Tilstandsrapport

Leilighet (H0201)

Ivar Aasens gate 6, 6508
KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 3, bnr. 238, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 11.11.2026 **Rapportdato:** 20.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22333-1570 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** ZF6557

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

© iVerdi 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 eksemplarfremstilling 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje i en bygning fra 1949, modernisert i 2021. Leiligheten har to soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken, samt balkong og kjellerbod.

Utvendig
Taket har profilerte metallplater, oppgitt som Plannja i salgsoppgaven fra 2022. Ytterveggene har bindingsverk og stående trekledning. Vinduene har malte trerammer og 2-lags glass. Selgerne opplyser at fasaden er malt ved egeninnsats eller dugnad. Trekledning og balkong trenger jevnlig overflatebehandling. Overgangen mellom kledning og balkonggulv bør utbedres for bedre uttørking, og entrédøren mot trappegangen trenger justering.

Tak, fasader og vinduer er besiktiget fra bakkenivå og fra tilgjengelige steder ved leiligheten og balkongen. Detaljer i høyden er ikke nærkontrollert. Omtalen omfatter en begrenset vurdering av sameiets utvendige konstruksjoner.

Innvendig
Etasjeskillerne er av trebjelkelag. Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat og malte plater. Dørene er malte og formpressede.

Våtrom
Bad/vaskerom fra 2021 har flislagte overflater, elektrisk gulvvarme, plastsluk og smøremembran. Rommet har avtrekksvifte og luftespalte under døren. Fuktsøk med fuktindikator ga ikke utslag som tydet på unormal fukt. Det er ikke tatt hull. Fuktsøket avklarer ikke tilstanden inne i konstruksjonene.

Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Ventilatoren har avtrekk til det fri.

Tekniske installasjoner
Vannledningene er utført som rør-i-rør, og avløpsrørene er av plast. Skjulte deler av røropplegget er ikke kontrollert inne i konstruksjonene. Leiligheten har naturlig tilluft og elektrisk oppvarming. Varmtvannstanken på ca. 120 liter står i en kjellerbod som tilhører en annen leilighet, med tilgang via nøkkel.

Sikringsskapet har automatsikringer. Eltilsyn ble utført i 2022, og det foreligger samsvarserklæring. Selgerne opplyser at det er Zaptec-ladeboks. Røykvarslere og brannslokkeapparat er registrert.

Tomteforhold
Felleseiet tomt med parkering på felles tomt og i gate. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Radon
Radonnivået er ukjent. Selgerne opplyser at det ikke er foretatt målinger, og bygningen er ikke utført med radonsperre.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

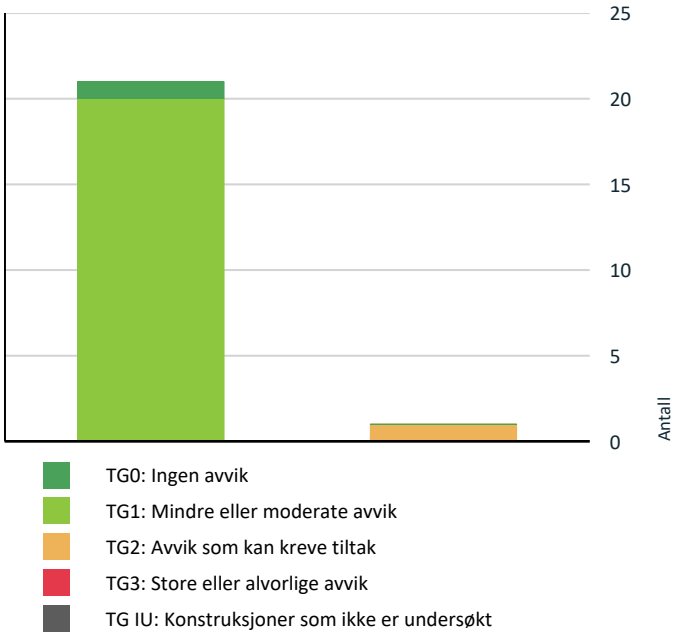
Leilighet (H0201)

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

Kristiansund kommunes byggesaksarkiv for gnr. 3, bnr. 238 viser innflyttingstillatelse 04.07.1949 og ferdigattest 20.04.1950 for det opprinnelige bygget. Plantegningen fremlagt 10.06.1947 viser separat kjøkken i 2. etasje. Leiligheten har i dag åpen stue/kjøkken, og døren mot entréen er fjernet. Det er ikke funnet nyere godkjent plantegning for H0201 i de gjennomgåtte arkivdokumentene.

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.

Leilighet (H0201)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Leilighetsdør Gå til side

Entrédøren mot trappegangen er vanskelig å lukke.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET (H0201)



Byggeår
1949

Kommentar
Byggeår 1949 er oppgitt i Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Leiligheten har oppgraderte overflater, kjøkken og bad i en eldre bygning med yttervegger og etasjeskillere i tre. Utvendig er det behov for overflatevedlikehold og utbedring av overgangen mellom kledning og balkonggulv. Entrédøren trenger justering.

Vedlikehold
Vanlig vedlikehold:
Trekledning og balkong trenger jevnlig overflatebehandling. Sluk, ventiler og kjøkkenavtrekk rengjøres regelmessig.

HMS og dokumentoppfølging:
Røykvarslere og slokkeutstyr følges opp jevnlig. Radonnivået bør avklares ved måling. Dokumentasjon på våtrom og elektriske arbeider oppbevares. Vedlikeholdsansvaret for utvendige bygningsdeler avklares mot sameiets vedtekter.

Samlet vurdering:
De viktigste behovene er utvendig overflatebehandling, bedre uttørking mellom kledning og balkonggulv og justering av entrédøren. Utvendige arbeider samordnes med sameiet. Nærkontroll av tak, fasader og vinduer i høyden er særlig aktuelt ved tegn til lekkasje eller skade og før planlagt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Leiligheten ble modernisert i 2021. Oppgraderingen omfatter overflater, innvendige dører, kjøkken og bad/vaskerom. Vinduer er fra 2021 ifølge eier. Entrédør, vann- og avløpsrør og varmtvannstank er oppgitt fra 2021 i tidligere salgsoppgaver. For badet foreligger dokumentasjon i form av fakturaer og bilder.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har profilerte metallplater, oppgitt som Plannja bølgeplater i salgsoppgaven fra 2022. Nøyaktig produkttype og alder er ikke dokumentert. Fabrikatet er ikke kontrollert på nært hold.

Taket er en felles konstruksjon og er besiktiget fra bakkenivå. Takflater, innfesting, overganger og gjennomføringer er ikke nærkontrollert. Grunnlaget for å vurdere tettheten er derfor begrenset, og skader eller utettheter utenfor synsfeltet kan være uoppdaget.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverk med stående trekledning. Kledningen er besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige deler av balkongen. Fasadedetaljer i høyden er ikke nærkontrollert, og skjulte deler av veggene er ikke undersøkt. Fuktskader og mangler ved overganger utenfor synsfeltet kan derfor være uoppdaget. Selgerne opplyser i egenerklæringen at fasaden er malt ved egeninnsats eller dugnad. Årstall er ikke oppgitt.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendige sider er besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige steder ved leiligheten og balkongen. Beslag, fuger og innsettingsdetaljer i høyden er ikke nærkontrollert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Leilighetsdør

Beskrivelse

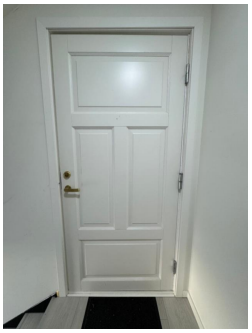
Entrédøren fra felles trappegang er hvit og har brannklasse B30.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Entrédøren mot trappegangen er vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak
• Døren må justeres slik at den lukkes normalt.

Konsekvens:
Treg lukking gir redusert brukervennlighet og kan føre til at døren ikke blir lukket helt.



Entrédør mot felles trappegang.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har utkraget balkong i tre med trefliser over balkonggulvet. Kledningen ligger inntil balkonggulvet, noe som kan gi langsommere uttørking etter nedbør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har hovedsakelig laminat.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger og himlinger har hovedsakelig malte plater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Radon

Beskrivelse

Selgerne opplyser i egenerklæringen at det ikke er foretatt radonmåling. Radonnivået er ukjent. Bygningen er ikke utført med radonsperre. Leiligheten ligger i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare nivået i leiligheten. Eventuelle tiltak tilpasses måleresultatene.

Konsekvens:
Radonnivået er ukjent. Manglende måling påviser ikke forhøyede verdier, men gir usikkerhet om eventuell radonbelastning.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har malte, formpressede innvendige dører fra 2021.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selgerne opplyser i egenerklæringen at de ikke kjenner til skadedyr eller skjeggkre i boligen eller i sameiet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Mindre bruksmerker og overfladisk slitasje er ikke særskilt omtalt. Slike forhold inngår i vanlig vedlikehold. Registrerte funksjonsavvik beskrives under den aktuelle bygningsdelen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

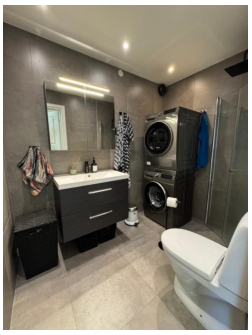
Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 2021 med flislagt gulv og vegger, elektrisk gulvvarme og malte plater i himlingen. Rommet har dusj og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Årstallet er oppgitt i salgsoppgaven fra 2022. Selgerne, som kjøpte boligen i 2025, opplyser i egenerklæringen at de ikke kjenner til arbeid eller feil på våtrommet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Bad/vaskerom.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger fakturaer og bilder fra arbeidene med bad/vaskerom i 2021.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Himlingen har malte plater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Det er målt 27 mm høydeforskjell fra toppen av slukristen til toppen av flis ved døren.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Bad/vaskerom har plastsluk og smøremembran med kjent utførelse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/vaskerom har baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap, toalett, dusj med glassdører og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad/vaskerom har elektrisk avtrekksvifte og luftespalte under døren.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad/vaskerom er oppgitt fra 2021 og er omtrent fem år gammelt. Hulltaking er vurdert som unødvendig ut fra alder, opplysninger om utførelsen og registrert tilstand. De undersøkte overflatene hadde ikke symptomer som ga mistanke om fuktskade.

Tilgjengelige overflater i og ved badet er undersøkt med fuktindikator for å søke etter tegn til fukt uten inngrep. Fuktsøket ga ikke utslag som tydet på unormal fukt.

Fuktindikatoren måler ikke fuktinnholdet inne i vegger og gulv. Undersøkelsen kan derfor ikke utelukke skjulte fuktskader eller feil ved tettesjiktet.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Stue/kjøkken har laminat på gulvet og malte plater på vegger og i himling. Kjøkkeninnredningen har laminert benkeplate, vask, platetopp, vegghengt ventilator og integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl-/fryseskap.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk til det fri.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast, utført som rør-i-rør. Fordelerskapet står i entréen og er besiktiget.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av plast. Synlige og tilgjengelige deler er besiktiget. Rør inne i vegger og etasjeskillere er ikke kontrollert. Tilstanden til skjulte rør, skjøter og innfestinger er derfor uavklart. Eventuelle lekkasjer i skjulte deler kan utvikle seg uten synlige tegn.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig tilluft via vinduer og ventiler. Bad/vaskerom har elektrisk avtrekksvifte, og kjøkkenet har ventilator med avtrekk til det fri.

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

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp med elektrisk varme.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og står i en kjellerbod som tilhører en annen leilighet. Tilgang til tanken skjer med nøkkel til denne boden.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer. Det ble utført eltilsyn 23.05.2022. Kontrollsaken er lukket med merknad fra DLE/Mellom. Det foreligger samsvarserklæring datert 20.10.2022. Det er gjennomført en begrenset visuell kontroll av anlegget. Selgerne opplyser i egenerklæringen at det er en Zaptec-ladeboks. Monteringsår og eventuell dokumentasjon for ladeboksen er ikke oppgitt i egenerklæringen.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert røykvarslere og brannslokkeapparat i leiligheten. Kontrollen er begrenset til visuell registrering av synlig utstyr. Det er ikke utført funksjonstest eller kontroll av batteri, trykk, serviceintervall eller dekningsgrad utover synlige forhold. I rammetillatelsen for loftsleilighet og inntrukket altan (sak 03/1159, vedtak 03/226) krevde kommunen seriekoblet brannvarsling for hele bygget og oppgradering av trapperommet. Grunnlaget omfatter blant annet brannklassifiserte dører mot trapperommet. Gjennomføringen av vilkårene er ikke verifisert og må avklares med sameiet.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare nivået i leiligheten. Eventuelle tiltak tilpasses måleresultatene.

Konsekvens:
Radonnivået er ukjent. Manglende måling påviser ikke forhøyede verdier, men gir usikkerhet om eventuell radonbelastning.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

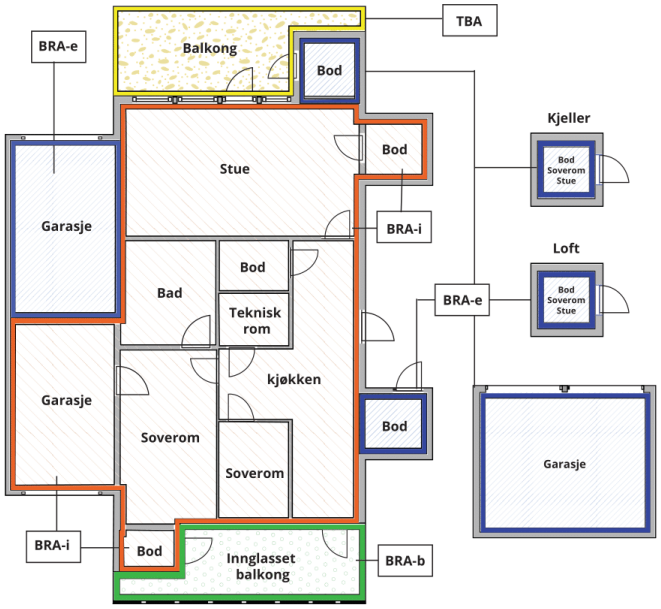
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Leilighet (H0201)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	69			69	
Kjeller		5		5	
SUM	**69**	**5**			
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2 m/garderobe og bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten har 69 m² internt bruksareal i 2. etasje og en bod på 5 m² i kjelleren. Boden er medregnet som eksternt bruksareal (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kristiansund kommunes byggesaksarkiv for gnr. 3, bnr. 238 viser innflyttingstillatelse 04.07.1949 og ferdigattest 20.04.1950 for det opprinnelige bygget. Plantegningen fremlagt 10.06.1947 viser separat kjøkken i 2. etasje. Leiligheten har i dag åpen stue/kjøkken, og døren mot entréen er fjernet. Det er ikke funnet nyere godkjent plantegning for H0201 i de gjennomgåtte arkivdokumentene.

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2026	Terje Storhaug	Takstingeniør
	Adrian Sæther	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	3	238		4	290 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Ivar Aasens gate 6

Hjemmelshaver
Sæther Adrian, Holm Ronja Landmark

Kommentar
Felleseiet tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Kirklandet i Kristiansund.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig og avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Felleseiet tomt med parkering på felles tomt og i gate.

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
Egenerklæring	11.11.2026	Signert 11.11.2026. Mottatt fra Notar Kristiansund 18.11.2026.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.04.1950	Ferdigattest for opprinnelig bygg. Innflyttingstillatelse 04.07.1949. Hentet fra kommunens åpne byggesaksarkiv.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.06.1947	Kristiansund kommune. Opprinnelig plan og snitt, samt fasadetegninger fra 1947 og 1949. Loftstegning i sak 03/1159.	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse		Kristiansund kommune. Vindusutskifting, sak 1590/85. Rammetillatelse for loftsleilighet og inntrukket altan, sak 03/1159, vedtak 03/226.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport		Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*