

Tilstandsrapport



📍 Grunden 21, 6516 KRISTIANSUND N

📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 10, bnr. 294, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 09.10.2025

Rapportdato: 23.10.2025

Oppdragsnr.: 22333-1291

Referansenummer: OH2075

Foretak: VerdiAnalyse AS

Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



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

Om VerdiAnalyse AS

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

Vårt team

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

Terje Storhaug

Uavhengig Takstingeniør

ts@verdi-analyse.no

953 01 501



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

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

Leiligheten ligger i 3. etasje i en murbygning oppført i 1973, som ble ombygd og oppgradert i 2002 og 2010. Bygningen er fundamentert på fjell med støpte fundamenter og dekker, mens ytterveggene består av bindingsverk med utvendig liggende kledning og platekledning med steiniplater. Taket har saltaksform med sperrekonstruksjon og tretro som undertak, teknet med papp, og med renner og nedløp i stål. Vinduer og balkongdør er i malt tre med 2-lags isolerglass, og ytterdør er malt, isolert kompartdør med glassfelt.

Balkongen er oppført med bærende konstruksjon i tre, rekkverk i malt trekonstruksjon med innfelte glassfelt og gulv belagt med terrassebord i Møre Royal. Konstruksjonen fremstår solid og teknisk tilfredsstillende, og materialvalgene er godt egnet for maritimt klima. Overflater har normal aldring og vurderes som vedlikeholdsmessig enkle, men årlig kontroll og vedlikehold må påregnes grunnet utsatt beliggenhet mot vær og vind ved havna.

Innvendig er det hovedsakelig parkett på gulv, malte strie- og platevegger samt malt betong eller plater i himling. Dører er malte tredører, og overflatene fremstår moderne og pent vedlikeholdt. Mindre merker og riper etter normal bruk er ikke særskilt omtalt, da dette regnes som vanlig slitasje som må forventes i boliger av tilsvarende alder og bruk.

Badet har flislagte vegger og gulv med varmekabler, samt malt himling. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er målt et mindre avvik i gulvfall utenfor dusjsone, men funksjonen vurderes som tilfredsstillende da vann ledes til sluk. Hulltaking ble ikke utført grunnet murvegger og tekniske installasjoner, men det ble ikke observert indikasjoner på fukt. Dusjkabinett reduserer i tillegg risikoen for vannsprut og belastning på gulv og veggflater.

Kjøkkenet har parkett på gulv, malte overflater og innredning med laminerte benkeplater, vask, ventilator, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk, og løsningen fungerer tilfredsstillende.

De tekniske installasjonene består av vannledninger i kobber med plastkappe som har fungert tilfredsstillende, men alder tilsier at vedlikehold og utskifting må påregnes over tid. Avløp er synlige plastrør, og ventilasjon skjer gjennom mekanisk avtrekk og naturlig lufting i vinduer. Oppvarming skjer med elektriske varmekilder, mens varmtvann leveres fra sentralt anlegg for bygget.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat som tilfredsstillende forskriftskrav. Det ble ikke registrert skader eller mangler.

Samlet fremstår leiligheten som normalt godt vedlikeholdt og teknisk oppgradert i flere omganger. Registrerte avvik vurderes som mindre og uten behov for strakstiltak.

Bygningsdelene har normal aldring, og helhetsinntrykket er av en leilighet med jevn standard og funksjonelle løsninger.

Standard

Leiligheten har en gjennomgående god og moderne standard med oppgraderte overflater, flislagt bad og innredning av nyere dato. Material- og fargevalg fremstår nøytralt og tidløst. Tekniske installasjoner og romløsning gir et praktisk og funksjonelt bomiljø.

Vedlikehold

Det forventes kun normalt vedlikehold fremover. Noe overflatebehandling og årlig oppfølging av malte vinduer og balkongrekkverk må påregnes, spesielt grunnet værutsatt beliggenhet. Vannledninger og øvrige tekniske installasjoner bør følges opp etter alder og bruk, men det er ingen forhold som krever umiddelbare tiltak.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

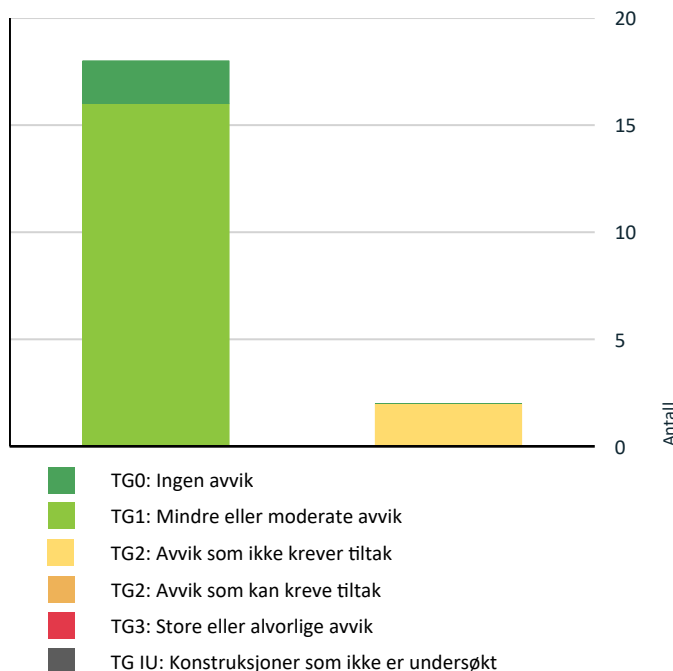
[Gå til side](#)

Selveierleilighet (H0302)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er et mindre avvik på seksjons tegningene. Størrelsen / arealet på tegningen er riktig men innredningen (as built) stemmer ikke overens. Det foreligger ferdigattest datert 16.06.2008

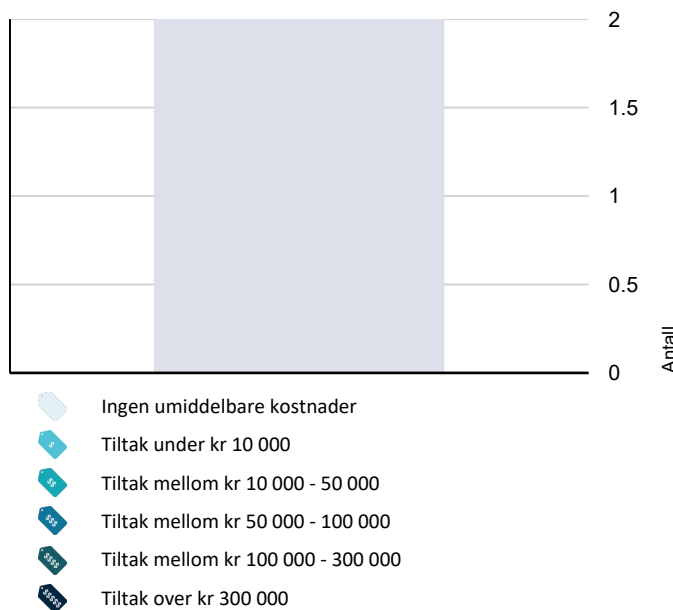
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (H0302)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber med plastkappe. Løsningen er vanlig for byggeår og har fungert tilfredsstillende over tid. På grunn av alder kan det på sikt oppstå behov for vedlikehold eller utskifting, men det er ikke registrert forhold som krever strakstiltak.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

I henhold til byggeforskriftene skal gulv i våtrom ha et tilstrekkelig fall mot sluket for å sikre at vann ledes effektivt bort. Byggeforskriften anbefaler et fall på minimum 1:100 (tilsvarende 10 mm per meter) utenfor dusjsonen for å ivareta dette kravet og redusere risiko for fuktskader.

Ved befaring er det målt et fall på ca. 3 mm per meter utenfor dusjområdet. Dette avviker fra anbefalingen, men vurderes likevel som funksjonelt i denne sammenhengen, da gulvet heller mot sluket og vil kunne lede lekkasjevann eller søl bort fra våtsonen før det sprer seg til tilstøtende rom.

Det må likevel bemerkes at et lavere fall kan føre til at mindre vannmengder blir liggende igjen på gulvet over tid. Dette kan svekke sklisikkerheten på glatte overflater, særlig ved bruk av såpe og vann, og øker dermed risikoen for fallulykker i våtrommet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (H0302)

Byggeår

1973

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Leiligheten har en gjennomgående god og moderne standard med oppgraderte overflater, flislagt bad og innredning av nyere dato. Material- og fargevalg fremstår nøytralt og tidløst. Tekniske installasjoner og romløsning gir et praktisk og funksjonelt bomiljø.

Vedlikehold

Det forventes kun normalt vedlikehold fremover. Noe overflatebehandling og årlig oppfølging av malte vinduer og balkongrekkverk må påregnes, spesielt grunnet værutsatt beliggenhet. Vannledninger og øvrige tekniske installasjoner bør følges opp etter alder og bruk, men det er ingen forhold som krever umiddelbare tiltak.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig delvis liggende/ kledning og platekledning med steiniplater.

TG 1 Vinduer

Vinduer i leiligheten har malte trevinduer og balkongdør i 2-lags isolerglass.



TG 1 Dører

Leilighetsdør som malt isolert kompaktdør med isolerglass.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er oppført med bærende konstruksjon i tre, og rekkverk består av malt trekonstruksjon med glassfelt innfelt mellom vertikale og horisontale rammer. Gulvflatene er dekket med terrassebord i Møre Royal, som gir god motstand mot fuktpåvirkning og værbelastning. Det er utgang fra stue via balkongdør med glassfelt i tilsvarende utførelse som vinduene.

Tilstandsrapport

Konstruksjonen fremstår teknisk tilfredsstillende med solid oppbygging og jevne tilslutninger mot fasade. Løsningen gir både beskyttelse og god utsikt, samtidig som materialvalgene er godt egnet for maritimt klima. Overflater har normal slitasje, og utførelsen vurderes som vedlikeholdsmessig enkel og funksjonelt god.



Andre utvendige forhold

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

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

Leiligheten ligger noe utsatt til ved havna, og bygningsdelen er dermed ekstra eksponert for vær og vind. Noe maling / vedlikehold på vinduer årlig, bør regnes med.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er hovedsakelig parkett på gulv, malte strie / malte plater på vegger og malt betong / malte plater i himling.
Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte 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 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

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 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, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg / avløp for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 10 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I henhold til byggeforskriftene skal gulv i våtrom ha et tilstrekkelig fall mot sluket for å sikre at vann ledes effektivt bort. Byggforskeren anbefaler et fall på minimum 1:100 (tilsvarende 10 mm per meter) utenfor dusjsonen for å ivareta dette kravet og redusere risiko for fuktskader.

Ved befaring er det målt et fall på ca. 3 mm per meter utenfor dusjområdet. Dette avviker fra anbefalingen, men vurderes likevel som funksjonelt i denne sammenhengen, da gulvet heller mot sluket og vil kunne lede lekkasjevann eller søl bort fra våtsonen før det sprer seg til tilstøtende rom.

Det må likevel bemerkes at et lavere fall kan føre til at mindre vannmengder blir liggende igjen på gulvet over tid. Dette kan svekke sklisikkerheten på glatte overflater, særlig ved bruk av såpe og vann, og øker dermed risikoen for fallulykker i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om det er registrert avvik på fall til sluk vurderes det at bruksvann/lekkasjevann vil kunne nå sluket før det når tilstøtende rom, men siden det er påvist avvik fra anbefalt fall på gulv ved byggetidspunktet anbefales det å være oppmerksom på forholdet. Dersom det observeres at vann ikke ledes til sluk bør gulvet etableres med tilstrekkelig fall slik at vann ikke gjør skade på tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har sluk og har smøremembran med ukjent utførelse.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg / avløp for vaskemaskin

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via ventil tilsluttet sentralt avtrekk for leiligheten.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking i konstruksjonen, da våtsone grenser delvis mot leilighetsskille og murvegger. I tillegg er det tekniske installasjoner og fastmontert innredning som gjør hulltaking vanskelig uten risiko for skade. Det ble imidlertid ikke observert tegn eller indikasjoner på fukt i området. Badet er utstyrt med dusjkabinett, noe som reduserer eksponeringen av vann på gulv og vegger. Det ble benyttet fuktindikator på tilfeldige punkter i våtsonen på badet samt i tilstøtende rom, uten utslag som indikerer fuktproblematikk.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkett på gulv, malte strie på vegger og malt betong i himling.

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

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber med plastkappe. Løsningen er vanlig for byggeår og har fungert tilfredsstillende over tid. På grunn av alder kan det på sikt oppstå behov for vedlikehold eller utskifting, men det er ikke registrert forhold som krever strakstiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. Kjøper bør være oppmerksom på alder og følge med på anlegget ved videre bruk.

Konsekvens:

Vannledninger av denne typen har begrenset forventet levetid, og det må påregnes vedlikehold eller utskifting på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom og øvrige rom med naturlig lufting i vindu/ventil.

TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme.

Tilstandsrapport

TE 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann som er felles for bygget.

TE 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på 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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

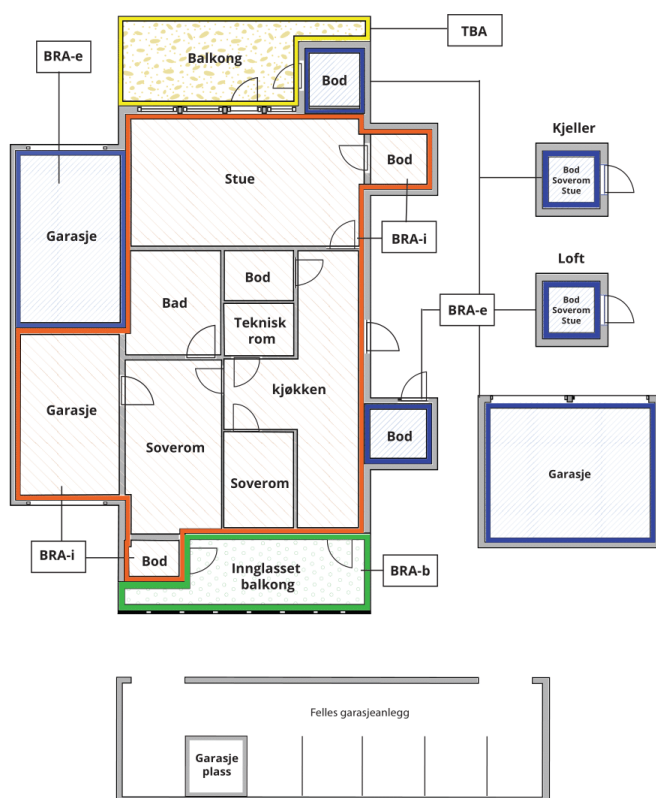
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet (H0302)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	54			54	8
1. Etasje		2		2	
SUM	54	2			8
SUM BRA	56				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er et mindre avvik på seksjons tegningene. Størrelsen / arealet på tegningen er riktig men innredningen (as built) stemmer ikke overens. Det foreligger ferdigattest datert 16.06.2008

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:

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)
Selveierleilighet (H0302)	54	0

Kommentar

Selveierleilighet (H0302) Bod 2 m² er ikke tatt med på den gamle arealstandarden.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Terje Storhaug	Takstingeniør
	Ragnild Vadla	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	10	294		9	1449 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Grunden 21

Hjemmelshaver

Vadla Gerd Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet beliggende på Grunden på Nordlandet 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.
Bygget har privat pumpekum.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felleseiet tomt på 1 449 m² som ligg fint til ved sjøkanten. Parkering på egen merket biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Bebyggelsen

Bygning oppført i mur fra 1973. Ble ombygd og oppusset i 2002 og 2010.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selgerne Ragnhild Andrine Vadla og Øyvind Vadla opptrer på vegne av hjemmelshaver Gerd Marie Vadla, og salget skjer ved fullmakt. Eiendommen ligger i Grunden 21, 6516 Kristiansund N, og formidles av Aktiv EM Kristiansund.

Selgerne opplyser at de ikke selv har bebodd eiendommen, og har derfor ingen nærmere kjennskap til bygningens tekniske tilstand, bruk eller vedlikehold. Det presiseres at opplysningene er gitt etter beste skjønn, men at kjøper må påregne usikkerhet knyttet til skjulte forhold eller feil som ikke er kjent for selger. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en grundig teknisk undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand fra fagkyndig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.10.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier / fullmektig	09.10.2025	Opplysninger gitt av Ragnild (fullmektig) på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.10.2025	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.10.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	16.10.2025	Rapport er gjennomlest og godkjent av Øyvind (fullmektig).	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

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

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

PERSONVERN

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

Forutsetninger – NS 3600 Tilstandsrapport – Selveierleilighet

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

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

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

Ansvarsforhold følger eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

"Det foreligger begrenset informasjon om boligen, og vurderingene i rapporten er i hovedsak basert på visuell befaring. Boligen selges av fullmektig på vegne av Statsforvalteren, og det må påregnes at kjennskap til boligens bruk, vedlikehold og historikk er begrenset. Det kan derfor ikke utelukkes at det finnes forhold som ikke er avdekket. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og eventuelt innhente fagkyndig bistand ved behov."