

Tilstandsrapport



Enebolig



Blåbærdalen 4, 6518 KRISTIANSUND N



KRISTIANSUND kommune



gnr. 31, bnr. 1280

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m² BRA-i: 254 m²



Befaringsdato: 19.02.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 22333-1414

PropCloud ref nr: WF2211

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 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 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

Boligen fremstår som en nyoppført bolig fra 2025, oppført med moderne konstruksjoner og materialvalg i henhold til gjeldende byggeskikk og forskriftskrav på oppføringstidspunktet. Det er benyttet tidsriktige løsninger både utvendig og innvendig, med gjennomgående god kvalitet på utførelse og materialbruk.

Konstruksjoner, tekniske installasjoner og overflater fremstår som lite brukt og uten synlige tegn til slitasje eller skader ved befarung. Boligen er oppført med moderne løsninger for fuktsikring, isolasjon og ventilasjon, herunder balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelene, og disse vurderes til hovedsaklig tilstandsgrad TG 0.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 12 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Boligen fremstår i hovedsak oppført og benyttet i samsvar med foreliggende tegningsgrunnlag. Det er registrert enkelte mindre avvik, herunder at dør mellom gang og TV-stue er kledd igjen, samt at kjøkkenløsning ikke fremgår av godkjente tegninger. Disse forholdene vurderes som planmessige tilpasninger, og det er ikke etablert en selvstendig boenhet slik boligen fremstår på befaringsdagen.

Det er imidlertid tilrettelagt for eventuelle fremtidige muligheter for etablering av kjøkken i denne delen av boligen. Dette fremstår som en forberedelse for mulig senere bruksendring, uten at dette er ferdigstilt eller omsøkt per i dag.

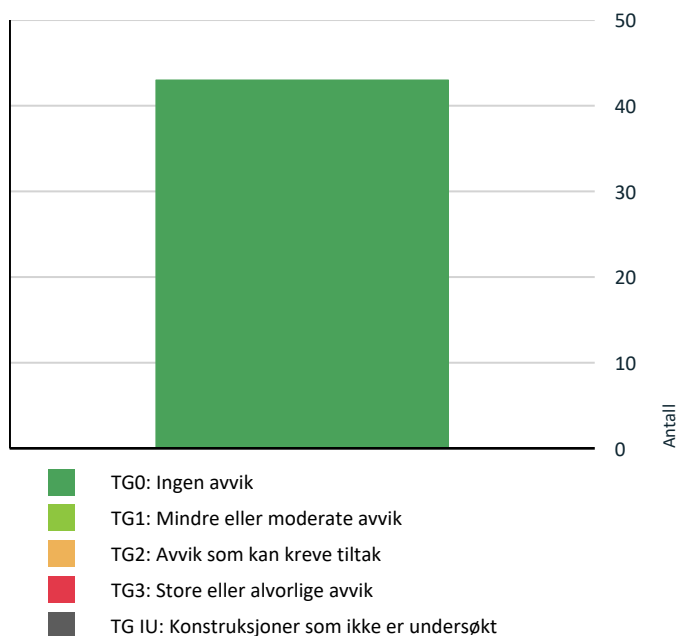
Kjøper bør være oppmerksom på at etablering av kjøkken i et areal som ikke er godkjent til dette formålet kan være søknadspliktig. Endringer i bruk kan utløse krav om godkjenning fra kommunen.

Det er opplyst at selger er i en pågående prosess med kommunen for å oppnå ferdigattest for boligen slik den er omsøkt og godkjent ved byggestart. Denne prosessen gjelder ferdigstillelse og godkjenning av hovedboligen i henhold til opprinnelig byggesak.

Samlet sett er det ikke avdekket forhold som tilsier ulovlig bruk per i dag, men det foreligger mindre avvik fra tegningsgrunnlaget som bør være kjent for kjøper.

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.

Enebolig

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2025

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen holder gjennomgående god til høy standard med moderne materialvalg og løsninger.

Innvendige overflater består av laminatgulv, malte gipsplater på vegger og malte himlinger. Våtrom er utført med flislagte gulv med varmekabler og flis/baderomsplater på vegger.

Kjøkken og sanitærinstallasjoner fremstår som moderne og funksjonelle. Det er installert balansert ventilasjonsanlegg og moderne tekniske løsninger som er i tråd med dagens krav.

Utvendig er boligen oppført med moderne kledning, takteking med asfaltpapp og tilhørende beslag. Terrasser og trapper er utført med terrassebord i impregnert treverk og rekkverk i malt impregnert tre.

Vedlikehold

Boligen fremstår som ny, og det er ikke behov for vedlikehold utover normalt ettersyn og periodisk kontroll.

Det må påregnes ordinært vedlikehold i henhold til produsentenes anbefalinger, herunder:

- Jevnlig kontroll og rengjøring av tak, takrenner og beslag
- Overflatebehandling av utvendig treverk over tid
- Kontroll av våtrom og tekniske installasjoner

Det er ikke registrert vedlikeholdsetterslep eller behov for tiltak på befaringsdagen.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er utført med asfalt papptekking. Løsningen fremstår som ny fra byggeår 2025 uten synlige skader eller slitasje. Taket vurderes å være i god teknisk stand.

Taket ble besiktiget fra bakkenivå.

Taket (takkonstruksjon, tekking og skorstein) er kun vurdert fra bakkenivå grunnet sikkerhetshensyn. Det har derfor ikke vært mulig å gjøre en grundig kontroll av detaljer på takflaten. Selv om det ikke er observert synlige skader fra bakken, kan det likevel foreligge forhold som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse fra taket. Kjøper bør være oppmerksom på denne usikkerheten. En grundigere kontroll kan utføres av fagperson under sikre forhold

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Anlegget fremstår som nytt fra 2025 uten synlige skader eller slitasje. Løsningen vurderes som funksjonell og i god stand.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig kledning. Fasader fremstår som nye fra 2025 uten synlige tegn til slitasje eller skader. Konstruksjonen vurderes å være i god stand.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført i trekonstruksjon. Konstruksjonen fremstår som ny fra 2025 uten synlige avvik eller skader. Det er ikke registrert forhold som tilsier redusert funksjon eller levetid.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og verandadører med isolerglass. Vinduene fremstår som nye fra 2025 uten synlige skader eller slitasje. Det er ikke registrert punkterte glass eller funksjonsavvik.

Garasjeport

Beskrivelse

Garasjen er utstyrt med leddport (leddheiseport) med automatisk portåpner. Porten fremstår som moderne og tilpasset byggets uttrykk.

Innvendig er porten utført med isolerte elementer, noe som bidrar til redusert varmetap og bedre inneklima i garasjen. Det er montert skinnesystem i himling med motorisert åpne-/lukkefunksjon.

Porten fremstår som ny fra byggeår 2025 og fungerer normalt ved befarings. Det ble ikke registrert skader, slitasje eller avvik.

Dører

Beskrivelse

Ytterdører fremstår som nye fra 2025 uten synlige skader eller slitasje. Dørene vurderes som funksjonelle med tilfredsstillende tetting og lukking.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser og veranda er utført med terrassegulv i impregnert tre og rekkverk i malt impregnert tre. Konstruksjonene fremstår som nye fra 2025 uten synlige skader eller slitasje. Løsningene vurderes som funksjonelle og i god stand.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er utført med trinn og dekke i impregnert tre, samt rekkverk i malt impregnert tre. Trappene fremstår som nye fra 2025 uten synlige skader eller slitasje, og vurderes som funksjonelle og i god stand.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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.

Tilstandsrapport

INNENDIG

! TG 0 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater fremstår med gjennomgående moderne materialvalg og god standard. Gulv består hovedsakelig av laminat i oppholdsrom, samt fliser med varmekabler i våtrom og entré. Vegger er i hovedsak utført med malte gipsplater, mens våtrom har flislagte overflater og baderomsplater på vaskerom. Himlinger består av malte gipsplater. Overflatene fremstår som jevnt vedlikeholdt uten vesentlige avvik registrert ved befaring.

! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre og betong mot grunnen.

! TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er utført med støpt betongplate på mark og fremstår med moderne materialvalg som ny fra byggeår 2025, uten synlige skader eller slitasje ved befaring.

Vegger mot terreng er oppført som isolerte murkonstruksjoner (Isopor/ICF-løsning) med betongkjerne. Over terreng er veggene pusset utvendig. Konstruksjonen forutsettes utført i henhold til gjeldende forskriftskrav med tilfredsstillende fuktsikring.

Det er ikke foretatt hulltaking eller andre inngrep for kontroll av skjulte konstruksjoner i vegger eller gulv mot grunn. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater og bruk av fuktindikator.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til fuktproblematikk ved befaring. Det bemerkes at konstruksjoner under terreng generelt kan være utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser.

Boligen er imidlertid av nyere dato og oppført med moderne løsninger for fuktsikring og drenering, noe som normalt gir gode forutsetninger for tilfredsstillende funksjon.

! TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innendig trapp er utført med trinn i heltre og vanger i malt utførelse. Rakkverk er utført med glassfelt og håndløper i malt tre. Trappen fremstår som ny fra byggeår 2025 uten synlige skader eller slitasje. Konstruksjonen vurderes som solid, stabil og med moderne utforming.



! TG 0 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Gulv med fliser med varmekabler, vegger med fliser og himling malt gipsplater.

Vegghengt toalett, dusjsone med glassvegger, dusjgarnityr med takdusj og hånddusj, servant med baderomsinnredning og speil med belysning.



HOVEDETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og himling malt gipsplater.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser med varmekabler.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, dusjsone med glassvegger, dusjgarnityr med takdusj og hånddusj, servant med baderomsinnredning og speil med belysning.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være nyere enn 5 år og omfattes fortsatt av garantiordning. På bakgrunn av alder, opplysninger om utførelse og gjeldende garanti, er det ikke vurdert som nødvendig å gjennomføre hulltaking i vegger eller konstruksjoner. Undersøkelsen er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige overflater. Skjulte skader kan likevel ikke utelukkes.

HOVEDETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Gulv med fliser og varmekabler, vegger med fliser og himling malt gipsplater.

Vegghengt toalett, dusjsone med glassvegger, dusjgarnityr med takdusj og hånddusj, dobbel servant med baderomsinnredning og speil med integrert belysning, innfelt nisje i dusjsone.



HOVEDETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og himling malt gipsplater.

HOVEDETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og varmekabler.

HOVEDETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

HOVEDETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, dusjsone med glassvegger, dusjgarnityr med takdusj og hånddusj, dobbel servant med baderomsinnredning og speil med integrert belysning, innfelt nisje i dusjsone.

HOVEDETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

HOVEDETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være nyere enn 5 år og omfattes fortsatt av garantiordning. På bakgrunn av alder, opplysninger om utførelse og gjeldende garanti, er det ikke vurdert som nødvendig å gjennomføre hulltaking i vegger eller konstruksjoner. Undersøkelsen er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige overflater. Skjulte skader kan likevel ikke utelukkes.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Gulv med fliser og varmekabler, vegger med baderomsplater og himling malt gipsplater.

Innredning med benkeplate, nedfelt utslagsvask og armatur, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannsbereider og sikringsskap.



UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger med baderomsplater og himling malt gipsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og varmekabler.

UNDERETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

UNDERETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med benkeplate, nedfelt utslagsvask og armatur, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannsbereder og sikringsskap.

UNDERETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være nyere enn 5 år og omfattes fortsatt av garantiordning. På bakgrunn av alder, opplysninger om utførelse og gjeldende garanti, er det ikke vurdert som nødvendig å gjennomføre hulltaking i vegger eller konstruksjoner. Undersøkelsen er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige overflater. Skjulte skader kan likevel ikke utelukkes.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulv med laminat, vegger med malte gipsplater og himling malt gipsplater.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og kjøkkenøy. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps armatur. Integrerte hvitevarer bestående av oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, stekeovn, vinskap, mikrobølgeovn og platetopp med integrert avtrekk

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er platetopp med integrert ventilator. I tillegg til kullfilter er det etablert utlufting via fleksibel kanal (flexislange) ført ut av bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør system (Roth Multipex) med fordelerskap. Anlegget er utført med synlige fordelere og merking av kurser. Installasjonen fremstår som ny fra byggeår 2025 og er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Det er ikke registrert lekkasjer eller avvik ved befarung.



TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpssystemet er utført med moderne materialer og løsninger som er vanlig for nyere boliger. Anlegget fremstår som nytt og det ble ikke registrert tegn til lekkasjer, lukt eller funksjonssvikt ved befarung.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning (Systemair SAVE). Aggregatet er plassert på vaskerom sammen med øvrige tekniske installasjoner som varmtvannsbereder.

Anlegget er utstyrt med integrert styringspanel for regulering av luftmengde, temperatur og drift. Ved befarung var anlegget i drift, og det ble observert normal funksjon med innstilt tilluftstemperatur.

Anlegget fremstår ellers som nytt fra byggeår 2025 uten synlig slitasje eller avvik ved visuell kontroll.

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere ventilasjon som veggventil / vifte etc i garasjen Det er ikke et krav, men for å tørke ut event, vann som kommer fra bil etc. så er de nødvendig.



! TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med distribusjon via panelovner og varmekabler der dette er installert. I tillegg er det installert varmepumpe, opplyst montert av fagperson / firma (Waage Varmeteknikk AS).

Oppvarmingssystemet fremstår som moderne og uten registrerte avvik basert på tilgjengelig informasjon ved befarings tidspunktet.

! TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert varmtvannsbereider på 200 liter fra OSO. Bereideren fremstår som ny og korrekt montert med tilhørende sikkerhetsutstyr, avstengningsventiler og ekspansjonsløsning. Det ble ikke registrert lekkasjer eller avvik ved befarings.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er nytt fra 2024/2025 og er installert av registrert elektroinstallatør (Ægir Elektro AS). Det foreligger kursfortegnelse og dokumentasjon. Sikringsskap med automatsikringer, overspenningsvern og hovedbryter er montert. Anlegget fremstår ryddig, oversiktlig og uten synlige avvik ved befarings.

Tilstandsrapport

Det er installert alarmenhet for overspenningsvern. Anlegget er utført som TN-S system.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generell kommentar

Det er gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av elanlegg og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert lovlighet) anbefales det bruk av el-takstmann/elektrikerfirma eller at det lokale el-tilsynet kontaktes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering av plastrør og tilbakefylte/oppstablede steinmasser fra byggeår som selvdrenering.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tomten fremstår som opparbeidet med tilpassede terrengfall bort fra bygningen for å sikre tilfredsstillende avrenning av overflatevann. Det er etablert fall fra grunnmur i henhold til anbefalte prinsipper, noe som bidrar til å redusere risiko for fuktbelastning mot konstruksjoner under terreng.

Terrenget består av bearbejdede masser med tilrettelegging for adkomst, uteoppholdsarealer og tilhørende arealer. Det er etablert gårdsplass og tilkomst med faste dekker.

Boligen er ny fra 2025, og det ble ikke registrert forhold som tilsier mangelfull drenering eller uheldige terrengforhold ved befaring. Ingen tegn til setninger, erosjon eller vannansamlinger ble observert.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør / vannrør er av ukjent type.
TG. vurdert utifra alder.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er nyoppført i 2025 og fremstår med moderne løsninger og materialvalg som i hovedsak tilfredsstiller dagens krav til helse, miljø og sikkerhet. Det ble ikke registrert forhold som avviker fra forventet standard for nyere bolig på befaringsdagen.

Trapper i boligen er utført med solide konstruksjoner, håndløper og rekkverk med glassfelt. Løsningen fremstår stabil og tilpasset normal bruk. Åpninger og høyder vurderes å være i tråd med dagens byggeskikk.

Innvendige overflater fremstår jevne og uten skader som kan medføre fare for personskade. Det er ikke registrert forhold som tilsier økt risiko for fall eller skader ved normal bruk av boligen.

Utvendige terrasser, verandaer og trapper er oppført med terrassebord i impregnert treverk og rekkverk i malt impregnert tre. Konstruksjonene fremstår som nye uten synlig slitasje, og vurderes å gi tilfredsstillende sikkerhet ved normal bruk. Det må likevel påregnes at treverk over tid kan bli glatt ved fukt, is eller nedbør.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg, som bidrar til et godt innneklima og tilfredsstillende luftutskifting. Anlegget forutsetter jevnlig vedlikehold i henhold til leverandørens anbefalinger.

Boligen er oppført med radonsperre i henhold til gjeldende forskriftskrav, noe som bidrar til å redusere risiko for radoninntrengning fra grunnen.

Samlet sett vurderes boligen å ha gode HMS-forhold, med løsninger og utførelse i tråd med dagens standard. Videre sikkerhet og funksjon forutsetter normalt vedlikehold og riktig bruk av tekniske installasjoner.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 100 000
Tomt	Kr.	1 200 000
Tillegg for oppgradert bolig og mulighet for utleie etc.	Kr.	1 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	12 800 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	12 800 000

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

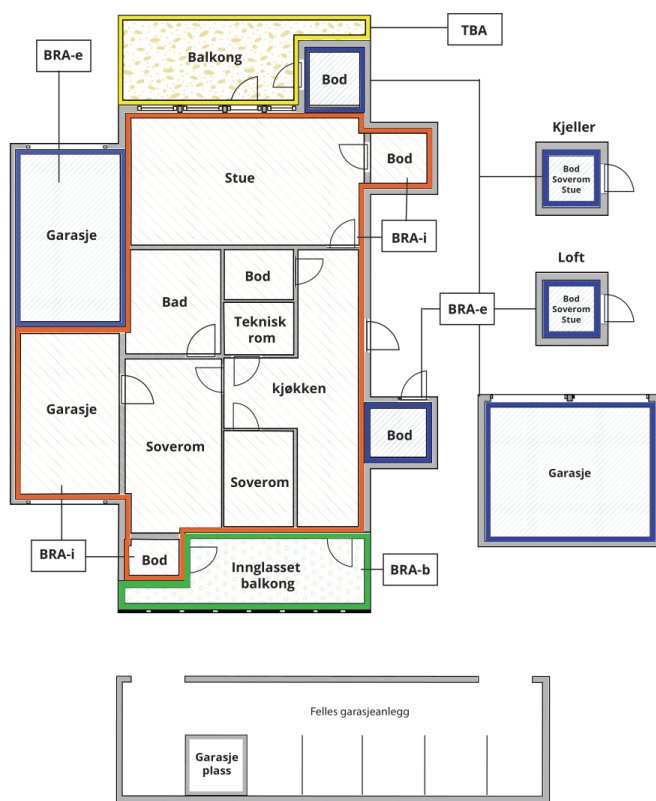
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	147	31		178	49
Underetasje	107			107	122
SUM	254	31			171
SUM BRA	285				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Hall m/trapp, soverom, bad, hovedsoverom, garderobe (hovedsoverom), bad (hovedsoverom), stue/kjøkken	Garasje	
Underetasje	Gang, soverom, vaskerom, entré, soverom, bad, oppholdsrom / stue / kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen fremstår i hovedsak oppført og benyttet i samsvar med foreliggende tegningsgrunnlag. Det er registrert enkelte mindre avvik, herunder at dør mellom gang og TV-stue er kledd igjen, samt at kjøkkenløsning ikke fremgår av godkjente tegninger. Disse forholdene vurderes som planmessige tilpasninger, og det er ikke etablert en selvstendig boenhet slik boligen fremstår på befaringsdagen.

Det er imidlertid tilrettelagt for eventuelle fremtidige muligheter for etablering av kjøkken i denne delen av boligen. Dette fremstår som en forberedelse for mulig senere bruksendring, uten at dette er ferdigstilt eller omsøkt per i dag.

Kjøper bør være oppmerksom på at etablering av kjøkken i et areal som ikke er godkjent til dette formålet kan være søknadspliktig. Endringer i bruk kan utløse krav om godkjenning fra kommunen.

Det er opplyst at selger er i en pågående prosess med kommunen for å oppnå ferdigattest for boligen slik den er omsøkt og godkjent ved byggestart. Denne prosessen gjelder ferdigstillelse og godkjenning av hovedboligen i henhold til opprinnelig byggesak.

Samlet sett er det ikke avdekket forhold som tilsier ulovlig bruk per i dag, men det foreligger mindre avvik fra tegningsgrunnlaget som bør være kjent for kjøper.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bolig ble påstartet bygget i 2024 og ble ferdigstilt i 2025.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	254	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Terje Storhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	31	1280		0	750.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Blåbærdalen 4

Hjemmelshaver

Gaupseth Frank Egil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Blåbærdalen i Kristiansund kommune. Området fremstår som rolig og familievennlig med hovedsakelig boligbebyggelse. Det er kort avstand til skole, barnehage og daglige servicetilbud, samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei frem til tomtegrense. Intern adkomst skjer via opparbeidet gårdsplass.

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 boligformål i henhold til gjeldende reguleringsplan. Det må påregnes at området kan bli videre utbygd i henhold til planen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, terrasser og tilhørende utearealer. Terrenget er tilpasset bebyggelsen og fremstår i hovedsak som skrånende. Det er etablert uteplasser i tilknytning til boligen.

Tinglyste/andre forhold

Det opplyses om privat avtale vedrørende fremføring av strøm, vann og avløp over annen grunn frem til offentlig tilkoblingspunkt. Forholdet er ikke nærmere dokumentert og bør undersøkes nærmere av kjøper.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selger opplyser at boligen er nylig ervervet i 2025, og at det i eiertiden ikke er kjent vesentlige feil eller mangler knyttet til bygningsmessige forhold.

Det opplyses at våtrom er oppført med bruk av faglærte aktører, hvor flisarbeider er utført av Flislegger Mørkedal og konstruksjonsarbeider av AT Byggservice AS. Membranarbeid er også opplyst utført av faglært.

Det er ikke opplyst om problemer knyttet til fukt, drenering, lekkasjer, setningsskader eller skadedyr. Det er heller ikke opplyst om feil ved vann- og avløpsinstallasjoner.

Det elektriske anlegget er opplyst kontrollert av tilsyn i januar 2026.

Det er utført arbeider på terrasse med egeninnsats.

Selger opplyser videre at det er lagt til rette for egen boenhet i 1. etasje med eget elektrisk anlegg samt vann- og avløpsopplegg. Det fremgår at denne ikke er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, og ferdigattest er opplyst å bli søkt.

Det er ikke foretatt radonmåling.

Det opplyses også om privat avtale vedrørende fremføring av strøm, vann og avløp over annen grunn til offentlig tilkobling.

Egeninnsats / ufaglært arbeid

Det er opplyst at deler av arbeidene utvendig, herunder terrasse, er utført som egeninnsats / ufaglært. Øvrige arbeider er oppgitt å være utført både av faglærte og ved egeninnsats.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	19.02.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.03.2026	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo.	17.03.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	23.03.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	
2	07.04.2026	Lag inn et rom.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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