Flataker, Eide Tor Henrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Sommerro 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 boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 539,80 m² som er opparbeidet. Det er asfaltert tun / innkjøring innkjøring og plen /platter rundt boligen. Parkering i garasje og på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selgerne, Siv Alfhild Flataker Eide og Tor Henrik Eide, opplyser at de kjøpte eiendommen i 2022 og har eid den i ca. tre og et halvt år. Boligen er bebodd av selgerne de siste tolv månedene, og de har god kjennskap til eiendommen. Forsikringen er tegnet i Gjensidige, polisenummer 77178134.

Det er ikke registrert eller kjent feil, skader eller lekkasjer tilknyttet våtrom, vann- og avløpsanlegg, drenering, fukt eller tettheter i bygningsdeler som tak, terrasse, fasade eller garasje. Det er heller ikke opplyst om problemer med pipe, ildsted, sprekker i mur, skjeve gulv, sopp, råte, insekter eller skadedyr. El-anlegget er kontrollert etter nybygg, og huset ble innflyttet i 2022. Det finnes to ladepunkter for elbil, ett utvendig og ett i garasje.

Selgerne opplyser at det ikke er utført arbeid utover normalt vedlikehold, og at alt arbeid ved bygget oppføring er fagmessig utført. Det foreligger ingen nedgravd oljetank, og det er ikke gjennomført arbeider eller endringer på terrasse, tak eller fasade etter ferdigstilling. Eiendommen har ingen utleiedel eller bruksendret areal, og det foreligger ingen kjente offentlige planer, nabovarsler eller vedtak som berører eiendommen.

Selger opplyser om synlige misfarginger på himlingen under verandaen etter tidligere fuktpåvirkning. Dette oppstod under byggeperioden på grunn av mye nedbør før konstruksjonen ble tett. Terrassen er bygget som tett konstruksjon med asfalttekkning under Møre Royal terrassebord. Snekker Vidar Øye har bekreftet at terrassen er tett, og misfargingene vurderes som overfladiske uten betydning for konstruksjonen.

Det er ikke foretatt radonmåling, og selgerne kjenner ikke til manglende brukstillatelse, ferdigattest, tilstandsvurderinger eller skaderapporter utover ordinær byggekontroll. Det er heller ikke kjent andre forhold som kan være av betydning for kjøper. Boligselgerforsikring er tegnet gjennom Gjensidige i forbindelse med salget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.11.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	05.11.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.11.2025	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.11.2025	Kommunens arkiv.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	07.11.2025	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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](#)