

Tilstandsrapport



Enebolig



Teigebakken 3, 6525 FREI



KRISTIANSUND kommune



gnr. 119, bnr. 231

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 17.10.2025

Rapportdato: 01.07.2026

Oppdragsnr.: 20889-1458

Eiendomsverdi ref nr: TC1155

Autorisert foretak: Nordmøre Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Egil Strupstad



NORDMØRE
TAKSERING



ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Dag Egil Strupstad

dag@nordmoretaksering.no

476 73 507

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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, anneks, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Eneboligen fra 2016 fremstår generelt som godt vedlikeholdt på innvendige og utvendige overflater. Det ble ikke registrert synlige forhold som tilsier strakstiltak. Takteking og takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset.

På vaskerommet og badet i 1. etasje er det registrert avvik i fall og/eller høydeforskjell ved sluk, vurdert til TG2. Eier har etter befaringen fremlagt fotografier av membranarbeid samt kontrollerklæring og kontrollplan fra LK Takst AS. Dokumentasjonen gjelder uavhengig kontroll av våtrom ved oppføringen og opplyser at observerte avvik er lukket. Sluk, membran og tettesjikt er etter samlet vurdering gitt TG1. Tilliggende konstruksjoner er ikke undersøkt ved hulltaking og er gitt TGIU.

Boligen har balansert ventilasjon, vannbåren gulvvarme i 1. etasje og elektriske varmekabler på badet på loftet. Ifølge eier er den vannbårne varmen tilknyttet luft-vann-varmepumpe. Boligen har også peis med innsats.

Eier opplyser at garasjen er omsøkt, men ferdigattest foreligger ikke. Byggesaksstatus er ikke verifisert og bør avklares med kommunen. For øvrige observasjoner, begrensninger og tilstandsgrader vises det til de enkelte punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Nedløp og beslag av type stål/ aluminium. Veggene har type bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Saltak med sperre/bjelke konstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse med spaltegulv på bjelke lag fundamentert på antatt punktfundamenter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det hovedsakelig; gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. og mot grunn er det støpt isolert plate. Bygget er sannsynligvis utført med radonsperre, jmf krav om radonsperre (2011), men ingen dokumentasjon foreligger. Boligen har elementpipe og peis med innsats. "Ildsted og skorstein er kun vurdert visuelt der det har vært tilgjengelig. Det er ikke utført funksjonskontroll eller nærmere teknisk vurdering av anlegget. For nærmere informasjon om tilstand og eventuelle avvik vises det til det lokale brann- og feiervesenet,

som fører tilsyn og utfører feiing i henhold til gjeldende regelverk."

Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Etter befaringen har eier fremlagt fotografier mottatt fra Tiurtoppen Hytter AS som viser membranarbeid under oppføringen.

Eier har etter befaringen fremlagt kontrollerklæring med sluttrapport fra LK Takst AS, datert 22.06.2016, samt tilhørende kontrollplan. Dokumentasjonen gjelder Teigebakken 3, gnr. 119 bnr. 231, og omfatter uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet. Kontrollerklæringen opplyser at observerte avvik er lukket.

Dokumentasjonen beskriver kontroll ved oppføringen og er vurdert sammen med observasjonene fra befaringen.

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Det er plastsluk. Uavhengig kontroll av våtrom ved oppføringen er dokumentert ved kontrollerklæring og kontrollplan. Membranen er i hovedsak skjult og er ikke kontrollert i sin helhet ved denne befaringen.

Rommet har stålvaske og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking i tilliggende konstruksjon ble ikke utført etter avklaring med eier under befaringen. Konstruksjonen bak overflatene er derfor ikke undersøkt ved hulltaking. Det ble ikke målt fukt heller ikke andre indikasjoner på fukt i konstruksjonen.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Etter befaringen har eier fremlagt fotografier mottatt fra Tiurtoppen Hytter AS som viser membranarbeid under oppføringen.

Eier har etter befaringen fremlagt kontrollerklæring med sluttrapport fra LK Takst AS, datert 22.06.2016, samt tilhørende kontrollplan. Dokumentasjonen gjelder Teigebakken 3, gnr. 119 bnr. 231, og omfatter uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet.

Kontrollerklæringen opplyser at observerte avvik er lukket.

Dokumentasjonen beskriver kontroll ved oppføringen og er vurdert sammen med observasjonene fra befaringen.

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

Det er plastsluk. Uavhengig kontroll av våtrom ved oppføringen er dokumentert ved kontrollerklæring og kontrollplan. Membranen er i hovedsak skjult og er ikke kontrollert i sin helhet ved denne befaringen.

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking i tilliggende konstruksjon ble ikke utført etter avklaring med eier under befaringen. Konstruksjonen bak overflatene er derfor ikke undersøkt ved hulltaking. Det ble ikke målt fukt heller ikke andre indikasjoner på fukt i konstruksjonen.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Etter befaringen har

Beskrivelse av eiendommen

eier fremlagt fotografier mottatt fra Tiurtoppen Hytter AS som viser membranarbeid under oppføringen.

Eier har etter befaringen fremlagt kontrollerklæring med sluttrapport fra LK Takst AS, datert 22.06.2016, samt tilhørende kontrollplan. Dokumentasjonen gjelder Teigebakken 3, gnr. 119 bnr. 231, og omfatter uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet.

Kontrollerklæringen opplyser at observerte avvik er lukket. Dokumentasjonen beskriver kontroll ved oppføringen og er vurdert sammen med observasjonene fra befaringen.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjel fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Det er plastsluk. Uavhengig kontroll av våtrom ved oppføringen er dokumentert ved kontrollerklæring og kontrollplan. Membranen er i hovedsak skjult og er ikke kontrollert i sin helhet ved denne befaringen.

Rommet har innredning med servant og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking i tilliggende konstruksjon ble ikke utført etter avklaring med eier under befaringen. Konstruksjonen bak overflatene er derfor ikke undersøkt ved hulltaking. Det ble ikke målt fukt heller ikke andre indikasjoner på fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Ifølge eier er innredningen utført i heltre, herunder fronter, skrog og benkeplate. Materialopplysningen er ikke nærmere dokumentert. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Boligen har vannbåren gulvvarme i 1. etasje, tilknyttet luft-vann-varmepumpe ifølge eier. Badet på loftet har elektriske varmekabler. Boligen har også peis med innsats. Varmepumpeanleggets tekniske tilstand og funksjon er ikke særskilt kontrollert.

Produkt: EPC 300 - coil 0.8m2

Det er type anlegg for varmt vann. Tilstand og øvrig informasjon må avklares/innhentes fra eier.

Det er hovedsaklig skjult ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2016.

Fundamentert med antatt støpt kant/ringmur forsterket plate på planerte masser.

Hovedbygning er registrert i Aktsomhetsområde for Jord- og flomskred.

Kilde: Kartverket, NVE og NGI.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Privat avløpsforhold. Videre avklaring med megler/eier. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Privat avløpsforhold. Videre avklaring med megler/eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ferdigattest. (jf. matrikkel)

Bod/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Del av bygningen står inne på gnr 119 bnr 35. (naboeiendommen)

Anbefaler nærmere undersøkelser/avklaring med eier.

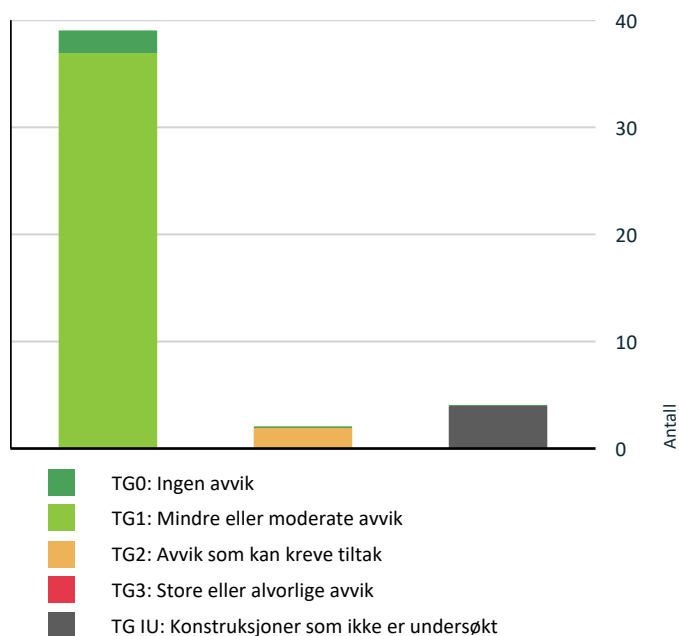
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Eier opplyser at garasjen er omsøkt, men ferdigattest foreligger ikke. Søknad, vedtak og godkjente tegninger er ikke fremlagt for gjennomgang. Byggesaksstatus er ikke verifisert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag av type stål/ aluminium.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med sperre/bjelke konstruksjon.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med spaltegulv på bjelke lag fundamentert på antatt punktfundamenter.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det hovedsakelig; gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. og mot grunn er det støpt isolert plate.

Radon

Beskrivelse

Bygget er sannsynligvis utført med radonsperre, jmf krav om radonsperre (2011), men ingen dokumentasjon foreligger.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis med innsats. "Ildsted og skorstein er kun vurdert visuelt der det har vært tilgjengelig. Det er ikke utført funksjonskontroll eller nærmere teknisk vurdering av anlegget. For nærmere informasjon om tilstand og eventuelle avvik vises det til det lokale brann- og feiervesenet, som fører tilsyn og utfører feiing i henhold til gjeldende regelverk."

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Etter befaringen har eier fremlagt fotografier mottatt fra Tiurtoppen Hytter AS som viser membranarbeid under oppføringen.

Eier har etter befaringen fremlagt kontrollerklæring med sluttrapport fra LK Takst AS, datert 22.06.2016, samt tilhørende kontrollplan.

Dokumentasjonen gjelder Teigebakken 3, gnr. 119 bnr. 231, og omfatter uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet. Kontrollerklæringen opplyser at observerte avvik er lukket. Dokumentasjonen beskriver kontroll ved oppføringen og er vurdert sammen med observasjonene fra befaringen.



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe begrenset fall mot sluk på gulv med referanse til fall 1:100. Våtrommet fungerer med dette avviket.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk. Uavhengig kontroll av våtrom ved oppføringen er dokumentert ved kontrollerklæring og kontrollplan. Membranen er i hovedsak skjult og er ikke kontrollert i sin helhet ved denne befaringen.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har stålvaske og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjon ble ikke utført etter avklaring med eier under befaringen. Konstruksjonen bak overflatene er derfor ikke undersøkt ved hulltaking. Det ble ikke målt fukt heller ikke andre indikasjoner på fukt i konstruksjonen.

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Etter befaringen har eier fremlagt fotografier mottatt fra Tiurtoppen Hytter AS som viser membranarbeid under oppføringen.

Eier har etter befaringen fremlagt kontrollerklæring med sluttrapport fra LK Takst AS, datert 22.06.2016, samt tilhørende kontrollplan.

Dokumentasjonen gjelder Teigebakken 3, gnr. 119 bnr. 231, og omfatter uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet. Kontrollerklæringen opplyser at observerte avvik er lukket. Dokumentasjonen beskriver kontroll ved oppføringen og er vurdert sammen med observasjonene fra befaringen.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk. Uavhengig kontroll av våtrom ved oppføringen er dokumentert ved kontrollerklæring og kontrollplan. Membranen er i hovedsak skjult og er ikke kontrollert i sin helhet ved denne befaringen.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjon ble ikke utført etter avklaring med eier under befaringen. Konstruksjonen bak overflatene er derfor ikke undersøkt ved hulltaking. Det ble ikke målt fukt heller ikke andre indikasjoner på fukt i konstruksjonen.

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Etter befaringen har eier fremlagt fotografier mottatt fra Tiurtoppen Hytter AS som viser membranarbeid under oppføringen. Eier har etter befaringen fremlagt kontrollerklæring med sluttrapport fra LK Takst AS, datert 22.06.2016, samt tilhørende kontrollplan. Dokumentasjonen gjelder Teigebakken 3, gnr. 119 bnr. 231, og omfatter uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet. Kontrollerklæringen opplyser at observerte avvik er lukket. Dokumentasjonen beskriver kontroll ved oppføringen og er vurdert sammen med observasjonene fra befaringen.



LOFT > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

LOFT > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

LOFT > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk. Uavhengig kontroll av våtrom ved oppføringen er dokumentert ved kontrollerklæring og kontrollplan. Membranen er i hovedsak skjult og er ikke kontrollert i sin helhet ved denne befaringen.

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant og dusjvegger/hjørne.

LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

LOFT > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjon ble ikke utført etter avklaring med eier under befaringen. Konstruksjonen bak overflatene er derfor ikke undersøkt ved hulltaking. Det ble ikke målt fukt heller ikke andre indikasjoner på fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Ifølge eier er innredningen utført i heltre, herunder fronter, skrog og benkeplate. Materialopplysningen er ikke nærmere dokumentert. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme i 1. etasje, tilknyttet luft-vann-varmepumpe ifølge eier. Badet på loftet har elektriske varmekabler. Boligen har også peis med innsats. Varmepumpeanleggets tekniske tilstand og funksjon er ikke særskilt kontrollert.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Produkt: EPC 300 - coil 0.8m2



! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er type anlegg for varmt vann. Tilstand og øvrig informasjon må avklares/innhentes fra eier.

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.

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

Beskrivelse

Det er hovedsaklig skjult ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

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.
2016
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?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget virker å være i tilfredsstillende stand.

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.

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarsler 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
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2016.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert med antatt støpt kant/ringmur forsterket plate på planerte masser.

TG 0 Terrenghold

Beskrivelse

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

Hovedbygning er registrert i Aktsomhetsområde for Jord- og flomskred.
Kilde: Kartverket, NVE og NGL.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Privat avløpsforhold.
Videre avklaring med megler/eier. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Privat avløpsforhold. Videre avklaring med megler/eier.

Bygninger på eiendommen

Bod/uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygget er et frittstående uthus eller bod, brukt til oppbevaring eller som et lite friluftshagehus.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje



Anvendelse

Byggeår

2016

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er frittstående. Den har et integrert bodrom i bakkant.

Garasjen står på en støpt betongplate.

På sidene og baksiden er det benyttet støttemurer av betongblokker.

Veggene er oppført som en bindingsverkskonstruksjon i tre.

Innvendig er det uisolert. Saltak med Torvtak.

Konstruksjonen fremstår solid og godt tilpasset terrenget. Torvtaket og trekledningen gir et naturlig uttrykk, mens betongfundament og støttemurer sikrer stabilitet. Garasjen er egnet både for biloppstilling og lagring, og boden i bakkant gir praktisk plassutnyttelse.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

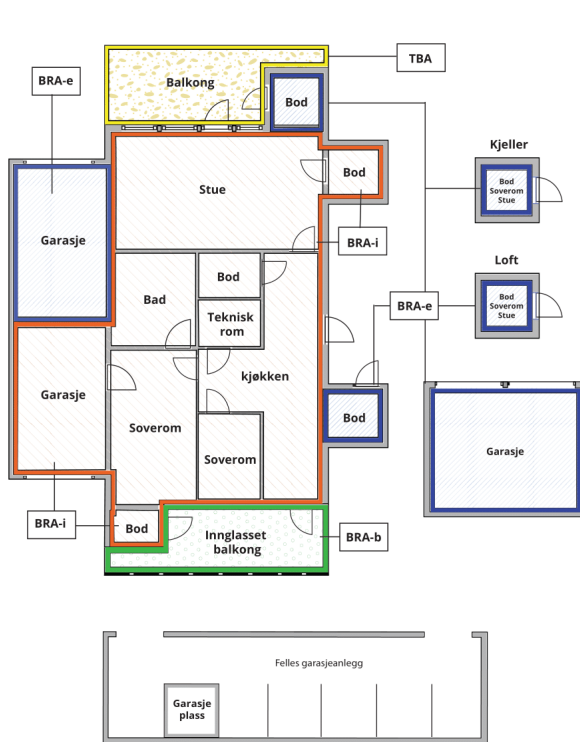
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 boder
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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)	Innlassett balkong (BRA-b)		
Etasje	112	6		118	
Loft	43			43	
SUM	155	6			
SUM BRA	161				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlassett balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, vaskerom, teknisk rom, walk-in closet, stue/kjøkken, soverom, bad	Bod	
Loft	Stue, bad, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ferdigattest. (jf. matrikkel)

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

Bod/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlassett balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlassett balkong (BRA-b)
Etasje		Arbeidsrom, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Del av bygningen står inne på gnr 119 bnr 35. (naboeiendommen)
Anbefaler nærmere undersøkelser/avklaring med eier.

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eier opplyser at garasjen er omsøkt, men ferdigattest foreligger ikke. Søknad, vedtak og godkjente tegninger er ikke fremlagt for gjennomgang. Byggesaksstatus er ikke verifisert.

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

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	155	6
Bod/uthus	0	21
Garasje	0	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	119	231		0	965.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Teigebakken 3

Hjemmelshaver

Wårle Nora Grethe Korsnes, Wårle Per Olof
Anders

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen på Bjerkestrand på Frei i Kristiansund Kommune.

Adkomstvei

Privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløpsforhold. Videre avklaring med megler/eier.

Regulering

Registrert som "bebygd område"
Kommuneplanens arealdel
2020-2032, med mindre
endring vedtatt 14.05.2024

Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegning skisser			Gjennomgått		Ja
E-post fra eier.	22.09.2026	Opplysninger om garasjens byggesaksstatus og ønske om presisering vedrørende hulltaking.	Gjennomgått		Nei
E-post fra Tiurtoppen Hytter AS, videresendt av eier	22.09.2026	Oversendelse av fotografier av membranarbeid.	Gjennomgått		Nei
Fotografier av membranarbeid fra Tiurtoppen Hytter AS		Bilddatoer i 2016; mottatt i 2026. 12 fotografier mottatt etter befaringen. Det er foreløpig ikke avklart hvilket våtrom hvert bilde gjelder.	Gjennomgått		Nei
Kontrollerklæring med sluttrapport – LK Takst AS	22.06.2016	Uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet. Gjelder Teigebakken 3, gnr. 119 bnr. 231. Observerte avvik opplyses lukket.	Gjennomgått		Nei
Kontrollplan – LK Takst AS	23.06.2026	Tilhørende dokumentasjon for kontroll av våtrom og lufttetthet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	
2	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TC1155>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

