

Tilstandsrapport

📍 Omveien 24, 6510 KRISTIANSUND N

📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 4, bnr. 291

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 18.06.2026

Rapportdato: 24.06.2026

Oppdragsnr.: 20889-1583

Eiendomsverdi ref nr: WF9478

Foretak: Nordmøre Taksering AS

Takstingeniør: Dag Egil Strupstad



NORDMØRE
TAKSERING



ENERGIMERKE

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 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 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

Eierseksjon i tomannsbolig oppført i 1957. Boligen har gjennomgått enkelte moderniseringer i senere år, blant annet med oppgradert kjøkken av moderne standard med lyse fronter, integrerte løsninger og tidsmessige materialvalg.

Boligen fremstår generelt med normal til god standard i hovedetasjen, mens kjelleretasjen bærer preg av alder og enklere utførelser. Kjelleren inneholder blant annet bad og vaskerom av eldre dato. Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant, mens vaskerommet har betonggulv med sluk og utslagsvask. Det er registrert fuktindikasjoner på grunnmur og veggflater i kjeller, noe som er vanlig for bygninger fra oppføringsperioden.

Boligen disponerer 1/2 ideell andel av frittstående garasje på eiendommen. Samlet sett fremstår boligen som en bolig med flere oppgraderte overflater og innredninger, men hvor enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner i kjeller har oppnådd høy alder og må påregnes vedlikeholdt eller fornyet over tid.

Tomannsbolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong-/terrassekonstruksjon med rekkverk i trekonstruksjon. Det registreres normal alders- og værslitasje på overflater, herunder malingsavflassing og fuktpåvirkning i nedre deler av rekkverkskonstruksjonen. Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner/utskiftninger av utsatte trekomponenter. Det ble ikke registrert forhold som tilsier umiddelbar svikt eller vesentlige konstruksjonsmessige avvik ved befaringstidspunktet. Boligen har ytterdører og terrassedører av varierende alder og utførelse. Dørene ble kontrollert visuelt fra tilgjengelige steder. Det ble ikke registrert synlige skader av vesentlig karakter ved befaringstidspunktet. Dørene har normal alders- og bruksslitasje, og vedlikehold samt justeringer og utskiftninger må påregnes over tid.

Takkonstruksjon fra byggeåret med sperrer og undertak av tre. Loftsrom er innsisert via loftsluke. Synlige konstruksjoner fremstår uten tegn til lekkasjer, råteskader, soppdannelser eller vesentlige deformasjoner. Det ble registrert normalt alderspreg på materialene. Skjulte konstruksjoner og områder ved takfot er ikke tilgjengelige for kontroll. Taket er tekket med steinbelagte stålplater (Decra), opplyst skiftet i 2014. Takkonstruksjon med undertak av tre. Taket fremstår med normal alder og bruksslitasje uten synlige tegn til vesentlige skader ved befaring fra bakkenivå. Videre vedlikehold må påregnes som normalt over tid.

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. Yttervegger i trekonstruksjon utvendig kledd med stående trekledning. Fasadene fremstår generelt rette uten synlige

deformasjoner eller tegn til konstruksjonssvikt.

Boligen har malte trevinduer med isolerglass. Vinduene er av eldre dato, og merking i glass indikerer produksjonsår omkring 1987. Det ble registrert punkterte isolerglass i enkelte vinduer. Vinduene har oppnådd en høy alder og det må påregnes vedlikehold, utskifting av isolerglass eller utskifting av vinduer.

Takrenner, nedløp og beslag er av varierende alder og utførelse. Bygningen er høy, og deler av komponentene er ikke tilgjengelige for nærmere kontroll fra terrengnivå. Det er derfor begrensede muligheter til å identifisere eventuelle mindre skader, utettheter eller slitasje. Fra bakkenivå ble det ikke registrert synlige deformasjoner, lekkasjespor eller andre forhold som tilsier vesentlige avvik. Normal kontroll og vedlikehold må påregnes.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskillet mellom kjeller og øvrige etasjer er utført som tradisjonelt trebjelkelag. Konstruksjonen er i hovedsak skjult av overflater og isolasjon, og vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige deler. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige skjevheter, nedbøyninger eller andre forhold som indikerer svikt i bærekonstruksjonen ved befaringen.

Det registreres fuktpåvirkning og biologisk vekst på enkelte grunnmursoverflater i kjeller. Forholdet vurderes primært å være knyttet til kjellerkonstruksjonen, men langvarig fuktbelastning kan over tid påvirke tilstøtende bygningsdeler. Gulvene består hovedsakelig av laminat i oppholdsrom og soverom, samt betonggulv i tekniske rom og boder. Overflatene fremstår generelt i god stand uten vesentlige skader eller unormale deformasjoner. Det registreres normal alders- og bruksslitasje på enkelte overflater. Betonggulv i tekniske rom har normal overflateslitasje og mindre kosmetiske merker. Boligen har murt teglskorstein med tilknyttet vedovn i stue. Synlige deler av skorsteinen på loft og i bolig fremstår uten tegn til vesentlige konstruksjonsmessige avvik. Det registreres mindre aldersrelaterte riss og overflateskader i puss på skorsteinens loftsdell.

Vedovnen er plassert på ubrennbart underlag og fremstår i normal stand ut fra visuell kontroll. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av ildsted eller kontroll av skorsteinens innvendige tilstand.

Eier bør fremlegge dokumentasjon på utført feiing og tilsyn fra brann- og feiervesen dersom dette foreligger. Kjelleretasjen består av rom under terreng med betonggulv og betongvegger. Vegger er delvis overflatebehandlet og det registreres enkelte normale riss og mindre sprekker i betongkonstruksjonene.

Kjelleretasjen består av rom under terreng med betonggulv og betongvegger. Vegger er delvis overflatebehandlet og det registreres enkelte normale riss og mindre sprekker i betongkonstruksjonene.

Ved fuktmåling ble det registrert forhøyede verdier lokalt i betonggulv ved sluk i teknisk rom/vaskerom. Målinger på veggflater ga ikke utslag som indikerer unormale fuktforhold. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv vanninntrengning eller lekkasje på befaringstidspunktet.

Beskrivelse av eiendommen

Konstruksjonene er oppført etter eldre byggeskikk og uten dokumentert fuktsikring etter dagens standard. Rom under terreng må derfor generelt anses som utsatt for fuktpåvirkning over tid.. Målinger på veggflater ga ikke utslag som indikerer unormale fuktforhold. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv vanninntrengning eller lekkasje på befaringstidspunktet.

Konstruksjonene er oppført etter eldre byggeskikk og uten dokumentert fuktsikring etter dagens standard. Rom under terreng må derfor generelt anses som utsatt for fuktpåvirkning over tid. Bygninger oppført før innføring av krav til radonforebyggende tiltak er normalt ikke utført med radonsperre eller radonbrønn. Radonnivå kan ikke fastslås ved visuell befaring og krever måling over tid. Det foreligger ikke dokumentasjon som grunnlag for vurdering. Trappen mellom 1. og 2. etasje fremstår som oppgradert med moderne overflatebehandling. Trappeløpet har håndløper og rekkverk på åpen side. Det ble ikke registrert vesentlige skader, unormal slitasje eller bevegelse ved befaringen. Trappen fremstår som funksjonell med normal standard for alder og bruk. Kjellertrappen er av eldre utførelse med malte treoverflater. Det registreres normal alders- og bruksslitasje på trinn og håndløper. Trappen fremstår stabil ved befaringen, men har eldre utførelse med noe bratte trinn og begrenset bredde sammenlignet med dagens anbefalte standard. Boligen har en kombinasjon av nyere og eldre innvendige dører. I hovedetasjene er det montert nyere formpressede fyllingsdører med moderne beslag og overflatebehandling. Dørene fremstår med normal funksjon uten registrerte skader eller vesentlige avvik ved stikkprøvekontroll.

I kjeller er det eldre innvendige dører med aldersrelatert slitasje på overflater og beslag. Dørene fungerer etter hensikten, men standard og utførelse er lavere enn for de nyere dørene i øvrige etasjer.

Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller annen biologisk aktivitet som kan indikere pågående angrep. Det ble heller ikke observert ekskrementer, gnagspor, boremel eller andre forhold som normalt forbindes med skadedyr.

Selger opplyser i egenerklæringen at det ikke er kjent forekomst av sopp-/råteskader, insekter, skadedyr eller skjeggkre i boligen. Vegger og himlinger består hovedsakelig av malte plate- og paneloverflater. Overflatene fremstår i hovedsak som moderniserte og i god stand. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige skader, rissdannelser, deformasjoner eller tegn til aktiv fuktpåvirkning på de tilgjengelige overflatene.

I enkelte sekundære rom og kjellerarealer forekommer eldre overflater med normal aldersrelatert slitasje. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater.

VÅTROM

Våtrom › Etasje 1 › Bad

[Gå til side](#)

Kontroll av underliggende himling i kjeller.

Våtrommet er oppført etter annet aktuelt byggeforskrift, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Overflater vegger

Veggene er utført med flislagte overflater som i ettertid er overmalt.

Våtrom – vurdering

Badet har flislagt gulv og malte flisoverflater på vegger. Det ble registrert fall mot sluk i dusjsjonen. Sluk er plassert under dusjkabinett og var ikke fullt tilgjengelig for kontroll av membran- og klemringsløsning. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 10 mm.

Veggene er utført med flislagte overflater som i ettertid er overmalt.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Våtrommet har plastsluk.

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vanntett sjikt er ukjent.

Våtrom › Kjeller › Bad

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet fremstår som et eldre bad uten dokumentasjon på oppbygning eller våtromsutførelse. Vegger består av panelte overflater som normalt ikke tilfredsstiller dagens anbefalte løsninger for våtrom. Dusjkabinett reduserer imidlertid den direkte vannbelastningen på konstruksjonene. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller synlige fuktskader ved befaringen.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerommet fremstår som et eldre rom med enkel standard og løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Rommet har sluk og vanninstallasjoner, men mangler dokumenterte fuktsikrede overflater. Registrerte fuktutslag i gulv og på grunnmursvegger tilsier at konstruksjonene er påvirket av kjellerfukt over tid. Forholdene vurderes som alders- og konstruksjonsbetingede.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen fremstår som nyere og modernisert i senere tid. Innredning, benkeplater og synlige installasjoner fremstår med normal bruksslitasje uten registrerte skader eller vesentlige avvik ved befaringen. Kjøkkenet har en moderne utforming og funksjonell planløsning. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør vurderes i hovedsak å være fra byggeåret, med mulig utskifting av enkelte delstrekk i forbindelse med senere oppgraderinger. Store deler av anlegget er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke registrert lekkasjer ved befaringen, men rørenes alder tilsier økt risiko for slitasje og funksjonssvikt over tid. TG 2 er satt på grunn av alder og manglende dokumentasjon på

Beskrivelse av eiendommen

fornytelse av avløpsanlegget.

Sikringsskap er plassert i kjeller. Selger opplyser at elektrisk anlegg i 1. og 2. etasje samt sikringsskap er fornyet av Neas Elektro AS, og at samsvarserklæring foreligger. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell befaring.

Det er innvendige vannledninger av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Varmtvannsberedere har normalt en forventet levetid på om lag 20–30 år, avhengig av vannkvalitet, bruk og vedlikehold. Denne berederen vurderes å være vesentlig eldre enn normal teknisk levetid. Risikoen for innvendig korrosjon, materialsvikt og lekkasjer anses derfor som forhøyet selv om det ikke ble registrert tegn til funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Branntekniske forhold er ikke kontrollert utover visuell befaring. Boligen har eldre konstruksjoner og enkelte eldre installasjoner i kjeller. Dokumentasjon på branncelleinnndeling, brannetting, rømningsforhold og tekniske brannsikringstiltak er ikke fremlagt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført på byggegrunn som antas å bestå av stedlige masser/fyllmasser. Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedrørende grunnforholdene. Kjellerkonstruksjoner mot terreng har registrerte fuktpåvirkninger, hvilket er vanlig for bygningens alder. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige setningsskader ved befaringen.

Fra årstall 1957.

Drenering og fuktsikring er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på utskifting. Det ble registrert fuktutslag og forhøyede fuktverdier på kjellervegger og i kjellerrom. Forholdet indikerer at grunnmurskonstruksjonene er utsatt for fuktpåvirkning fra terreng.

Grunnmur og fundamenter er utført i betong/murverk og fremstår i hovedsak som opprinnelige konstruksjoner. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige setningsskader eller konstruksjonssvikt ved befaringen.

Terrengforholdene vurderes som normale for eiendommens beliggenhet og byggeperiode. Samtidig medfører kjeller mot terreng og registrerte fuktforhold i underetasjen en økt belastning på grunnmurskonstruksjonene. Enkelte steder er avstanden mellom terreng og trekledning liten, noe som gir økt risiko for fuktopptak i utsatte bygningsdeler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det foreligger byggetegninger datert 1957. Dagens planløsning avviker fra tilgjengelige, godkjente tegninger.

I kjeller er opprinnelig vaskerom og disponibelt rom omdisponert, og det er etablert bad samt endret rominndeling. I 1. etasje er opprinnelig entré og WC ombygget til gang og bad, og rominndelingen er endret. I 2. etasje er opprinnelig kjøkken og arbeidsrom åpnet opp og innlemmet i dagens stue-/kjøkkenløsning. Det er også etablert terrasse med utgang fra 1. etasje som ikke fremgår av de opprinnelige tegningene.

Dokumentasjon som viser at de utførte endringene er omsøkt og godkjent er ikke fremlagt ved befaring. Lovlighetsstatus for de utførte ombyggingene er derfor ikke verifisert. Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere mot kommunale arkiver dersom dette er av betydning for kjøper.

Konklusjon: Dagens planløsning avviker vesentlig fra tilgjengelige byggetegninger fra 1957. Lovligheten av de utførte ombyggingene og bruksendringene er ikke dokumentert. Det anbefales nærmere avklaring mot kommunen.

Garasje

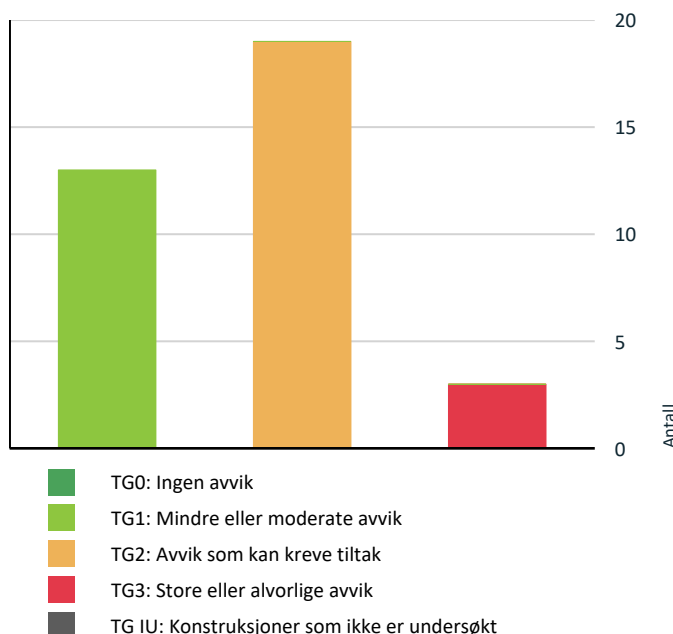
- Det foreligger ikke tegninger

Eierseksjonen disponerer 1/2 ideell andel av frittstående garasje.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at garasjen er omsøkt og godkjent. Lovlighetsstatus er ikke verifisert og anbefales nærmere undersøkt.

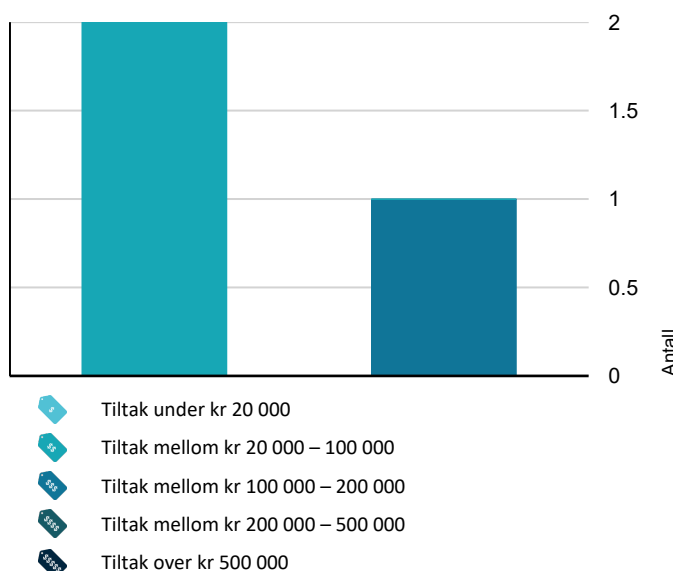
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > Etasje 1 > Bad > Type vanntett
sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon | Gå til side |
| ! | Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og
andre gjennomføringer i gulv og vegger | Gå til side |
| ! | Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og
innredning | 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

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Det er utført løpende modernisering av boligen, herunder oppgradering av bad, kjøkken, overflater, vinduer og enkelte tekniske installasjoner. Moderniseringene er utført i ulike perioder og med varierende dokumentasjonsgrad. Det er tidligere salgsdokumenter oppgitt at bad ble modernisert i 2015.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med steinbelagte stålplater (Decra), opplyst skiftet i 2014. Takkonstruksjon med undertak av tretrø. Taket fremstår med normal alder og bruksslitasje uten synlige tegn til vesentlige skader ved befarung fra bakkenivå. Videre vedlikehold må påregnes som normalt over tid. 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 befarungen, 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.

Årstall: 2014

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av varierende alder og utførelse. Bygningen er høy, og deler av komponentene er ikke tilgjengelige for nærmere kontroll fra terrengnivå. Det er derfor begrensede muligheter til å identifisere eventuelle mindre skader, utettheter eller slitasje. Fra bakkenivå ble det ikke registrert synlige deformasjoner, lekkasjespor eller andre forhold som tilsier vesentlige avvik. Normal kontroll og vedlikehold må påregnes.

Årstall: 1957

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon fra byggeåret med sperrer og undertak av tretrø. Loftsrom er innsisert via loftsluke. Synlige konstruksjoner fremstår uten tegn til lekkasjer, råteskader, soppdannelser eller vesentlige deformasjoner. Det ble registrert normalt alderspreg på materialene. Skjulte konstruksjoner og områder ved takfot er ikke tilgjengelige for kontroll.

Årstall: 1957

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon utvendig kledd med stående trekledning. Fasadene fremstår generelt rette uten synlige deformasjoner eller tegn til konstruksjonssvikt.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:

- Det registreres stedvis slitasje og begynnende nedbrytning i nedre del av kledningen mot terreng samt ved enkelte terrasse- og rekkverksdetaljer. Kledningen har lokalt liten avstand til terreng/belegg, noe som gir økt fuktbelastning. Vedlikehold og lokale utskiftninger må påregnes.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass. Vinduene er av eldre dato, og merking i glass indikerer produksjonsår omkring 1987. Det ble registrert punkterte isolerglass i enkelte vinduer. Vinduene har oppnådd en høy alder og det må påregnes vedlikehold, utskifting av isolerglass eller utskifting av vinduer.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:

- Punkterte glass gir et dokumentert avvik. Avviket medfører redusert isolasjonsevne og svekket funksjon. Forholdet krever tiltak, men representerer normalt ikke en umiddelbar fare eller alvorlig bygningsskade.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet krever tiltak, men representerer normalt ikke en umiddelbar fare eller alvorlig bygningsskade.

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører og terrassedører av varierende alder og utførelse. Dørene ble kontrollert visuelt fra tilgjengelige steder. Det ble ikke registrert synlige skader av vesentlig karakter ved befaringstidspunktet. Dørene har normal alders- og bruksslitasje, og vedlikehold samt justeringer og utskiftninger må påregnes over tid.

Årstall: 1957

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong-/terrassekonstruksjon med rekkverk i trekonstruksjon. Det registreres normal alders- og værslitasje på overflater, herunder malingsavflassing og fuktpåvirkning i nedre deler av rekkverkskonstruksjonen. Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner/utskiftninger av utsatte trekomponenter. Det ble ikke registrert forhold som tilsier umiddelbar svikt eller vesentlige konstruksjonsmessige avvik ved befaringstidspunktet.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:

- Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner/utskiftninger av utsatte trekomponenter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene består hovedsakelig av laminat i oppholdsrom og soverom, samt betonggulv i tekniske rom og boder. Overflatene fremstår generelt i god stand uten vesentlige skader eller unormale deformasjoner. Det registreres normal alders- og bruksslitasje på enkelte overflater. Betonggulv i tekniske rom har normal overflateslitasje og mindre kosmetiske merker.

Årstall: 1957

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger består hovedsakelig av malte plate- og paneloverflater. Overflatene fremstår i hovedsak som moderniserte og i god stand. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige skader, rissdannelser, deformasjoner eller tegn til aktiv fuktpåvirkning på de tilgjengelige overflatene.

I enkelte sekundære rom og kjellerarealer forekommer eldre overflater med normal aldersrelatert slitasje. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater.

Årstall: 1957

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet mellom kjeller og øvrige etasjer er utført som tradisjonelt trebjelkelag. Konstruksjonen er i hovedsak skjult av overflater og isolasjon, og vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige deler. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige skjevheter, nedbøyninger eller andre forhold som indikerer svikt i bærekonstruksjonen ved befaringen.

Det registreres fuktpåvirkning og biologisk vekst på enkelte grunnmursoverflater i kjeller. Forholdet vurderes primært å være knyttet til kjellerkonstruksjonen, men langvarig fuktbelastning kan over tid påvirke tilstøtende bygningsdeler.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:

- Det registreres fuktpåvirkning og biologisk vekst på enkelte grunnmursoverflater i kjeller. Forholdet vurderes primært å være knyttet til kjellerkonstruksjonen, men langvarig fuktbelastning kan over tid påvirke tilstøtende bygningsdeler.



Radon

Beskrivelse

Bygninger oppført før innføring av krav til radonforebyggende tiltak er normalt ikke utført med radonsperre eller radonbrønn. Radonnivå kan ikke fastslås ved visuell befaring og krever måling over tid. Det foreligger ikke dokumentasjon som grunnlag for vurdering.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har murt teglskorstein med tilknyttet vedovn i stue. Synlige deler av skorsteinen på loft og i bolig fremstår uten tegn til vesentlige konstruksjonsmessige avvik. Det registreres mindre aldersrelaterte riss og overflateskader i puss på skorsteinens loftsdel.

Vedovnen er plassert på ubrennbart underlag og fremstår i normal stand ut fra visuell kontroll. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av ildsted eller kontroll av skorsteinens innvendige tilstand.

Eier bør fremlegge dokumentasjon på utført feiing og tilsyn fra brann- og feiervesen dersom dette foreligger.

Vurdering av avvik:

- Eldre teglskorstein fra byggeperioden med registrerte mindre pussriss og naturlig aldersslitasje. Det er ikke registrert forhold som tilsier umiddelbare tiltak, men alder og vedlikeholdsbehov tilsier TG 2. Dersom det foreligger nyere rehabilitering med dokumentasjon (for eksempel stålrør/foring), kan TG 1 være aktuelt.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjelleretasjen består av rom under terreng med betonggulv og betongvegger. Vegger er delvis overflatebehandlet og det registreres enkelte normale riss og mindre sprekker i betongkonstruksjonene.

Kjelleretasjen består av rom under terreng med betonggulv og betongvegger. Vegger er delvis overflatebehandlet og det registreres enkelte normale riss og mindre sprekker i betongkonstruksjonene.

Ved fuktmåling ble det registrert forhøyede verdier lokalt i betonggulv ved sluk i teknisk rom/vaskerom. Målinger på veggflater ga ikke utslag som indikerer unormale fuktforhold. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv vanninntrengning eller lekkasje på befaringstidspunktet.

Konstruksjonene er oppført etter eldre byggeskikk og uten dokumentert fuksikring etter dagens standard. Rom under terreng må derfor generelt anses som utsatt for fuktpåvirkning over tid. Målinger på veggflater ga ikke utslag som indikerer unormale fuktforhold. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv vanninntrengning eller lekkasje på befaringstidspunktet.

Konstruksjonene er oppført etter eldre byggeskikk og uten dokumentert fuksikring etter dagens standard. Rom under terreng må derfor generelt anses som utsatt for fuktpåvirkning over tid.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling ble det registrert forhøyede verdier spesielt i betonggulv.

Konsekvens/tiltak

- Dersom rommene på sikt skal innredes til varig oppholdsrom anbefales nærmere vurdering av fuksikring, ventilasjon og eventuell radonsikring.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen mellom 1. og 2. etasje fremstår som oppgradert med moderne overflatebehandling. Trappeløpet har håndløper og rekkverk på åpen side. Det ble ikke registrert vesentlige skader, unormal slitasje eller bevegelse ved befaringen. Trappen fremstår som funksjonell med normal standard for alder og bruk.

TG 2 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Kjellertrappen er av eldre utførelse med malte treoverflater. Det registreres normal alders- og bruksslitasje på trinn og håndløper. Trappen fremstår stabil ved befaringen, men har eldre utførelse med noe bratte trinn og begrenset bredde sammenlignet med dagens anbefalte standard.

Vurdering av avvik:

- Trappen er av eldre dato og har aldersrelatert slitasje på overflater. Utførelsen tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til trappeutforming, men fungerer etter hensikten uten registrerte vesentlige konstruksjonsmessige mangler.

Konsekvens/tiltak

- Ved fremtidig oppgradering kan det vurderes å forbedre sklisikring og overflatebehandling på trappeløpet til kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av nyere og eldre innvendige dører. I hovedetasjene er det montert nyere formpressede fyllingsdører med moderne beslag og overflatebehandling. Dørene fremstår med normal funksjon uten registrerte skader eller vesentlige avvik ved stikkprøvekontroll.

I kjeller er det eldre innvendige dører med aldersrelatert slitasje på overflater og beslag. Dørene fungerer etter hensikten, men standard og utførelse er lavere enn for de nyere dørene i øvrige etasjer.

Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller annen biologisk aktivitet som kan indikere pågående angrep. Det ble heller ikke observert ekskrementer, gnagspor, boremel eller andre forhold som normalt forbindes med skadedyr.

Selger opplyser i egenerklæringen at det ikke er kjent forekomst av sopp -/råteskader, insekter, skadedyr eller skjeggkre i boligen.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter annet aktuelt byggeforskrift, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Overflater vegger

Veggene er utført med flislagte overflater som i ettertid er overmalt.

Våtrom – vurdering

Badet har flislagt gulv og malte flisoverflater på vegger. Det ble registrert fall mot sluk i dusjsonen. Sluk er plassert under dusjkabinett og var ikke fullt tilgjengelig for kontroll av membran- og klemringsløsning. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har alder og utførelse hvor restlevetiden må anses redusert. Flisoverflater er overmalt, noe som er en vedlikeholdsløsning med behov for periodisk oppfølging. Sluk og membrantilslutning kunne ikke kontrolleres fullt ut. Det ble ikke registrert symptomer på lekkasjer eller fuktskader ved befaringstidspunktet.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med flislagte overflater som i ettertid er overmalt.

Vurdering av avvik:

- Malingsbehandlingen fremstår som et vedlikeholdstiltak. Malte fliser kan over tid være utsatt for avskalling og slitasje som følge av fukt- og temperaturpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Malte fliser kan over tid være utsatt for avskalling og slitasje som følge av fukt- og temperaturpåvirkning.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 10 mm.

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 befaringsstidspunktet.

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 våtrommet.
- 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.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Vanntett sjikt er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Sluk og membrantilslutning kunne ikke kontrolleres fullt ut. Det ble ikke registrert symptomer på lekkasjer eller fuktskader ved befaringsstidspunktet.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Sluk og membrantilslutning kunne ikke kontrolleres fullt ut.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Kontroll av underliggende himling i kjeller.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet fremstår som et eldre bad uten dokumentasjon på oppbygning eller våtromsutførelse. Vegger består av panelte overflater som normalt ikke tilfredsstiller dagens anbefalte løsninger for våtrom. Dusjkabinett reduserer imidlertid den direkte vannbelastningen på konstruksjonene. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller synlige fuktskader ved befaringen.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

kostnadsestimat gjelder ombygging til et funksjonelt bad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerommet fremstår som et eldre rom med enkel standard og løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Rommet har sluk og vanninstallasjoner, men mangler dokumenterte fuksikrede overflater. Registrerte fuktutslag i gulv og på grunnmursvegger tilsier at konstruksjonene er påvirket av kjellerfukt over tid. Forholdene vurderes som alders- og konstruksjonsbetingede.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Eldre vaskerom i kjeller med betonggulv, sluk, utslagsvask og synlige tekniske installasjoner. Det ble registrert forhøyede fuktverdier ved slukområdet samt fuktutslag på grunnmursvegger, noe som vurderes som typisk for eldre kjellerkonstruksjoner. Rommet har enkel standard og mangler dokumenterte fuksikrede løsninger etter dagens krav. TG 3 er satt på grunn av alder, fuktpåvirkning og begrenset forventet restlevetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fremstår som nyere og modernisert i senere tid. Innredning, benkeplater og synlige installasjoner fremstår med normal bruksslitasje uten registrerte skader eller vesentlige avvik ved befaringen. Kjøkkenet har en moderne utforming og funksjonell planløsning.

ETASJE 2 > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1957

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

! TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør vurderes i hovedsak å være fra byggeåret, med mulig utskifting av enkelte delstrekk i forbindelse med senere oppgraderinger. Store deler av anlegget er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke registrert lekkasjer ved befaringen, men rørenes alder tilsier økt risiko for slitasje og funksjonssvikt over tid. TG 2 er satt på grunn av alder og manglende dokumentasjon på fornyelse av avløpsanlegget.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgraden er satt på grunnlag av høy alder og manglende dokumentasjon på utskifting av hoveddeler av avløpsanlegget. Det ble ikke registrert lekkasjer ved befaringen, men forventet restlevetid vurderes som begrenset.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 1957

! TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberedere har normalt en forventet levetid på om lag 20–30 år, avhengig av vannkvalitet, bruk og vedlikehold. Denne berederen vurderes å være vesentlig eldre enn normal teknisk levetid. Risikoen for innvendig korrosjon, materialsvikt og lekkasjer anses derfor som forhøyet selv om det ikke ble registrert tegn til funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:

- Eldre elektrisk varmtvannsbereder (ca. 160 liter) plassert i kjeller. Berederen fremstår uten synlige lekkasjer ved befaringen, men har passert normal forventet levetid med betydelig margin. Risikoen for korrosjon og lekkasje vurderes som forhøyet på grunn av alder. TG 2 er satt med bakgrunn i alder og forventet behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

Eldre elektrisk varmtvannsbereder (ca. 160 liter) plassert i kjeller. Berederen fremstår uten synlige lekkasjer ved befaringen, men har passert normal forventet levetid med betydelig margin. Risikoen for korrosjon og lekkasje vurderes som forhøyet på grunn av alder.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap er plassert i kjeller. Selger opplyser at elektrisk anlegg i 1. og 2. etasje samt sikringsskap er fornyet av Neas Elektro AS, og at samsvarserklæring foreligger. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Elektrisk anlegg består av nyere sikringsskap i kjeller samt opplyst fornyet anlegg i 1. og 2. etasje utført av autorisert elektroentreprenør. I kjeller er det registrert enkelte eldre installasjoner og kabelføringer ved teknisk rom og varmtvannsbereder. Anlegget er ikke kontrollert utover visuell befaring. På grunn av alder på deler av kjellerinstallasjonene vurderes forholdet til TG 2. Samsvarserklæring for utførte arbeider opplyses å foreligge.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er ikke kontrollert utover visuell befaring. Boligen har eldre konstruksjoner og enkelte eldre installasjoner i kjeller. Dokumentasjon på branncelleinndeling, brannetting, rømningsforhold og tekniske brannsikringstiltak er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Forholdet vurderes til TG 2 ut fra alder og manglende dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen er oppført på byggegrunn som antas å bestå av stedlige masser/fyllmasser. Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedrørende grunnforholdene. Kjellerkonstruksjoner mot terreng har registrerte fuktpåvirkninger, hvilket er vanlig for bygningens alder. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige setningsskader ved befaringen.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fra årstall 1957. Drenering og fuktsikring er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på utskifting. Det ble registrert fuktutslag og forhøyede fuktverdier på kjellervegger og i kjellerrom. Forholdet indikerer at grunnmurskonstruksjonene er utsatt for fuktpåvirkning fra terreng.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:

- TG 3 på grunn av alder kombinert med dokumenterte fuktutslag.

Konsekvens/tiltak

Det ble registrert fuktpåvirkning på grunnmursflater samt biologisk vekst i kjeller. Sammenholdt med byggets alder og manglende dokumentasjon på utskiftet drenering vurderes risikoen for videre fuktbelastning som høy.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er utført i betong/murverk og fremstår i hovedsak som opprinnelige konstruksjoner. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige setningsskader eller konstruksjonssvikt ved befaringen.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert fuktpåvirkning og mindre aldersrelaterte riss i enkelte kjellervegger.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

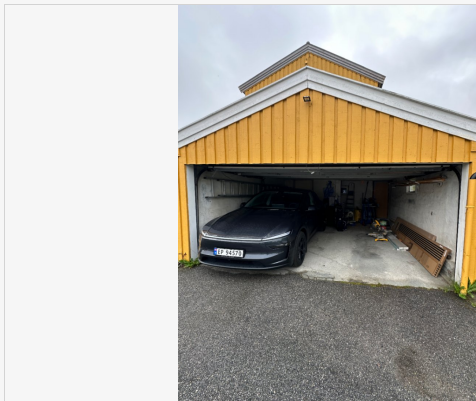
Terrengforholdene vurderes som normale for eiendommens beliggenhet og byggeperiode. Samtidig medfører kjeller mot terreng og registrerte fuktforhold i underetasjen en økt belastning på grunnmurskonstruksjonene. Enkelte steder er avstanden mellom terreng og trekledning liten, noe som gir økt risiko for fuktopptak i utsatte bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

- Tomten er skrånende og opparbeidet med plen, beplantning og gangarealer. Bygningen har kjellerkonstruksjoner mot terreng, og det er registrert fuktpåvirkning på enkelte grunnmursflater. Enkelte steder har trekledning begrenset avstand til terreng og belegg. Det ble ikke registrert tegn til setninger, erosjon eller terrengbevegelser ved befaringen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje: Halvpart av dobbelgarasje

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

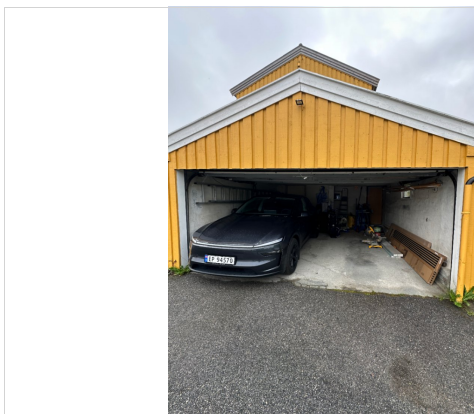
Frittstående garasje oppført med støpt betonggulv, betong-/murvegger innvendig og utvendig trekledning. Taket er tekket med bølgeplater. Garasjen fremstår som en del av en dobbelgarasje hvor eiendommen disponerer den ene delen. Adkomst via leddport i stål. Innvendige overflater består hovedsakelig av ubehandlede mur-/betongflater og synlige konstruksjoner.

Ved befaring ble det registrert normal aldersslitasje. Betonggulvet har enkelte riss og slitasje. Innvendige murflater har mindre riss og overflatemessige skader. Treverk i portåpning og enkelte detaljer ved gesims/utstikk har behov for løpende vedlikehold. Bølgeeternitt/fibersementplater av eldre dato. Taktekingen vurderes å ha passert halvparten av forventet levetid. Det må påregnes vedlikehold og utskifting på sikt. Platene kan være asbestholdige. Materialanalyse er ikke utført.

Garasjen vurderes å ha normal funksjon ut fra alder og konstruksjonsmåte. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at garasjen er omsøkt og godkjent. Lovlighetsstatus er derfor ikke verifisert.

Det er registrert frittstående garasje på eiendommen. Under gjennomgang av tilgjengelig kommunal dokumentasjon er det ikke funnet byggetillatelse, ferdigattest eller annen dokumentasjon som bekrefter garasjens lovlige oppføring. Lovlighetsstatus for garasjen er derfor ikke verifisert. Det anbefales nærmere undersøkelser mot kommunens arkiver dersom forholdet er av betydning for kjøper.

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

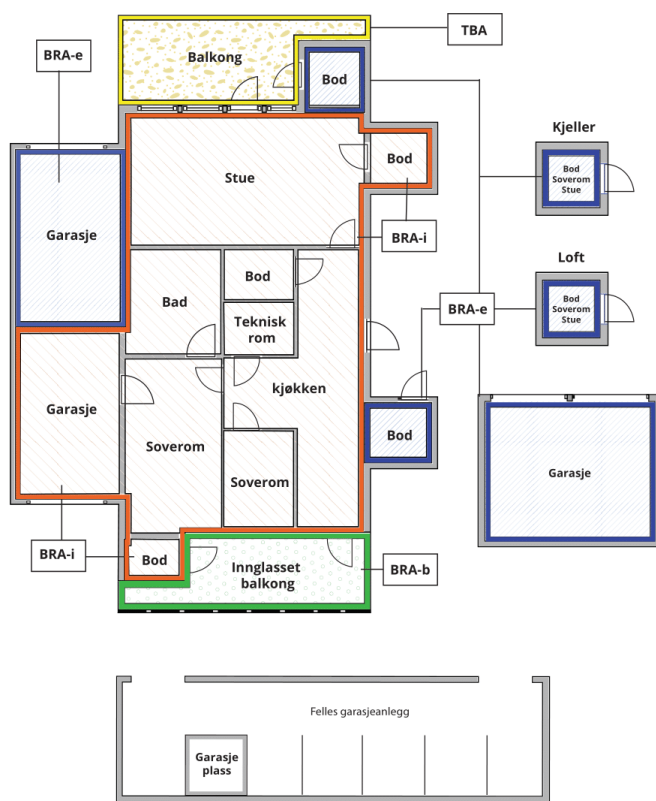
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2	42			42	
Etasje 1	45			45	
Kjeller	39			39	
SUM	126				
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Stue, kjøkken		
Etasje 1	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang, bad, vaskerom, kjeller, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegninger datert 1957. Dagens planløsning avviker fra tilgjengelige, godkjente tegninger.

I kjeller er opprinnelig vaskerom og disponibelt rom omdisponert, og det er etablert bad samt endret rominndeling. I 1. etasje er opprinnelig entré og WC ombygget til gang og bad, og rominndelingen er endret. I 2. etasje er opprinnelig kjøkken og arbeidsrom åpnet opp og innlemmet i dagens stue-/kjøkkenløsning. Det er også etablert terrasse med utgang fra 1. etasje som ikke fremgår av de opprinnelige tegningene.

Dokumentasjon som viser at de utførte endringene er omsøkt og godkjent er ikke fremlagt ved befaring. Lovlighetsstatus for de utførte ombyggingene er derfor ikke verifisert. Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere mot kommunale arkiver dersom dette er av betydning for kjøper.

Konklusjon: Dagens planløsning avviker vesentlig fra tilgjengelige byggetegninger fra 1957. Lovligheten av de utførte ombyggingene og bruksendringene er ikke dokumentert. Det anbefales nærmere avklaring mot kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kontroll og spyling av kommunale vann- og avløpsledninger i gaten, utført av Kristiansund kommune. Utskifting av elektrisk anlegg i 1. og 2. etasje samt montering av nytt sikringsskap i kjeller, utført av Neas Elektro AS. Eier opplyser at det foreligger samsvarserklæring. Eier opplyser videre om egeninnsats på våtrom i form av grunning og maling av fliser samt utskifting av kran og sluk på servant. Dette arbeidet er ikke utført av faglært foretak.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Kommentar

Boenheten disponerer 1/2 ideell andel av frittstående garasje på eiendommen. Garasjens totale bruksareal er ca. 30 m², hvor disponert andel utgjør ca. 1/2 av arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eierseksjonen disponerer 1/2 ideell andel av frittstående garasje.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at garasjen er omsøkt og godkjent. Lovlighetsstatus er ikke verifisert og anbefales nærmere undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	4	291		0	415.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Omveien 24							
Hjemmelshaver Løvik Henrik Neergård							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Kristiansund kommune med hovedsakelig boligbebyggelse i nærområdet. Nødvendige servicefunksjoner, skoler og offentlig kommunikasjon finnes innen rimelig avstand.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunal arealplan/reguleringsplan. Reguleringsforhold er ikke nærmere undersøkt utover opplysninger fremlagt i salgsdokumentasjonen. Eventuelle spørsmål knyttet til reguleringsstatus må avklares med kommunen

Om tomten

Opparbeidet tomt med asfaltert adkomst/gårdsplass, plen og noe beplantning. Tomten er bebygd med bolig og garasje.

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	24.06.2026	

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.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet 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

Forutsetninger

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

