Tilstandsrapport

John Allans gate 5, 6509
KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 6, bnr. 439

Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 09.11.2026 **Rapportdato:** 18.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20889-1649 **Eiendomsverdi ref nr:** NW6982

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

NORDMØRE TAKSERING

D
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.

NITO

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 en boligblokk oppført i 1960 og har en gjennomgående eldre standard med enkelte moderniseringer. Det er registrert stedvis bruksslitasje og vedlikeholdsbehov på innvendige overflater og bygningsdeler.

Badet har eldre utførelse med gulvbelegg og dusjkabinett. Alder og utførelse av tettesjikt er ikke dokumentert.

Vann- og avløpsinstallasjoner er av eldre dato, hvor avløpsrørene antas å være fra byggeåret. Det elektriske anlegget har både eldre og nyere komponenter.

Balkongen har synlig slitasje. Borettslaget er under rehabilitering, hvor balkongene skal fornyes og utvides.

Samlet vurderes leiligheten å ha et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, særlig knyttet til våtrom og eldre tekniske installasjoner. Det må påregnes fremtidige vedlikeholds- og rehabiliteringskostnader.

Boligbygg med flere boenheter. Leiligheten er tilknyttet Allanengen Borettslag, andelsnummer 11. - Byggeår: 1960

UTVENDIG

Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med isolerglass. Vinduer av varierende utførelse og antatt alder. Enkelte vinduer har åpningsbare rammer. Alder og tidspunkt for utskifting er ikke dokumentert.
Leiligheten har entrédør i trefinert utførelse mot felles trapperom. Døren har montert låskasse, dørvrider og tetningslist. Alder på døren er ikke dokumentert.
Avvik
Det er registrert enkelte bruksslitasjer og mindre merker i dørbladets overflate. Dørens brann- og lydklassifisering er ikke dokumentert.
Konsekvens
Slitasjen vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter. Manglende dokumentasjon gjør at dørens brann- og lydtekniske egenskaper ikke kan bekreftes.
Tiltak
Overflatebehandling og vedlikehold utføres etter behov. Dørens brannklassifisering bør avklares med borettslaget dersom dokumentasjon ikke foreligger.
Leiligheten har utgang til balkong fra stue. Balkongen har betongdekke med overflatebehandling og rekkverk med trekonstruksjoner og platekledning.
Det er opplyst at borettslaget er i gang med rehabilitering, hvor eksisterende balkonger skal fornyes og utvides.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvene i leiligheten har i hovedsak laminatgulv.
Vegger har i hovedsak malte plater og tapetserte overflater.
Himlinger har malte, slette overflater med listverk.
Leiligheten har hvitmalte profilerte innerdører med tilhørende karmer og listverk.
Avvik
Det er registrert enkelte bruksslitasjer og mindre merker på dørblad og karmer. Det er stedvis mangelfull avslutning av gulvbelegg mot terskel.
Konsekvens
Forholdene vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter og har begrenset betydning for dørenes funksjon.
Tiltak
Lokal overflateutbedring og justering av avslutninger mot terskler etter behov.
Leiligheten har radiatorer tilknyttet et vannbårent oppvarmingssystem. Synlige rørføringer er montert langs vegger og gulv.

VÅTROM

Gå til side

Bad med gulvbelegg, platekledde vegger og malt platehimling. Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett, servantinnredning, vaskemaskin og tørketrommel. Det er registrert to gulvsluk.
Tidspunkt for etablering eller siste fullstendige rehabilitering av våtrommet er ikke dokumentert.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygging, utførelse av vanntett sjikt, sluktilkoblinger eller eventuelle rehabiliteringsarbeider.
Vegger har malte plater. Himlingen har malt platekledning.
Gulvet har rødt gulvbelegg med oppbrett langs veggene. Det er registrert to sluk. Gulvet har forhøyet terskel ved døråpningen.
Gulvet har belegg som fungerer som vanntett sjikt. Det er registrert to sluk, hvorav ett er plassert under dusjkabinettet.
Sluket i det åpne gulvarealet er synlig, mens sluket under dusjkabinettet ikke var tilgjengelig for undersøkelse.
Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant med underskap, speil, dusjkabinett, vaskemaskin og tørketrommel.
Det er ikke påvist vesentlige synlige skader på sanitærutstyr eller innredning ut fra bildene.
Ingen særskilte konsekvenser er dokumentert.
Normalt vedlikehold og kontroll av vann- og avløpstilkoblinger.
Badet har avtrekksventil plassert høyt på vegg ved himling.
Ventilasjonssystemets funksjon og kapasitet er ikke dokumentert.
Avtrekksmengde og lufttilførsel er ikke dokumentert gjennom måling.
Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt luftfuktighet og risiko for kondens og fuktrelaterte skader.
Avtrekkets funksjon og lufttilførsel bør kontrolleres.
Våtsone grenser mot kjøkken. Vegg mellom stue og bad er opplyst å være utført i betong.
Det er utført fuktsøk på tilgjengelige overflater i tilknytning til våtrommet. Det ble ikke registrert unormale utslag ved fuktsøk.
Hulltaking er ikke utført.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter, laminatbenkeplater og nedfelt oppvaskkum. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp. Veggflater over benkeplater har dekorative plater.
Det er montert ventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Leiligheten har vannledninger av kobber. Rørinstallasjonene er delvis skjult i bygningskonstruksjoner og bak innredninger. Alder og omfanget av eventuelle utskiftinger er ikke dokumentert.
Leiligheten har innvendige avløpsrør som antas å være fra

Beskrivelse av eiendommen

byggeåret 1960. Røranlegget er hovedsakelig skjult i bygningskonstruksjoner og sjakter. Rørmateriale og omfanget av eventuelle utskiftinger er ikke dokumentert.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekksventil på bad. Kjøkkenet har mekanisk avtrekksvifte med kanal ført direkte til utvendig veggventil.
Varmtvannsbereder er plassert på badet, innkasset med avtakbare frontplater. Berederen er ikke tilgjengelig for fullstendig visuell kontroll. Fabrikat, produksjonsår og volum er ikke dokumentert.
Leiligheten har vannbåren oppvarming via radiatorer med synlige rørføringer og termostatventiler. Varmeforsyningen antas å være tilknyttet et felles varmeanlegg i borettslaget.
Anleggets alder, tekniske tilstand og vedlikeholdshistorikk er ikke dokumentert. Felles varmekilde og tilhørende tekniske installasjoner er ikke undersøkt.
Opplysninger om varmeanlegget og utført vedlikehold bør innhentes fra borettslaget.
Elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i felles trapperom. Skapet har automatsikringer, jordfeilvern, eldre skrusikringer og elektronisk strømmåler (AMS).
Det foreligger kursfortegnelse og samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler.
Det er registrert en kombinasjon av eldre og nyere komponenter i sikringsskapet. Det er også observert enkelte uferdige avslutninger ved elektriske installasjoner i leiligheten.

Dokumentasjon på øvrige endringer og oppgraderinger av anlegget er foreløpig ikke fremlagt.
Konsekvens
Anleggets samlede tekniske tilstand og sikkerhetsnivå kan ikke fastslås gjennom visuell kontroll. Eventuelle feil eller mangler kan innebære risiko for varmgang eller elektriske feil.
Tiltak
Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet, med særlig oppmerksomhet på eldre komponenter og registrerte forhold ved elektriske tilkoblinger.
Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat. Entrédør mot felles trapperom har ikke dokumentert brannklassifisering.
Avvik
Det er ikke opplyst om funksjonstest av røykvarslerne eller kontroll av slokkeutstyret.
Konsekvens
Manglende funksjonskontroll gir usikkerhet om utstyrets tilstand og funksjon ved en eventuell brann.
Tiltak
Røykvarslere og slokkeutstyr bør kontrolleres regelmessig.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

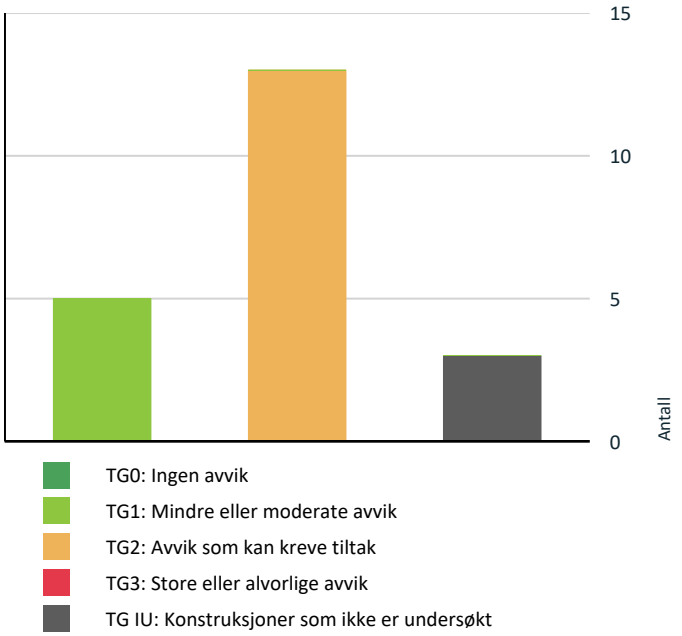
Boligbygg med flere boenheter. Leiligheten er tilknyttet Allanengen Borettslag, andelsnummer 11.

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

Det foreligger opprinnelige byggetegninger fra 1958. Dagens planløsning samsvarer i hovedsak med tegningene, men badet fremstår som utvidet mot stuen ved flytting av innvendig skillevegg. Tidspunkt for ombyggingen og eventuell dokumentasjon på utførelsen er ikke kjent.
Det er ikke registrert øvrige vesentlige endringer i rominndelingen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger**	Gå til side
!	**Innvendig > Andre innvendige forhold**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter. Leiligheten er tilknyttet Allanengen Borettslag, andelsnummer 11.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - gulv**	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

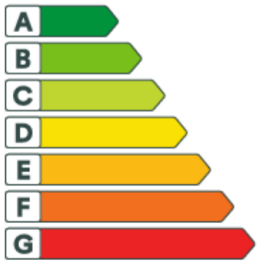
Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

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

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER.



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er hentet fra matrikkelopplysninger. Bygningen er registrert tatt i bruk 15.06.1960.

Standard
Leiligheten har en blanding av eldre og nyere standard. Kjøkkenet er modernisert med nyere innredning og overflater, mens badet har eldre utførelse med gulvbelegg, platekledde vegger og dusjkabinett. Øvrige innvendige overflater er delvis oppgradert og har normal bruksslitasje samt enkelte lokale skader.

Vedlikehold

Leiligheten har et generelt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, særlig knyttet til bad og eldre tekniske installasjoner. Vann- og avløpsrør antas i hovedsak å være av eldre dato. Det er registrert lokale overflateskader og slitasje på enkelte bygningsdeler. Borettslaget er i gang med rehabiliteringsarbeider, hvor eksisterende balkonger skal fornyes og

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med isolerglass. Vinduer av varierende utførelse og antatt alder. Enkelte vinduer har åpningsbare rammer. Alder og tidspunkt for utskifting er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis slitasje på overflater, karmer og innvendige vindusbrett. Enkelte overganger mellom vinduskarm og vindusbrett har synlige sprekker i malings- og fugeoverflater.
Det er ikke dokumentert alder på isolerglassene eller utførte vedlikeholdsarbeider.

Konsekvens/tiltak
• Registrerte forhold medfører behov for vedlikehold. Eldre isolerglass kan ha redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering over tid.
Tiltak
Lokal utbedring av overflater og fuger anbefales. Vinduenes funksjon og tetthet bør følges opp gjennom normalt vedlikehold.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har entrédør i trefinert utførelse mot felles trapperom. Døren har montert låskasse, dørvrider og tetningslist. Alder på døren er ikke dokumentert.
Avvik
Det er registrert enkelte bruksslitasjer og mindre merker i dørbladets overflate. Dørens brann- og lydklassifisering er ikke dokumentert.
Konsekvens
Slitasjen vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter. Manglende dokumentasjon gjør at dørens brann- og lydtekniske egenskaper ikke kan bekreftes.
Tiltak
Overflatebehandling og vedlikehold utføres etter behov. Dørens brannklassifisering bør avklares med borettslaget dersom dokumentasjon ikke foreligger.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har utgang til balkong fra stue. Balkongen har betongdekke med overflatebehandling og rekkverk med trekonstruksjoner og platekledning.
Det er opplyst at borettslaget er i gang med rehabilitering, hvor eksisterende balkonger skal fornyes og utvides.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje og avskalling i overflatebehandlingen på balkongdekket, med misfarging og begroing. Det er også registrert værslitasje og avflassing av maling på rekkverkets trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Registrerte forhold medfører behov for vedlikehold og utbedring. Mangelfull overflatebeskyttelse kan over tid bidra til ytterligere nedbrytning av materialene.
Tiltak
Eksisterende balkong er opplyst å skulle rehabiliteres og utvides i regi av borettslaget. Det forutsettes at registrerte forhold blir ivaretatt gjennom de planlagte arbeidene. Fremdrift, omfang og eventuelle økonomiske konsekvenser for andelseier bør avklares med borettslaget.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene i leiligheten har i hovedsak laminatgulv.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis bruksslitasje, mindre skader i gulvoverflater og mangelfulle avslutninger mot terskler og døråpninger.

Konsekvens/tiltak
• Forholdene er hovedsakelig av kosmetisk karakter, men skadede overflater kan medføre ytterligere slitasje.
Tiltak
Lokal utbedring av skader og avslutninger anbefales. Utskifting av enkelte gulvbord kan være aktuelt.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger har i hovedsak malte plater og tapetserte overflater. Himlinger har malte, slette overflater med listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis bruksslitasje, merker og mindre overflateskader på vegger. Enkelte overganger mellom vegger, himlinger og listverk har ujevne avslutninger.
Det er også registrert lokale skader på veggoverflaten under vinduet ved balkongen.

Konsekvens/tiltak
• Registrerte forhold medfører behov for lokale overflateutbedringer.
Tiltak
Lokal sparkling, overflatebehandling og utbedring av skadede områder.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har hvitmalte profilerte innerdører med tilhørende karmer og listverk.
Avvik
Det er registrert enkelte bruksslitasjer og mindre merker på dørblad og karmer. Det er stedvis mangelfull avslutning av gulvbelegg mot terskel.
Konsekvens
Forholdene vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter og har begrenset betydning for dørenes funksjon.
Tiltak
Lokal overflateutbedring og justering av avslutninger mot terskler etter behov.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten har radiatorer tilknyttet et vannbårent oppvarmingssystem. Synlige rørføringer er montert langs vegger og gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis misfarging/skader på overflate på veggoverflater bak radiatorer. Årsak til skader er opplyst på grunn av montering av nytt varmesystem.

Konsekvens/tiltak
• Misfargingen kan skyldes tidligere fuktpåvirkning eller andre forhold. Eventuelle skjulte skader kan ikke fastslås ut fra visuell kontroll.
Tiltak
Årsaken bør undersøkes nærmere, herunder kontroll av radiatorer, rørtilkoblinger og tilstøtende konstruksjoner.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med gulvbelegg, platekledde vegger og malt platehimling. Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett, servantinnredning, vaskemaskin og tørketrommel. Det er registrert to gulvsluk.
Tidspunkt for etablering eller siste fullstendige rehabilitering av våtrommet er ikke dokumentert.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygging, utførelse av vanntett sjikt, sluktilkoblinger eller eventuelle rehabiliteringsarbeider.

Vurdering av avvik:
• Utførelse og alder på våtrommets tettesjikt er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens oppbygging og utførelse.
Eventuell dokumentasjon på tidligere utførte arbeider bør innhentes.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har malte plater. Himlingen har malt platekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke dokumentert at veggkledningen har tilfredsstillende vanntette egenskaper i våtsoner. Dusjing foregår i lukket dusjkabinett, som begrenser direkte vannbelastning på veggene.

Konsekvens/tiltak
• Ved lekkasje eller vannsøl utenfor dusjkabinettet kan fukt trenge inn i konstruksjonene dersom overflatene ikke har tilfredsstillende beskyttelse.
Tiltak
Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales. Veggoverflater og overganger bør følges opp med regelmessig kontroll.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har rødt gulvbelegg med oppbrett langs veggene. Det er registrert to sluk. Gulvet har forhøyet terskel ved døråpningen.

Vurdering av avvik:
• Målingene viser høydeforskjell mellom gulv og sluk, men fallforholdene er ikke fullstendig dokumentert for hele gulvflaten. Det er registrert stedvis slitasje på gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak
• Fallforhold og gulvbeleggets tilstand bør vurderes nærmere. Ved fremtidig rehabilitering må tilfredsstillende fall og vannavledning etableres.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har belegg som fungerer som vanntett sjikt. Det er registrert to sluk, hvorav ett er plassert under dusjkabinettet.
Sluket i det åpne gulvarealet er synlig, mens sluket under dusjkabinettet ikke var tilgjengelig for undersøkelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Slukets tilkobling til gulvbelegget og utførelse av tettesjiktet er ikke dokumentert. Sluket under dusjkabinettet er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Det foreligger usikkerhet om tetthet i overgangen mellom gulvbelegg og sluk. Eventuelle svakheter kan medføre lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant med underskap, speil, dusjkabinett, vaskemaskin og tørketrommel.
Det er ikke påvist vesentlige synlige skader på sanitærutstyr eller innredning ut fra bildene.
Ingen særskilte konsekvenser er dokumentert.
Normalt vedlikehold og kontroll av vann- og avløpstilkoblinger.

ETASJE > BAD

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekksventil plassert høyt på vegg ved himling.
Ventilasjonssystemets funksjon og kapasitet er ikke dokumentert.
Avtrekksmengde og lufttilførsel er ikke dokumentert gjennom måling.
Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt luftfuktighet og risiko for kondens og fuktrelaterte skader.
Avtrekkets funksjon og lufttilførsel bør kontrolleres.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Vegg mot stue er opplyst å være utført i betong. Det er utført fuktsøk på tilgjengelige overflater uten registrerte unormale utslag. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter, laminatbenkeplater og nedfelt oppvaskkum. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp.
Veggflater over benkeplater har dekorative plater.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert ventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannledninger av kobber. Rørinstallasjonene er delvis skjult i bygningskonstruksjoner og bak innredninger. Alder og omfanget av eventuelle utskiftinger er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Røranleggets alder antas er fra byggeår. Deler av røropplegget er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør kan ha redusert gjenværende brukstid og økt risiko for lekkasjer som følge av aldring og korrosjon.
Det anbefales å innhente opplysninger om tidligere utskiftinger.
Røranlegget bør vurderes nærmere ved fremtidig rehabilitering av kjøkken og bad.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige avløpsrør som antas å være fra byggeåret 1960. Røranlegget er hovedsakelig skjult i bygningskonstruksjoner og sjakter. Rørmateriale og omfanget av eventuelle utskiftinger er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Avløpsrørene har en antatt alder på ca. 66 år, og vesentlig del av forventet brukstid er passert. Røranleggets innvendige tilstand er ikke undersøkt.

Konsekvens/tiltak
• Alderen medfører økt risiko for korrosjon, redusert gjennomstrømning, tilstopping og lekkasjer. Skjulte lekkasjer kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekksventil på bad.
Kjøkkenet har mekanisk avtrekksvifte med kanal ført direkte til utvendig veggventil.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke dokumentert luftmengder eller foretatt målinger av ventilasjonskapasiteten. Tilluftsløsningen til oppholdsrom og soverom er ikke nærmere avklart.

Konsekvens/tiltak
• Eventuell utilstrekkelig luftutskifting kan medføre redusert inneklima og økt fuktbelastning.
Ventilasjonsfunksjonen og tilluftsmulighetene bør kontrolleres ved behov.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder er plassert på badet, innkasset med avtakbare frontplater. Berederen er ikke tilgjengelig for fullstendig visuell kontroll. Fabrikat, produksjonsår og volum er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Berederens alder og tekniske tilstand er ukjent. Innkassingen begrenser muligheten for kontroll av bereder og tilkoblinger.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelle lekkasjer eller andre feil kan være vanskelige å oppdage. Alder og gjenværende brukstid kan ikke vurderes på tilgjengelig grunnlag.
Det anbefales å innhente opplysninger om alder og tidligere vedlikehold. Bereder, sikkerhetsventil, avløp fra sikkerhetsventil og tilkoblinger bør kontrolleres nærmere.

TG IU Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren oppvarming via radiatorer med synlige rørføringer og termostatventiler. Varmeforsyningen antas å være tilknyttet et felles varmeanlegg i borettslaget.
Anleggets alder, tekniske tilstand og vedlikeholdshistorikk er ikke dokumentert. Felles varmekilde og tilhørende tekniske installasjoner er ikke undersøkt.
Opplysninger om varmeanlegget og utført vedlikehold bør innhentes fra borettslaget.

⚠ 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

Elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i felles trapperom. Skapet har automatsikringer, jordfeilvern, eldre skrusikringer og elektronisk strømmåler (AMS).
Det foreligger kursfortegnelse og samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler.
Det er registrert en kombinasjon av eldre og nyere komponenter i sikringsskapet. Det er også observert enkelte uferdige avslutninger ved elektriske installasjoner i leiligheten.

Dokumentasjon på øvrige endringer og oppgraderinger av anlegget er foreløpig ikke fremlagt.
Konsekvens
Anleggets samlede tekniske tilstand og sikkerhetsnivå kan ikke fastslås gjennom visuell kontroll. Eventuelle feil eller mangler kan innebære risiko for varmgang eller elektriske feil.
Tiltak
Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet, med særlig oppmerksomhet på eldre komponenter og registrerte forhold ved elektriske tilkoblinger.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.
Entrédør mot felles trapperom har ikke dokumentert brannklassifisering.
Avvik
Det er ikke opplyst om funksjonstest av røykvarslerne eller kontroll av slokkeutstyret.
Konsekvens
Manglende funksjonskontroll gir usikkerhet om utstyrets tilstand og funksjon ved en eventuell brann.
Tiltak
Røykvarslere og slokkeutstyr bør kontrolleres regelmessig.

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

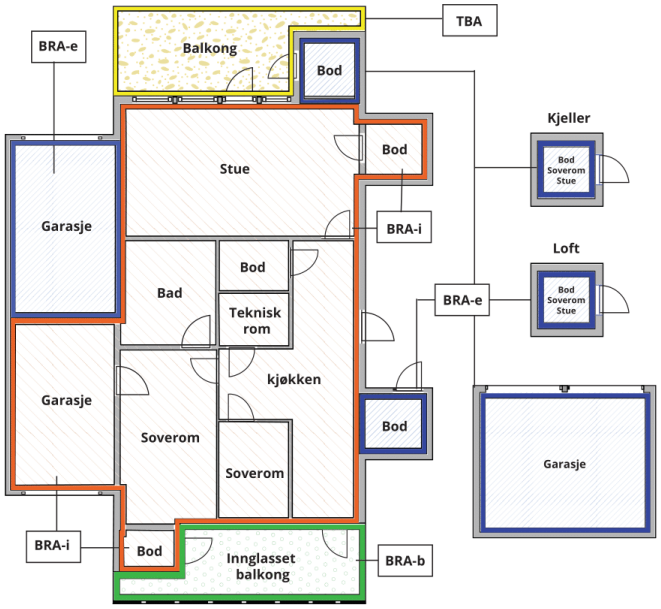
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter. Leiligheten er tilknyttet Allanengen Borettslag, andelsnummer 11.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	68	6		74	5
SUM	**68**	**6**			**5**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2	Bod, bod 2	

Kommentar

Boder.
Arealet er vanskelig å måle eksakt på grunn av tilkomst. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger opprinnelige byggetegninger fra 1958. Dagens planløsning samsvarer i hovedsak med tegningene, men badet fremstår som utvidet mot stuen ved flytting av innvendig skillevegg. Tidspunkt for ombyggingen og eventuell dokumentasjon på utførelsen er ikke kjent.
Det er ikke registrert øvrige vesentlige endringer i rominndelingen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
09.11.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	6	439		0	2257.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
John Allans gate 5

Hjemmelshaver
Allanengen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/ALLANENGEN BORETTSLAG	948038420	H0401		Gaarde Gunn Wenche Malin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
11

Kommentar
Megler innhenter relevant informasjon fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Allanengen i Kristiansund, med nærhet til sentrum, dagligvareforretninger, skoler og øvrige offentlige og private servicetilbud. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra offentlig vei via John Allans gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Gjeldende reguleringsforhold er ikke kontrollert. Det henvises til kommunens gjeldende arealplaner og reguleringsbestemmelser.

Om tomten

Borettslagets eiendom, gnr. 6, bnr. 439, har et beregnet tomteareal på 2 257,1 m² ifølge matrikkelen. Eiendommen er bebygd med flere boligblokker, mindre boligbygninger og garasjebygg.

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten er tilknyttet Allanengen Borettslag, org.nr. 948 038 420, og har andelsnummer 11. Borettslaget er registrert som hjemmelshaver til eiendommen.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.11.2026	

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.»*