Tilstandsrapport

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

Ivar Aasens gate 5, 6508
KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 3, bnr. 245, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 26.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20889-1627 **Eiendomsverdi ref nr:** QV8552

Foretak: Nordmøre Taksering AS **Takstingeniør:** Dag Egil Strupstad

NORDMØRE TAKSERING

ENERGIMERKE

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

Rapportansvarlig



Dag Egil Strupstad
Uavhengig Takstingeniør
dag@nordmoretaksering.no
476 73 507

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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

Leiligheten ligger i underetasjen av et boligbygg fra 1951 og er modernisert i flere omganger. Boligen fremstår generelt med normal standard og vedlikeholdstilstand sett i forhold til alder og konstruksjon.

Det er registrert enkelte avvik, hovedsakelig knyttet til eldre vinduer, taktekking og mangelfull lufting bak trekledning på tilbygg, samt bortledning av takvann ved grunnmur.

Innvendig er det registrert sprekk i gulvfliser i entré og forhøyede fuktindikasjoner i gulvkonstruksjonen, hvor nærmere undersøkelser anbefales.

Badet er renovert på 2000-tallet og har avvik knyttet til fallforhold, begrenset tilgjengelighet til sluk og manglende dokumentasjon på membran og tettesjikt. Avtrekksviften ble ikke funksjonstestet.

For øvrig vises det til de enkelte bygningsdelene i rapporten for nærmere beskrivelse av registrerte avvik, konsekvenser og anbefalte tiltak.

Leilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Tilbygget ved entré har taktekking av pappshingel. Taket ble besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp og beslag – tilbygg/entré.
Nedløp og beslag er utført i stål/aluminium.
Veggkonstruksjon – tilbygg/entré
Tilbygget har yttervegger av trekonstruksjon med ukjent oppbygging og utvendig liggende trekledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra 1979.
Leiligheten har malt hovedytterdør.
Ingen spesielle avvik registrert i tidligere rapport.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv har hovedsakelig laminat og fliser.
Innvendige vegger og himlinger har hovedsakelig malte plater.
Etasjeskillere er utført med trebjelkelag. Mot grunnen er det støpt betongplate.
Radonmålinger ikke er utført, og at bygningen ikke har radonsperre.
Radonkonsentrasjonen i inneluften er ikke dokumentert gjennom målinger.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i leiligheten.
Leiligheten ligger i underetasjen av bygningen, med gulvkonstruksjon av betong mot grunnen.
Leiligheten har malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er ifølge tidligere opplysninger renovert på 2000-tallet. Nøyaktig tidspunkt for renoveringen er ikke dokumentert. Badet har dermed en antatt alder på mellom ca. 17 og 26 år.
Rommet har flislagte vegger og gulv, malt himling og elektriske varmekabler. Det er installert dusjkabinett, servantinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tettesjikt.
Badets alder og registrerte avvik ved fallforhold og sluk tilsier at det må påregnes økt risiko for fuktskader sammenlignet med nyere våtrom.
Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av våtrommet.
Veggene er flislagt, og himlingen har malt overflate.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Badet har plastsluk. Membran- og tettesjiktløsningen er ukjent.
Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Badeinnredning og dusjkabinett ble ifølge tidligere opplysninger skiftet i 2015.
Badet har mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte montert høyt på vegg. Avtrekksviften ble ikke funksjonstestet ved befaringen, og avtrekkskapasiteten er derfor ikke kontrollert.
Det anbefales å kontrollere avtrekksviftens funksjon og kapasitet.
Mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og risiko for kondens- og fuktskader over tid.
Kontroll utført i vegg mellom bad og stue. Undersøkelsen avdekket ikke unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er installert oppvaskmaskin og komfyr.
Ingen særskilte avvik registrert i tidligere rapport.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk til friluft.
Ingen avvik registrert i tidligere rapport.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Avløpsledningene i tilknytning til leiligheten er av plast.
Ingen særskilte avvik registrert.
Leiligheten har hovedsakelig naturlig ventilasjon. Kjøkken og bad har egne mekaniske avtrekksinstallasjoner.
Leiligheten har varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 120 liter. Årstall er oppgitt til 2023, med eier som kilde.
Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer. Ifølge tidligere salgsopplysninger ble anlegget rehabilitert i 2005. Det er opplyst at elektriske arbeider er utført av registrert installasjonsvirksomhet, og at samsvarserklæring foreligger.
Det ble utført tilsyn i 2019. Ifølge tidligere rapport ble registrerte avvik utbedret og saken lukket samme år.
Det ble registrert røykvarslere i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

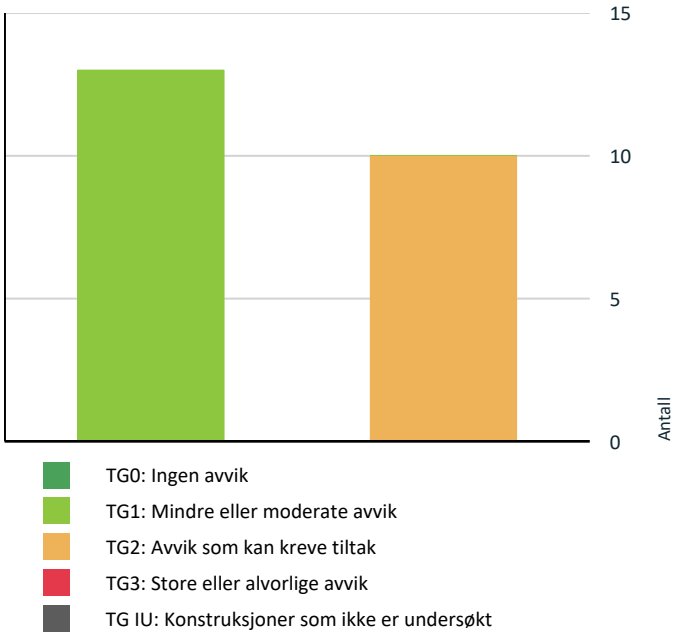
Gå til side

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

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

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 i boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

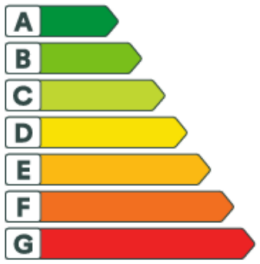
Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE



Byggeår
1951

Kommentar
Eiendomsverdi

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Ifølge opplysninger gjengitt fra tidligere salgsoppgaver ble leiligheten modernisert i 2005. Ytterligere oppussing og maling av overflater ble utført i 2015/2016. Badeinnredning og dusjkabinett ble skiftet i 2015. Skifertaket på hovedbygningen ble renovert i 2016, med arbeider som omfattet lekting og rensing eller utskifting av skifer, utført av Fosna Bygg. Det er videre opplyst at det elektriske anlegget ble kontrollert av eltilsynet/NEAS i 2019, og at rørinspeksjon ble utført samme år med tilfredsstillende resultat. Disse opplysningene er hentet fra tidligere rapport og er ikke selvstendig dokumentert gjennom det foreliggende materialet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tilbygget ved entré har taktekking av pappshingel. Taket ble besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid var passert for taktekking og undertak.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere undersøkelse av taktekking, undertak og tilhørende konstruksjoner. Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om skjulte forhold.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Nedløp og beslag – tilbygg/entré.
Nedløp og beslag er utført i stål/aluminium.

Vurdering av avvik:
• Det ble tidligere registrert mangelfull bortledning av takvann ved grunnmur på tilbygget ved entré.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av takvann fra bygningen for å redusere fuktbelastningen mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggkonstruksjon – tilbygg/entré
Tilbygget har yttervegger av trekonstruksjon med ukjent oppbygging og utvendig liggende trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det ble det registrert mangelfull eller liten lufting bak trekledningen ved nedre avslutning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull lufting kan redusere uttørking av fukt bak kledningen og øke risikoen for fukt- og råteskader. Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak for å sikre tilstrekkelig lufting.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra 1979.

Vurdering av avvik:
• Registrert at enkelte vinduer var vanskelige å åpne og lukke.
Det må påregnes vedlikehold og justering av vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes justering og vedlikehold av enkelte vinduer.
Utskifting kan bli nødvendig dersom tilfredsstillende funksjon ikke kan oppnås.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Leiligheten har malt hovedytterdør.
Ingen spesielle avvik registrert i tidligere rapport.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Innvendige gulv har hovedsakelig laminat og fliser.

Vurdering av avvik:
• Det ble befaring registrert sprekk i gulvfliser i entré.

Konsekvens/tiltak
• Vurderes som et overflateavvik uten umiddelbart behov for utbedring.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendige vegger og himlinger har hovedsakelig malte plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillere er utført med trebjelkelag. Mot grunnen er det støpt betongplate.

Radon

Beskrivelse
Radonmålinger ikke er utført, og at bygningen ikke har radonsperre. Radonkonsentrasjonen i inneluften er ikke dokumentert gjennom målinger.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i leiligheten.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Leiligheten ligger i underetasjen av bygningen, med gulvkonstruksjon av betong mot grunnen.

Vurdering av avvik:
• Forhøyede fuktindikasjoner i gulv ved entré.

Konsekvens/tiltak
• Anbefaler nærmere undersøkelser.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Leiligheten har malte fyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet er ifølge tidligere opplysninger renovert på 2000-tallet. Nøyaktig tidspunkt for renoveringen er ikke dokumentert. Badet har dermed en antatt alder på mellom ca. 17 og 26 år.
Rommet har flislagte vegger og gulv, malt himling og elektriske varmekabler. Det er installert dusjkabinett, servantinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Badets alder og registrerte avvik ved fallforhold og sluk tilsier at det må påregnes økt risiko for fuktskader sammenlignet med nyere våtrom.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Utførelse av membran, tettesjikt og tilhørende detaljer er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon bør innhentes dersom denne finnes. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelse av skjulte konstruksjoner, men dokumenterer ikke i seg selv fysisk skade.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er flislagt, og himlingen har malt overflate.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Registrert avvik i fallforhold mot sluk. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel var mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Redusert fall og høydeforskjell kan medføre at vann ikke ledes tilstrekkelig effektivt til sluket, med risiko for vannansamlinger og vannspredning mot tilstøtende rom.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Badet har plastsluk. Membran- og tettesjiktløsningen er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Membran kunne ikke konstateres ved tidligere befaring, og dokumentasjon forelå ikke. Det er vurdert at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert for membranløsningen. Sluket hadde begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Begrenset tilgang til sluk vanskeliggjør kontroll og vedlikehold. Det foreligger usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og tilstand. Nærmere undersøkelser anbefales.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Badeinnredning og dusjkabinett ble ifølge tidligere opplysninger skiftet i 2015.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte montert høyt på vegg. Avtrekksviften ble ikke funksjonstestet ved befaringen, og avtrekkskapasiteten er derfor ikke kontrollert.
Det anbefales å kontrollere avtrekksviftens funksjon og kapasitet. Mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og risiko for kondens- og fuktskader over tid.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Kontroll utført i vegg mellom bad og stue. Undersøkelsen avdekket ikke unormale forhold.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er installert oppvaskmaskin og komfyr.
Ingen særskilte avvik registrert i tidligere rapport.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk til friluft.
Ingen avvik registrert i tidligere rapport.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid var passert for vannledningene.

Konsekvens/tiltak
• Eldre rørinstallasjoner kan ha økt risiko for lekkasjer. Tilstanden bør følges opp gjennom normalt vedlikehold og kontroll.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledningene i tilknytning til leiligheten er av plast.
Ingen særskilte avvik registrert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har hovedsakelig naturlig ventilasjon. Kjøkken og bad har egne mekaniske avtrekksinstallasjoner.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 120 liter. Årstall er oppgitt til 2023, med eier som kilde. Opplyst at varmtvannsbereder er plassert i felles vaskerom.

⚠ 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 hovedsakelig skjult elektrisk ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer. Ifølge tidligere salgsopplysninger ble anlegget rehabilitert i 2005. Det er opplyst at elektriske arbeider er utført av registrert installasjonsvirksomhet, og at samsvarserklæring foreligger. Det ble utført tilsyn i 2019. Ifølge tidligere rapport ble registrerte avvik utbedret og saken lukket samme år.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det ble registrert røykvarslere i leiligheten.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1967

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard
Garasjen har enkel standard med konstruksjoner og materialbruk hovedsakelig fra byggeåret 1967.

Vedlikehold
Garasjen fremstår som vedlikeholdt, men har eldre konstruksjoner og materialer. Det må påregnes normalt vedlikehold og eventuelle oppgraderinger ut fra alder og tilstand.

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført i 1967 med bindingsverkskonstruksjon og yttervegger med stående trekledning. Bygningen har saltak tekket med eternittplater, vippeport i tre, betongfundamenter og støpt betonggulv.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

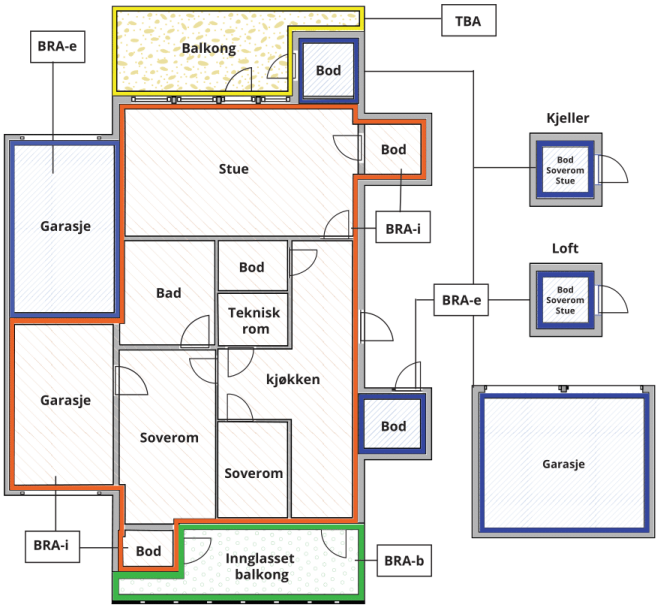
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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 i boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	50			50	
SUM	**50**				
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, bod		

Kommentar

Felles vaskerom i kjeller er omtalt i tidligere rapport, men er ikke medregnet i leilighetens BRA-i.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	3	245		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ivar Aasens gate 5

Hjemmelshaver
Nor Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i Kristiansund sentrum, med kort avstand til sentrumsfunksjoner, servicetilbud og fri- og turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via 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 ligger i et område regulert til sentrumsformål, herunder bolig, forretning og kontor. Gjeldende reguleringsforhold bør bekreftes mot kommunens plangrunnlag.

Om tomten

EIendommen har en relativt flat tomt. Leiligheten ligger i underetasjen av boligbygget.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste rettigheter, servitutter, heftelser og øvrige eiendomsrettslige forhold er ikke vurdert i tilstandsrapporten. Slike forhold forutsettes avklart av eiendomsmegler gjennom grunnboksopplysninger og øvrig eiendomsdokumentasjon.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	
2	26.10.2026	
3	26.10.2026	
4	26.10.2026	

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.»*