

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Orvegen 58, 6524 FREI

 gnr. 118, bnr. 51

 KRISTIANSUND kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 14.07.2026

Rapportdato: 22.07.2026

Oppdragsnr.: 20889-1581

Eiendomsverdi ref nr: KF1826

Foretak: Nordmøre Taksering AS

Takstingeniør: Dag Egil Strupstad



NORDMØRE
TAKSERING



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.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Dag Egil Strupstad".

Dag Egil Strupstad
Uavhengig Takstingeniør
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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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 strakstiltak 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

Fritidsboligen fremstår som normalt vedlikeholdt ut fra alder og byggeår. Det er registrert enkelte alders- og vedlikeholdsrelaterte avvik, hovedsakelig knyttet til våtrom, tekniske installasjoner og manglende sluk på vaskerom. Det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlige konstruksjonsskader ved befaring. Bygningen vurderes å ha et normalt vedlikeholdsbehov, og enkelte bygningsdeler må påregnes oppgradert som følge av alder og forventet levetid.

Fritidsbolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte metallplater. Tekningen fremstår generelt i god stand uten synlige deformasjoner, løse plater eller mekaniske skader ved visuell kontroll fra tilgjengelige områder. Beslag og møneløsninger fremstår med normal funksjon. Det er registrert noe overflateforvitring og begroing på enkelte beslag, noe som er normalt ut fra alder. Takrenner og nedløp av plast/metall fremstår hele og uten synlige lekkasjer eller deformasjoner ved befaring. Det er fortsatt ikke montert snøfangere. Takkonstruksjonen består hovedsakelig av sperretak. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert forhold som ga mistanke om vesentlige deformasjoner eller konstruksjonssvikt. Liggende trekledning fremstår vedlikeholdt. Overflatebehandling vurderes som tilfredsstillende, og det ble ikke registrert synlige råteskader eller deformasjoner på tilgjengelige flater. Malt trevinduer med 2-lags isolerglass. Ingen synlige tegn til punkterte glass eller skader på karm og ramme på de vinduene som var tilgjengelige for visuell kontroll. Ytterdøren er i treverk. Terrasser er utført med trebjelkelag på dragere og søylefundamenter. Rekkverk er utført med krysslekter og topprekke. Utvendige trapper er oppført i trekonstruksjon. Trappen har manglende rekkverk på deler av trappeløpet. På grunn av høydeforskjellen vurderes dette som en sikkerhetsmessig mangel med økt fallrisiko. Eier opplyser at deler av bryggens landkar/forsterkning mot land har behov for utskifting/fornyelse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv består hovedsakelig av laminat og vinylbelegg. Overflatene fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk. Vegger og himlinger er hovedsakelig kledd med trepanel, både malt og umalt. Overflatene fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Det ble ikke registrert forhold som ga grunnlag for merknader ved normal visuell kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller etablert radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i samsvar med Direktoratet for strålevern og atomsikkerhets anbefalinger. Stue/kjøkken har hjørnemontert peis med lukket peisinnsats. Peisen er tilkoblet stålpipes. Peis og synlige overflater fremstår i normal stand uten registrerte sprekker eller skader ved visuell kontroll. Funksjon er ikke prøvd utover normal visuell inspeksjon.

Eventuell godkjenning og feiervesenets kontroll omfattes ikke av den bygningssakkyndiges undersøkelse. Informasjon fra eier: Det forelå varsel om tilsyn fra brannvesenet i 2024, men tilsynet ble ikke gjennomført da eier skulle avtale nytt tidspunkt. Det foreligger derfor ingen registrerte avvik eller anmerkninger fra brannvesenet. Anbefaler at saken følges opp med tilsyn. Boligen har krypkjeller under trebjelkelaget. Tilgjengeligheten begrenset inspeksjonsmuligheten. Det ble ved befaring ikke registrert synlige råte- eller fuktskader på tilgjengelige konstruksjoner. Eier opplyser at det periodevis kan forekomme vanninnslag i kryperom. Dette ble ikke observert ved befaring. Innvendige malte fyllingsdører. Normal funksjon og aldersmessig slitasje. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert tegn til aktivt angrep av skadeinsekter eller skadedyr på tilgjengelige og synlige bygningsdeler. Undersøkelsen er begrenset til en visuell kontroll av tilgjengelige områder og omfatter ikke destruktive undersøkelser. Det ble heller ikke registrert ekskrementer, gnageskader, boremel eller andre synlige spor som indikerer aktivitet fra skadedyr på tilgjengelige områder ved befaring. Eier opplyser heller ikke om kjente problemer utover at det sporadisk kan forekomme mus som er normalt for beliggenheten. Det er etablert hems over stuedel. På grunn av manglende sikker adkomst var hems ikke tilgjengelig ved befaring. Visuell kontroll av konstruksjon, overflater og eventuelle installasjoner kunne derfor ikke utføres.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje › Bad

Badet er etablert i forbindelse med tilbygget, ferdigstilt omkring 2004/2005. Rommet er utført med flislagt gulv og flislagte vegger, panelt himling og elektriske varmekabler i gulv. Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett med innebygget systerne og servant med baderomsinnredning. Mekanisk avtrekk er etablert via veggvifte, og rommet har dagslys gjennom glassbyggersteinsvindu. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller kvalitetsdokumentasjon for våtrommet. Våtrommet fremstår velholdt med normal bruksslitasje ut fra alder. Vurderingen er basert på visuell kontroll og fuktmålinger på tilgjengelige områder. Det foreligger ikke dokumentasjon eller kvalitetsdokumentasjon for utførelse av våtrommet. Badet er opplyst etablert i forbindelse med tilbygget omkring 2004/2005. Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet om oppbygning og utførelse av membran og øvrige fuktsikringstiltak. Veggene er flislagt og himlingen er utført med panel. Overflatene fremstår som hele og godt vedlikeholdte. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert skader eller andre forhold som ga grunnlag for merknader. Normal bruksslitasje i forhold til alder er registrert. Gulvet er belagt med keramiske mosaikkfliser og er utstyrt med elektriske varmekabler. Overflaten fremstår hel og uten registrerte skader eller løse fliser ved visuell kontroll. Fallforhold er kontrollert i forbindelse med befaring og vurderes å være begrenset sammenlignet med dagens anbefalinger. Dette er et forhold som er vanlig for våtrom fra byggeperioden. Normal bruksslitasje ut fra alder. Badet har plastsluk. Membranløsningen er ikke dokumentert og kunne ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Utførelsen av

Beskrivelse av eiendommen

tettesjikt bak innebygget sistene er ukjent. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller skader på tilgjengelige overflater. På grunn av manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet knyttes det usikkerhet til utførelsen av det vanntette sjiktet.

Badet er innredet med servant med innredning, vegghengt toalett med innebygget sistene og dusjhjørne med glassdører.

Sanitærutstyret fremstår som normalt vedlikeholdt og uten synlige tegn til lekkasjer eller skader ved visuell kontroll.

Badet er ventilert med mekanisk avtrekksvifte. Tilluft skjer via spalte/ventil ved dør. Viften var i drift ved befaring og det ble registrert tilfredsstillende avtrekk.

Hulltaking og fuktmåling er utført i tilstøtende konstruksjon mot gang. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller forhold som ga mistanke om fuktskader i konstruksjonen. Vegger og tilstøtende overflater fremsto tørre ved befaring.

Våtrom › Etasje › Vaskerom / Teknisk rom

Vaskerom av eldre utførelse. Rommet benyttes til vaskemaskin, oppvaskmaskin og servant. Det mangler sluk i rommet, og det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsutførelsen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av vaskerommet eller dokumentasjon som viser at rommet er utført som våtrom.

Vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje. Ingen synlige skader registrert ved visuell kontroll.

Gulvet fremstår med normal bruksslitasje. Rommet mangler sluk, noe som øker risikoen ved vannlekkasje.

Gulvet er belagt med vinylbelegg.

Rommet er utstyrt med servant samt opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin. Ingen synlige lekkasjer registrert ved befaring.

Rommet har naturlig ventilasjon.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader i tiliggende konstruksjoner ved visuell kontroll.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje.

Benkeplater, skapfronter og hvitevarer fungerer etter visuell vurdering. Det ble ikke registrert fuktskader eller andre forhold som tilsier høyere tilstandsgrad.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger består av rør i plast/kobber av nyere og eldre dato. Det ble ikke registrert lekkasjer eller unormale forhold ved befaringen. Vannledningene er ikke nærmere undersøkt da disse i hovedsak er skjulte.

Innvendige avløpsrør består av plast. Synlige deler fremstod uten tegn til lekkasje ved befaringen. Skjulte rørføringer er ikke kontrollert.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Boligen er utstyrt med Toshiba luft-luft varmepumpe. Utvendig aggregat er montert på veggkonsoll og fremstår normalt montert uten synlige skader.

Funksjon er ikke kontrollmålt utover normal drift under befaring.

OSO Saga Standard varmtvannsbereder med volum ca. 194 liter.

Produksjonsdato 2022.

Ingen synlige lekkasjer eller rustdannelser ble registrert ved befaring.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover en visuell

vurdering. Det er registrert ettermonterte kabelstrekk ved sikringsskapet som fremstår som utenpåliggende installasjon. Den bygningssakkyndige kan ikke verifisere hvem som har utført installasjonen eller om arbeidene er utført av registrert elektroforetak. Det forutsettes at eventuell tilkobling til det faste elektriske anlegget er utført av kvalifisert installatør. Dersom dokumentasjon ikke foreligger, anbefales dette fremlagt eller kontrollert av registrert elektroforetak.

Det er installert ny varmepumpe av:

iElektro

Stian Mentzoni, Plutovegen 5, 6419 Molde.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Visuell kontroll av tilgjengelige HMS-forhold ga ingen merknader utover forhold omtalt under pipe og ildsted. Kontrollen er begrenset og omfatter ikke funksjonstesting.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ikke undersøkt. Det ble ved befaring ikke registrert synlige forhold som indikerer setninger eller ustabile grunnforhold.

Dreneringen antas å være fra byggeår. Dreneringen er skjult og kan ikke kontrolleres ved visuell befaring. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt eller fuktproblemer på tilgjengelige bygningsdeler, men alder tilsier at funksjonen bør følges opp over tid.

Bygningen er fundamentert med støpte banketter, ringmur og søylefundamenter tilpasset terrenget. Ingen synlige skader eller unormale deformasjoner ble registrert ved tilgjengelig visuell kontroll.

Tomten er skrånende med fall fra bygningen på de fleste sider.

Overflatevann vurderes å ha tilfredsstillende avrenning ut fra synlige forhold ved befaring.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og privat avløpsløsning, i samsvar med tilgjengelig dokumentasjon

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

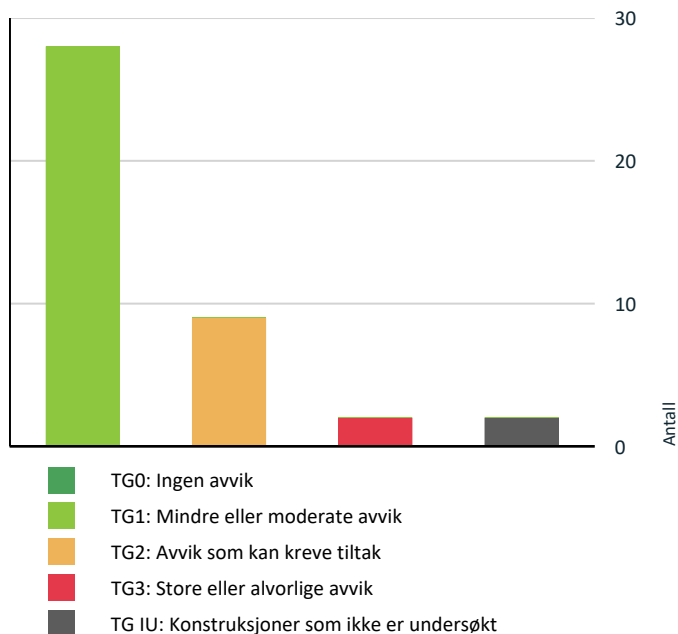
Fritidsbolig

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

Det foreligger godkjente byggetegninger, vedtak og ferdigattest for registrert tilbygg. Dokumentasjon viser også godkjent adkomstvei og avkjørsel. Det ble ikke registrert forhold under befaringen som tilsier vesentlige avvik fra foreliggende byggesaksdokumentasjon. Brannforebyggende tilsyn varslet i 2024 ble ikke gjennomført etter avtale med eier.

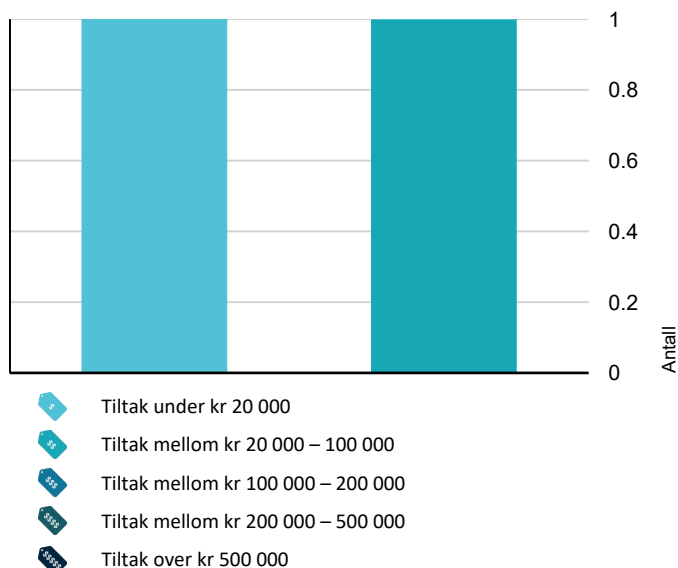
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom / Teknisk rom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom / Teknisk rom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [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

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1995

Kommentar
Jf. oppført i matrikkel. Byggeåret eldste del i følge opplysninger fra eier. Nytt tilbygg/tilbygg i 2004.

Anvendelse
Fritidsbolig

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
Taket er dekket med profilerte metallplater. Tekningen fremstår generelt i god stand uten synlige deformasjoner, løse plater eller mekaniske skader ved visuell kontroll fra tilgjengelige områder. Beslag og mønøløsninger fremstår med normal funksjon. Det er registrert noe overflateforvitring og begroing på enkelte beslag, noe som er normalt ut fra alder.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av plast/metall fremstår hele og uten synlige lekkasjer eller deformasjoner ved befarig. Det er fortsatt ikke montert snøfangere.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen består hovedsakelig av sperretak. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert forhold som ga mistanke om vesentlige deformasjoner eller konstruksjonssvikt.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Liggende trekledning fremstår vedlikeholdt. Overflatebehandling vurderes som tilfredsstillende, og det ble ikke registrert synlige råteskader eller deformasjoner på tilgjengelige flater.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malt trevinduer med 2-lags isolerglass. Ingen synlige tegn til punkterte glass eller skader på karm og ramme på de vinduene som var tilgjengelige for visuell kontroll.

Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdøren er i treverk.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Terrasser er utført med trebjelkelag på dragere og søylefundamenter. Rekkverk er utført med krysslekter og topprekke.

Vurdering av avvik:
• Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til åpninger mellom spiler. Forholdet vurderes opp mot byggeår og gjeldende regelverk.

Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendige trapper er oppført i trekonstruksjon. Trappen har manglende rekkverk på deler av trappeløpet. På grunn av høydeforskjellen vurderes dette som en sikkerhetsmessig mangel med økt fallrisiko.

Vurdering av avvik:
• Trapp mangler rekkverk enkelte steder. Rekkverksutforming tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere rekkverk i samsvar med gjeldende krav for å redusere risikoen for fall og bedre sikkerheten ved bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Eier opplyser at deler av bryggens landkar/forsterkning mot land har behov for utskifting/fornyelse.

INNENDIG

Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige gulv består hovedsakelig av laminat og vinylbelegg. Overflatene fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger er hovedsakelig kledd med trepanel, både malt og umalt. Overflatene fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Det ble ikke registrert forhold som ga grunnlag for merknader ved normal visuell kontroll.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller etablert radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i samsvar med Direktoratet for strålevern og atomsikkerhets anbefalinger.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Stue/kjøkken har hjørnemontert peis med lukket peisinnsats. Peisen er tilkoblet stålpipes. Peis og synlige overflater fremstår i normal stand uten registrerte sprekker eller skader ved visuell kontroll. Funksjon er ikke prøvd utover normal visuell inspeksjon. Eventuell godkjenning og feiervesenets kontroll omfattes ikke av den bygningssakkyndiges undersøkelse. Informasjon fra eier: Det forelå varsel om tilsyn fra brannvesenet i 2024, men tilsynet ble ikke gjennomført da eier skulle avtale nytt tidspunkt. Det foreligger derfor ingen registrerte avvik eller anmerkninger fra brannvesenet. Anbefaler at saken følges opp med tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Manglende avstand til brennbart materiale enkelte steder. Brennbart materiale registrert nær sotluke. Ildfast plate mangler foran ildsted. Forholdene bør utbedres for å tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav.

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Boligen har kryp kjeller under trebjelkelaget. Tilgjengeligheten begrenset inspeksjonsmuligheten. Det ble ved befaring ikke registrert synlige råte- eller fuktskader på tilgjengelige konstruksjoner. Eier opplyser at det periodevis kan forekomme vanninnslag i kryperom. Dette ble ikke observert ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele kryp kjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte fyllingsdører. Normal funksjon og aldersmessig slitasje.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved visuell kontroll ikke registrert tegn til aktivt angrep av skadeinsekter eller skadedyr på tilgjengelige og synlige bygningsdeler. Undersøkelsen er begrenset til en visuell kontroll av tilgjengelige områder og omfatter ikke destruktive undersøkelser. Det ble heller ikke registrert ekskrementer, gnageskader, boremer eller andre synlige spor som indikerer aktivitet fra skadedyr på tilgjengelige områder ved befaring. Eier opplyser heller ikke om kjente problemer utover at det sporadisk kan forekomme mus som er normalt for beliggenheten.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er etablert hems over stuedel. På grunn av manglende sikker adkomst var hems ikke tilgjengelig ved befaring. Visuell kontroll av konstruksjon, overflater og eventuelle installasjoner kunne derfor ikke utføres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er etablert i forbindelse med tilbygget, ferdigstilt omkring 2004/2005. Rommet er utført med flislagt gulv og flislagte vegger, panelt himling og elektriske varmekabler i gulv. Badet er innredet med dusjhjørne, veggengt toalett med innebygget susterne og servant med baderomsinnredning. Mekanisk avtrekk er etablert via veggvifte, og rommet har dagslys gjennom glassbyggersteinsvindu. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller kvalitetsdokumentasjon for våtrommet. Våtrommet fremstår velholdt med normal bruksslitasje ut fra alder. Vurderingen er basert på visuell kontroll og fuktmålinger på tilgjengelige områder.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon eller kvalitetsdokumentasjon for utførelse av våtrommet. Badet er opplyst etablert i forbindelse med tilbygget omkring 2004/2005. Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet om oppbygning og utførelse av membran og øvrige fuktsikringstiltak.

Vurdering av avvik:

- Manglende dokumentasjon

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og himlingen er utført med panel. Overflatene fremstår som hele og godt vedlikeholdte. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert skader eller andre forhold som ga grunnlag for merknader. Normal bruksslitasje i forhold til alder er registrert.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med keramiske mosaikkfliser og er utstyrt med elektriske varmekabler. Overflaten fremstår hel og uten registrerte skader eller løse fliser ved visuell kontroll. Fallforhold er kontrollert i forbindelse med befaring og vurderes å være begrenset sammenlignet med dagens anbefalinger. Dette er et forhold som er vanlig for våtrom fra byggeperioden. Normal bruksslitasje ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert begrenset fall mot sluk. Fallforholdet er svakere enn dagens anbefalinger, men er ikke uvanlig for våtrom fra byggeperioden.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk. Membranløsningen er ikke dokumentert og kunne ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Utførelsen av tettesjikt bak innebygget sistene er ukjent. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller skader på tilgjengelige overflater. På grunn av manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet knyttes det usikkerhet til utførelsen av det vanntette sjiktet.

Vurdering av avvik:

- Membran/tettesjikt er ikke dokumentert, og utførelsen bak innebygget sistene er ukjent.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servant med innredning, vegghengt toalett med innebygget sistene og dusjhjørne med glassdører. Sanitærutstyret fremstår som normalt vedlikeholdt og uten synlige tegn til lekkasjer eller skader ved visuell kontroll.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med mekanisk avtrekksvifte. Tilluft skjer via spalte/ventil ved dør. Viften var i drift ved befaring og det ble registrert tilfredsstillende avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling er utført i tilstøtende konstruksjon mot gang. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller forhold som ga mistanke om fuktskader i konstruksjonen. Vegger og tilstøtende overflater fremsto tørre ved befaring.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom av eldre utførelse. Rommet benyttes til vaskemaskin, oppvaskmaskin og servant. Det mangler sluk i rommet, og det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsutførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det anbefales at rommet oppgraderes dersom det fortsatt skal benyttes som vaskerom. Ved ombygging bør det etableres sluk, tilfredsstillende fall mot sluk og dokumentert vanntett sjikt i samsvar med gjeldende regelverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 10 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av vaskerommet eller dokumentasjon som viser at rommet er utført som våtrom.

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje. Ingen synlige skader registrert ved visuell kontroll.

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet fremstår med normal bruksslitasje. Rommet mangler sluk, noe som øker risikoen ved vannlekkasje.

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg.

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servant samt opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin. Ingen synlige lekkasjer registrert ved befarig.

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader i tilliggende konstruksjoner ved visuell kontroll.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje. Benkeplater, skapfronter og hvitevarer fungerer etter visuell vurdering. Det ble ikke registrert fuktskader eller andre forhold som tilsier høyere tilstandsgrad.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av rør i plast/kobber av nyere og eldre dato. Det ble ikke registrert lekkasjer eller unormale forhold ved befaringen. Vannledningene er ikke nærmere undersøkt da disse i hovedsak er skjulte.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør består av plast. Synlige deler fremstod uten tegn til lekkasje ved befaringen. Skjulte rørføringer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

! TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med Toshiba luft-luft varmepumpe. Utvendig aggregat er montert på veggkonsoll og fremstår normalt montert uten synlige skader.

Funksjon er ikke kontrollmålt utover normal drift under befaring.

! TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

OSO Saga Standard varmtvannsbereder med volum ca. 194 liter.
Produksjonsdato 2022.

Ingen synlige lekkasjer eller rustdannelser ble registrert ved befaring.

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover en visuell vurdering. Det er registrert ettermonterte kabelstrekk ved sikringsskapet som fremstår som utenpåliggende installasjon. Den bygningssakkyndige kan ikke verifisere hvem som har utført installasjonen eller om arbeidene er utført av registrert elektroforetak. Det forutsettes at eventuell tilkobling til det faste elektriske anlegget er utført av kvalifisert installatør. Dersom dokumentasjon ikke foreligger, anbefales dette fremlagt eller kontrollert av registrert elektroforetak.

Det er installert ny varmepumpe av:

iElektro

Stian Mentzoni, Plutovegen 5, 6419 Molde.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat. Visuell kontroll av tilgjengelige HMS-forhold ga ingen merknader utover forhold omtalt under pipe og ildsted. Kontrollen er begrenset og omfatter ikke funksjonstesting.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke undersøkt. Det ble ved befaring ikke registrert synlige forhold som indikerer setninger eller ustabile grunnforhold.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen antas å være fra byggeår. Dreneringen er skjult og kan ikke kontrolleres ved visuell befaring. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt eller fuktproblemer på tilgjengelige bygningsdeler, men alder tilsier at funksjonen bør følges opp over tid.

Vurdering av avvik:

- TG2 gis på grunn av alder på drenering.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med støpte banketter, ringmur og søylefundamenter tilpasset terrenget. Ingen synlige skader eller unormale deformasjoner ble registrert ved tilgjengelig visuell kontroll.

! TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende med fall fra bygningen på de fleste sider. Overflatevann vurderes å ha tilfredsstillende avrenning ut fra synlige forhold ved befaring.

! TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og privat avløpsløsning, i samsvar med tilgjengelig dokumentasjon

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

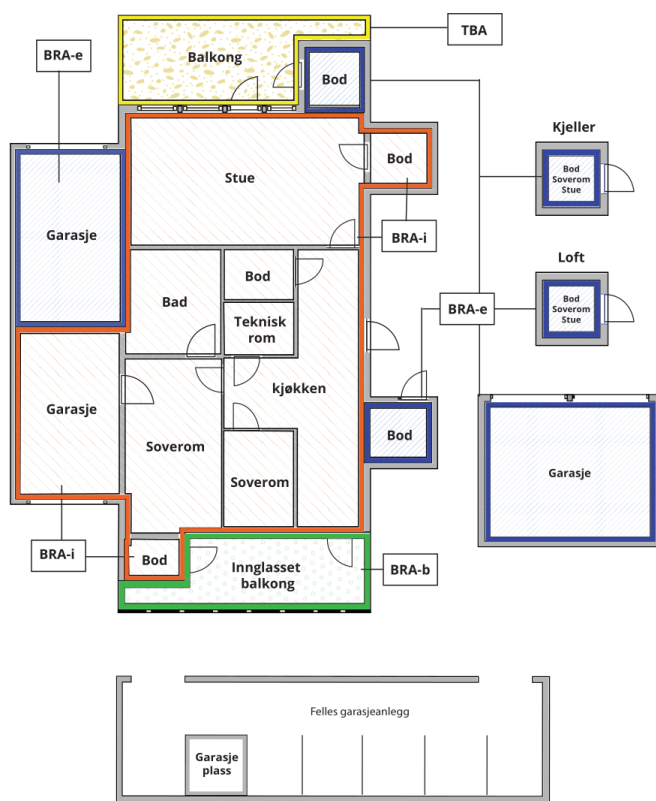
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	63			63	
Bod etablert under hovedbygning		23		23	
SUM	63	23			
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, vaskerom / teknisk rom		
Bod etablert under hovedbygning		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger, vedtak og ferdigattest for registrert tilbygg. Dokumentasjon viser også godkjent adkomstvei og avkjørsel. Det ble ikke registrert forhold under befaringen som tilsier vesentlige avvik fra foreliggende byggesaksdokumentasjon. Brannforebyggende tilsyn varslet i 2024 ble ikke gjennomført etter avtale med eier.

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Naust

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	118	51		0	924.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Orvegen 58

Hjemmelshaver

Hebenstreit Rainer, Hebenstreit Sabine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Or på sydsiden av Frei.

Adkomstvei

Eiendommen har avkjørsel fra veg og videre tilkomst via gangsti.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpet er privat og ført til utslipp i sjø, i henhold til tilgjengelige opplysninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-område for spredt fritidsbebyggelse

Om tomten

Skrånende tomt, pent opparbeidet med plen og beplantninger. Tretrapp fra parkeringsplass og ned til boligen. Terrasser bygget på flere høyder og avsatser. Støpte overflater med naturstein ved sjøen. Grillstue med murte vegger og takkonstruksjon av taksperrer i pulptakform tekket med papp. Brygge oppført med påler og tredekke.

Tinglyste/andre forhold

Rettigheter til adkomst må avklares/sikres. Videre forhold relatert til tinglyste/andre forhold avklares av/med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.07.2026	
2	22.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Andre bilder

