

# Tilstandsrapport



📍 Stortua Terrasse 4, 6511  
KRISTIANSUND N

📖 KRISTIANSUND kommune

# gnr. 8, bnr. 528, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 81 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.10.2026

Rapportdato: 20.10.2026

Oppdragsnr.: 22333-1550

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: RN1259

Foretak: VerdiAnalyse AS

Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



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

# Om VerdiAnalyse AS

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

## Vårt team

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

## Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

Terje Storhaug

Uavhengig Takstingeniør

ts@verdi-analyse.no

953 01 501



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en eierseksjonsleilighet i 2. etasje i terrassehus oppført i 2013, beliggende på Stortua i Kristiansund. Bebyggelsen består av sammenbygde terrassehus med tilhørende balkonger, parkeringskjeller og fellesarealer.

Bygningen er oppført med bindingsverkskonstruksjoner og utvendig liggende trekledning. Vinduer og terrassedører har 2-lags isolerglass med utvendig aluminiumsbekledning. Leiligheten har terrasse/balkong med betongdekke, oppført terrassegulv og rekkverk med glassfelt.

Leiligheten har et internt bruksareal (BRA-i) på 81 m<sup>2</sup>. Det medfølger bod i kjeller på ca. 5 m<sup>2</sup>, fast biloppstillingsplass i parkeringskjeller samt tilgang til fellesbod på samme plan som leiligheten.

Eiendommen ligger på felleseiet tomt med opparbeidede grøntarealer, adkomstveier og øvrige felles uteområder.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

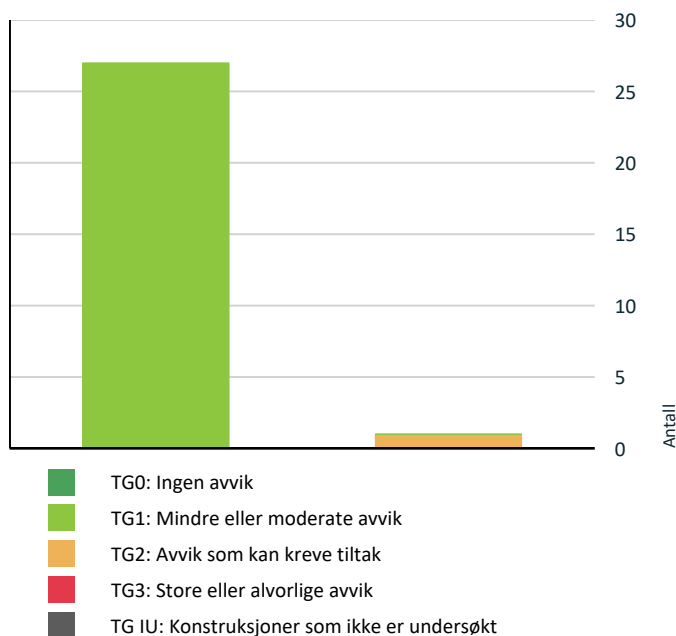
### Terrassehus (leilighet H0201)

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

Det foreligger plantegning for Stortua Terrasse, blokk D, datert/revidert 12.05.2010. Tegningen er gjennomgått og fremstår å samsvare med leilighetens dagens planløsning og bruk. Det ble ikke registrert åpenbare avvik mellom fremlagt tegning og forholdene på befaringstidspunktet.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Terrassehus (leilighet H0201)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)

Det er registrert begrenset fall mot sluk, med en høydeforskjell på ca. 10 mm ved punktvis kontroll. Fallforholdene vurderes som begrensede og gir ikke sikkerhet for tilfredsstillende avrenning fra hele gulvflaten.

# Tilstandsrapport

## TERRASSEHUS (LEILIGHET H0201)



VerdiAnalyse.

Alle målinger er utført i henhold til standarden for måling av areal og volum i bygninger, NBN-EN 15502-1:2018.



### Byggeår

2013

### Anvendelse

Boligformål.

### Standard

Leiligheten har gjennomgående normal boligstandard fra byggeåret 2013, med parkett på gulv, malte vegg- og himlingsflater og flislagte våtrom. Kjøkkenet har hvit innredning med glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.

Bad og vaskerom fremstår i hovedsak som opprinnelige fra byggeåret. Boligen har rør-i-rør-system, balansert ventilasjon og elektrisk oppvarming, supplert med varmepumpe installert i 2025.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

### Vedlikehold

Bygningen er oppført i 2013 og har dermed en alder hvor normalt periodisk vedlikehold og enkelte fremtidige utskiftninger må påregnes. Eiendommen ligger i et værutsatt kystområde, hvor utvendige konstruksjoner utsettes for betydelige påkjenninger fra vind, nedbør og temperatursvingninger. Regelmessig ettersyn og vedlikehold av fasader, vinduer, balkonger, rekkverk, terrassegulv og avrenningssystemer er derfor viktig.

For leiligheten må det påregnes normalt innvendig vedlikehold og etter hvert oppgradering eller utskifting av enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner. Bad og vaskerom er fra byggeåret, og fremtidig rehabilitering må vurderes ut fra faktisk tilstand, bruk og forventet gjenværende levetid.

Vedlikeholdsansvaret er fordelt mellom sameiet og den enkelte seksjonseier. Sameiet har normalt ansvar for felles bygningskonstruksjoner, utvendige bygningsdeler og felles tekniske anlegg, mens seksjonseier normalt har ansvar for innvendig vedlikehold og egne installasjoner. Endelig ansvarsfordeling følger sameiets vedtekter og gjeldende bestemmelser.

Fremtidig vedlikehold og oppgradering av bygningens fellesarealer og konstruksjoner kan medføre økte felleskostnader eller særskilte innbetalinger. Kjøper anbefales derfor å gjennomgå sameiets vedtekter, økonomi, eventuelle vedlikeholdsplaner og vedtatte fremtidige arbeider.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig liggende bordkledning.

### ! TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

#### Beskrivelse

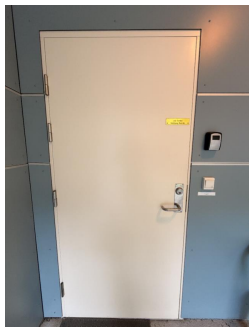
Bygningen har innvendig malte trevinduer og terrassedør i tre, med utvendig aluminiumsbekledning og 2-lags isolerglass.

### ! TG 1 Ytterdører

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Leiligheten har malt, tett entrédør i tre mot fellesareal. Døren er merket som brann- og lydklassifisert og er levert av Jømna Brug. Dørblad og karm er uten glassfelt og har ordinært lås- og beslagssystem.



## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

### Beskrivelse

Terrasse/balkong med utgang fra stue. Konstruksjonen har betongdekke med oppforet spaltegulv av terrassebord. Terrassen er delvis overdekket av overliggende balkong/dekke. Rekkverket er utført med glassfelt i metallstolper og håndløper, samt enkelte tette felt med trekledning. Avrenning skjer via renne.



## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

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

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

Utvendige bygningsdeler er eksponert for vær og vind, og det må påregnes normal aldring og bruksslitasje som følge av dette. Mindre værslitasje på kledning, rekkverk, terrassegulv og lignende vurderes som naturlig, og innebærer ikke nødvendigvis et avvik. Eiendommen ligger i et værhardt område hvor konstruksjonene utsettes for betydelige klimatiske påkjenninger som vind, nedbør og temperatursvingninger. Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling er derfor nødvendig for å opprettholde byggets tekniske levetid og estetiske uttrykk.

## INNENDIG

## TG 1 Overflater - gulv

### Beskrivelse

Parkett på gulv i hoveddelen av leiligheten. Våtrom har flislagte gulv.

# Tilstandsrapport

## **Overflater - vegger og himlinger**

### Beskrivelse

Veggene har i hovedsak malte plater / malte strier. Himlingene har malte plater.

## **Radon**

### Beskrivelse

Bygget er oppført i 2013, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i.h.t. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

## **Innvendige dører**

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

## **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

### Beskrivelse

Det er ikke opplyst om kjente forhold vedrørende skadedyr, gnagere eller fuktkrevende insekter. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kjennskap til slike forhold. Egenerklæring\_Signed

Ved visuell kontroll av tilgjengelige områder ble det ikke registrert synlige spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige og synlige overflater.

## **Andre innvendige forhold**

### Beskrivelse

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

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Beskrivelse

### Beskrivelse

Badet fremstår som opprinnelig fra byggeår 2013. Rommet har flislagte gulv og vegger samt malt platehimling. Dusjing skjer i dusjkabinett med eget dusjkar.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

#### Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon mottatt fra sameiet i form av sjekklister utarbeidet i henhold til utførende entreprenørs internkontroll- og kvalitetssikringssystem ved oppføring av bygningen i 2013.

Dokumentasjonen inngår som en del av entreprenørens egenkontroll og kvalitetssikring av utførte byggearbeider, herunder våtromsarbeidene.

Dokumentasjonen gir informasjon om gjennomført kvalitetssikring, men innebærer ikke at skjulte konstruksjoner, membran/tettesjikt og tilslutninger mot sluk er kontrollert ved befaringen. Disse forholdene er i hovedsak skjult bak ferdige overflater.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene er flislagt. Himlingen har malte plater. Overflatene er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Det er registrert ca. 10 mm høydeforskjell/fall mot sluk. Fallforholdene er kontrollert punktvis. Dusjing foregår i dusjkabinett med eget dusjkar, noe som begrenser vannbelastningen på det øvrige gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert begrenset fall mot sluk, med en høydeforskjell på ca. 10 mm ved punktvis kontroll. Fallforholdene vurderes som begrensede og gir ikke sikkerhet for tilfredsstillende avrenning fra hele gulvflaten.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett med eget dusjkar for å begrense vannbelastningen på gulvet. Ved en eventuell oppgradering av våtrommet bør fallforholdene utbedres.

#### Konsekvens:

Begrenset fall kan medføre at lekkasjevann eller vannsøl blir liggende på gulvet fremfor å ledes til sluk. Dette kan gi økt fuktbelastning. Bruk av dusjkabinett reduserer risikoen ved normal bruk.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Membran og øvrig tettesjikt ligger skjult bak flislagte overflater og kunne ikke kontrolleres visuelt. Sluket var kun delvis synlig og tilgjengelig for kontroll, og tilslutning mellom sluk og membran kunne derfor ikke vurderes fullt ut.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, speil/skap, vegghengt toalett, bidé og dusjkabinett.

## 2. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via ventil i himling, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Luftmengde og innregulering er ikke målt.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking fra tilstøtende rom lot seg ikke gjennomføre på en hensiktsmessig måte. Flere av våtrommets vegger grenser mot yttervegg, mens øvrige vegger grenser mot kjøkken og områder med tekniske installasjoner. Det ble derfor ikke foretatt destruktiv åpning.

Det ble i stedet utført fuktsøk med Protimeter på tilgjengelige overflater og områder. Det ble ikke registrert unormale fuktutslag eller andre indikasjoner på fuktavvik ved kontrollen. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.



## 2. ETASJE > VASKEROM

### Beskrivelse

#### Beskrivelse

Vaskerommet fremstår som opprinnelig fra byggeår 2013. Rommet inneholder tekniske installasjoner, herunder varmtvannsbereder og fordelerskap for boligens vannledninger.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### Dokumentasjon for våtrom

#### Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon mottatt fra sameiet i form av sjekkliste utarbeidet i henhold til utførende entreprenørs internkontroll- og kvalitetssikringssystem ved oppføring av bygningen i 2013.

Dokumentasjonen inngår som en del av entreprenørens egenkontroll og kvalitetssikring av utførte byggearbeider, herunder våtromsarbeidene.

Dokumentasjonen gir informasjon om gjennomført kvalitetssikring, men innebærer ikke at skjulte konstruksjoner, membran/tettesjikt og tilslutninger mot sluk er kontrollert ved befaringen. Disse forholdene er i hovedsak skjult bak ferdige overflater.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger og himling har malte overflater. Overflatene er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Deler av veggflatene er skjult av tekniske installasjoner og innredning.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Ved punktvis kontroll er det registrert en høydeforskjell på ca. 10 mm med fall mot sluk. Rommet benyttes ikke til dusjing, og gulvet utsettes derfor normalt ikke for direkte vannbelastning. Sluket har i hovedsak funksjon som sikkerhet ved eventuelle lekkasjer eller vannsøl fra sanitærinstallasjoner.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Membran og øvrig tettesjikt ligger i hovedsak skjult under flislagte overflater og kunne ikke kontrolleres visuelt. Utførelse og tilslutning mot sluk er ikke dokumentert. Synlige og tilgjengelige deler av slukområdet er kontrollert.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vaskerommet er tilrettelagt for vaskemaskin og har varmtvannsbereder samt fordelerskap for rør-i-rør-system. Synlige vann- og avløpstilkoblinger er kontrollert fra tilgjengelige områder.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Luftmengde og innregulering er ikke målt eller kontrollert.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking fra tilliggende konstruksjoner lot seg ikke gjennomføre på en hensiktsmessig måte på grunn av rommets plassering, tekniske installasjoner og begrenset egnet tilkomst. Det ble derfor ikke foretatt destruktiv åpning. Det ble i stedet utført fuktsøk med Protimeter på tilgjengelige overflater og områder. Det ble ikke registrert unormale fuktutslag eller andre indikasjoner på fuktavvik ved kontrollen. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

# Tilstandsrapport



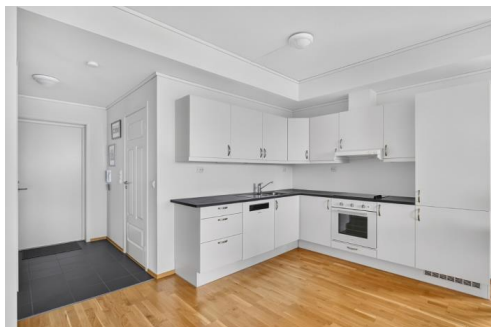
## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **TG 1** Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet er åpent mot stue. Det er parkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl-/frysenskap i høyskap.



### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **TG 1** Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator montert over platetopp, med avtrekk ført ut av bygningen.

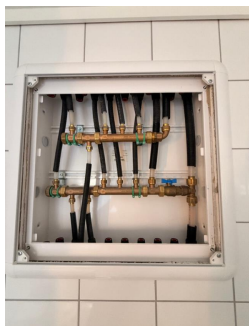
## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 1** Innvendige vannledninger

##### Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør-system for vannforsyning. Fordelerskap for vannledninger er plassert på vaskerom. Synlige rørføringer og tilkoblinger er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.

# Tilstandsrapport



## Innvendige avløpsrør

### Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast. Rørføringer er i hovedsak skjult i konstruksjoner og sjakter, og kontrollen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Synlige avløpstilkoblinger fremsto uten registrerte lekkasjer eller andre synlige avvik på befaringstidspunktet.

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjonsaggregatet er plassert i teknisk bod. Luft tilføres oppholdsrom og soverom via tilluftsventiler, mens avtrekk skjer fra våtrom og øvrige rom med avtrekksbehov. Tilgjengelige deler er visuelt kontrollert. Luftmengder og innregulering er ikke målt eller kontrollert.

## Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

### Beskrivelse

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og varmepumpe. Varmepumpe ble satt inn i 2025.

## Varmtvannsbereder/tank



## 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

Boligen har elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeår. Sikringsskap er plassert i teknisk bod og er utstyrt med automatsikringer/jordfeilautomater, hovedvern, overspenningsvern og AMS-måler. Kursfortegnelse datert 13.03.2013 foreligger i skapet. Det foreligger også samsvarserklæring fra Bratseth AS for installasjon av AMS-måler, datert 18.10.2017.

Eiendommen selges som dødsbo, og selger har ikke bebodd boligen. Det foreligger derfor ingen nærmere opplysninger om senere arbeider på anlegget eller om det tidligere er gjennomført eltilsyn/DLE-kontroll.

Synlige deler av anlegget er visuelt kontrollert. Det er ikke utført utvidet elkontroll, målinger eller funksjonstesting, og skjulte installasjoner er ikke kontrollert.



## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør mot fellesareal. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert synlige avvik ved rømningsforhold eller øvrige branntekniske forhold i leiligheten.

Røykvarslere og slokkeutstyr er ikke funksjonstestet ved befaringen og forutsettes kontrollert ved overtakelse. Branntekniske konstruksjoner og skjulte løsninger er ikke kontrollert utover det som var synlig og tilgjengelig.

# 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

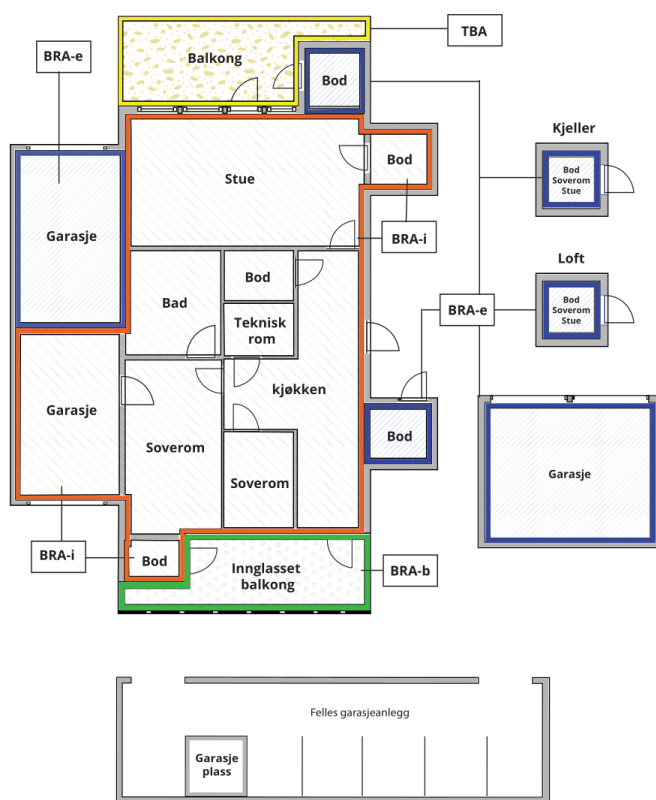
## Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Terrassehus (leilighet H0201)

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. Etasje      | 81                            |                             |                            | 81  | 21                              |
| <b>SUM</b>     | <b>81</b>                     |                             |                            |     | <b>21</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>81</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Entré, bad, vaskerom, soverom, teknisk bod, stue / kontor (soverom), stue/kjøkken |                             |                            |

## Kommentar

Det medfølger en bod i kjeller på ca. 5 m<sup>2</sup>, som ikke er medregnet i leilighetens oppgitte areal/BRA. Det følger også med fast biloppstillingsplass i parkeringskjeller, plassert direkte foran tilhørende bod.  
Leiligheten disponerer i tillegg fellesbod utenfor leiligheten, på samme plan som leiligheten..

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger plantegning for Stortua Terrasse, blokk D, datert/revidert 12.05.2010. Tegningen er gjennomgått og fremstår å samsvare med leilighetens dagens planløsning og bruk. Det ble ikke registrert åpenbare avvik mellom fremlagt tegning og forholdene på befaringstidspunktet.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede                            | Rolle         |
|------------|--------------------------------------|---------------|
| 01.10.2026 | Terje Storhaug<br>Rune Herlof Torske | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde           | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|---------------------|-----------------|------------|
| 1505 KRISTIANSUND | 8    | 528  |      | 23   | 9854 m <sup>2</sup> | I Eiendomsverdi | Eiet       |

### Adresse

Stortua Terrasse 4

### Hjemmelshaver

Torske Jan Ingvar (død)

### Kommentar

Felleseiet tomt.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Terrassehus med seksjonsleiligheter beliggende på Stortua i Ktistiansund.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med tilhørende anlegg, friområde, R-243-01 Flytting av adkomstvei og østligste boligblokk. 08.02.2007

### Om tomten

Eiendommen ligger på felleseiet tomt på ca. 9 854 m<sup>2</sup>. Fellesarealene er opparbeidet med plen/grøntarealer, asfalterte adkomst- og gårdsarealer samt øvrige uteoppholdsarealer. Terrenget er delvis skrånende og tilpasset terrassebebyggelsen. Tomt og utvendige fellesarealer forvaltes som del av sameiets fellesareal.

### Tinglyste/andre forhold

Enkelte opplysninger som er relevante ved kjøp av eiendom inngår ikke i den bygningssakkyndiges mandat etter Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten omhandler primært bygningens tekniske tilstand.

Opplysninger om blant annet rettslige forhold, regulering, ferdigattest/brukstillatelse, servitutter, felleskostnader, eventuelle leieforhold og andre formelle forhold knyttet til eiendommen skal normalt innhentes og opplyses av megler i forbindelse med salget.

Slike forhold må derfor avklares med megler og fremgår normalt av salgsoppgaven eller øvrig salgsdokumentasjon. Tilstandsrapporten bør leses i sammenheng med denne dokumentasjonen for å gi et mest mulig komplett bilde av eiendommen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                                          | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|----------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Fullmektig       | 01.10.2026 | Opplysninger gitt av fullmektig på befaringsdagen. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 01.10.2026 | Innhentet av takstmann.                            | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinfo.    | 15.10.2026 | Mottatt fra megler.                                | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tilstandsrapport | 14.10.2026 | Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.        | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                     |
|---------|------------|-----------------------------------------------|
| 1       | 15.10.2026 |                                               |
| 2       | 20.10.2026 | Endret skrivefeil på fall på bad og vaskerom. |

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 byggeskikk 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.”*

Forutsetninger – NS 3600 Tilstandsrapport – Dødsbo

# Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gjelder eiendommen slik den fremsto på befaringstidspunktet.

Da boligen selges som dødsbo, er det ikke innhentet eieropplysninger om eiendommens bruk, vedlikehold, utførte arbeider eller tidligere skader. Det tas særskilt forbehold om at det kan forekomme forhold som ikke har vært mulig å avdekke ved visuell befaring alene.

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

Rapporten bygger på de forutsetninger og begrensninger som følger av NS 3600.