Tilstandsrapport

Leilighet i boligbygg med flere boenheter.

Politimester Bendixens gate 4, 6509 KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 6, bnr. 103

Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 31 m² BRA-i: 28 m²



Befaringsdato: 28.10.2026 **Rapportdato:** 30.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20889-1645 **Eiendomsverdi ref nr:** MP9825

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

NORDMØRE TAKSERING

C
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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 fremstår med normal til god standard etter omfattende ombygging omkring 2018. Det er registrert normal bruksslitasje på innvendige overflater og innredninger, uten vesentlige synlige skader.
Badet har begrenset fall utenfor nedsenket dusjsone.
Dokumentasjon på membran og tettesjikt er ikke fremlagt.
Hulltaking mot våtrom er ikke utført grunnet manglende tilkomst.
Tekniske installasjoner antas i hovedsak å være fra ombyggingen. Ventilasjonsløsning, varmtvannsforsyning og enkelte tekniske forhold er ikke fullt ut avklart.

Leilighet i boligbygg med flere boenheter. - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer og høye glassfelt med hvitmalte karmer og isolerglass. Vindusglassene er merket Drutex, datert 27.10.2018, og er utført med 3-lags isolerglass med argonfylling. Vinduene antas montert i forbindelse med ombyggingen omkring 2018.
Leiligheten har malt, slett entrédør med låsbeslag og dørlukker. Døren vender mot utvendig, overbygd felles svalgang. Døren er opplyst å være brann- og lydklassifisert og antas montert i forbindelse med ombyggingen omkring 2018.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har belegg med oppbrett langs vegger. Overflatene antas å være fra ombyggingen omkring 2018.
Det er registrert stedvis bruksslitasje, riper og merker i gulvbelegget. Det er ikke observert synlige tegn til vesentlige skader eller funksjonssvikt.
Registrerte forhold vurderes i hovedsak som kosmetiske. Normalt vedlikehold og eventuell lokal utbedring av overflater etter behov.
Innvendige vegger har i hovedsak malte, slette plateoverflater.
Himlinger har malte, slette overflater. Overflatene antas å være fra ombyggingen omkring 2018.
Det er registrert stedvis bruksslitasje, mindre merker og overflateskader på vegger. Ingen synlige tegn til vesentlige skader eller funksjonssvikt på de undersøkte overflatene.
Registrerte forhold er i hovedsak kosmetiske. Lokal sparkling og overflatebehandling kan utføres ved behov. Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige.
Bygningen er opprinnelig oppført i 1948 og ble ombygd til boligformål omkring 2018. Den aktuelle leiligheten ligger i 2. etasje, uten direkte kontakt med grunnen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radonsikring.
Det er ikke dokumentert radonmålinger i den aktuelle boenheten. Radonkonsentrasjonen er ukjent. Det anbefales å innhente eventuelle tidligere måleresultater fra borettslaget. Radonmåling kan gjennomføres dersom tilfredsstillende dokumentasjon ikke foreligger.
Leiligheten har malte, hvite innerdører med profilerte dørblad og tilhørende karmer og beslag. Dørene antas å være fra ombyggingen omkring 2018.
Det er ikke registrert synlige vesentlige skader eller avvik på dørene. Mindre bruksslitasje forekommer.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst etablert i forbindelse med bygningens ombygging til boligformål omkring 2018. Rommet har flislagte vegger og gulv, malt himling, dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og servantinnredning. Gulvet har elektriske varmekabler. Badet har plastsluk plassert i dusjsonen.
Badet er etablert i forbindelse med bygningens ombygging til boligformål omkring 2018. Det foreligger opplysninger om ferdigattest datert 22.07.2019.
Det antas at krav om uavhengig kontroll av fuktsikring i våtrom ble vurdert som del av byggesaken. Det er ikke fremlagt gjennomføringsplan eller kontrollerklæring som bekrefter om slik kontroll var pålagt og gjennomført.
Ferdigattesten dokumenterer at byggesaken er avsluttet, men bekrefter ikke alene våtrommets tekniske utførelse.
Badet har vegger med hvite keramiske fliser og malt, slett himling. Overflatene er fra ombyggingen omkring 2018.
Det er registrert enkelte mindre merker og bruksslitasje på veggflisene. Ingen synlige sprekker, løse fliser eller vesentlige skader er registrert på de undersøkte overflatene.
Registrerte forhold vurderes som kosmetiske og har ingen påvist betydning for våtrommets funksjon. Normalt vedlikehold og rengjøring anbefales.
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Dusjsonen er nedsenket og har mindre flisformat med sluk. Det er registrert noe begrenset fall på gulvet utenfor dusjsonen. Høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel er målt til ca. 30 mm. Gulvet er fra ombyggingen omkring 2018.
Badet har plastsluk plassert i nedsenket dusjsone. Membran og tettesjikt antas utført i forbindelse med ombyggingen omkring 2018.
Ved kontroll av sluket ble membran observert under klemringen. Det ble ikke registrert synlige skader eller åpenbare avvik ved den tilgjengelige delen av sluktilslutningen.
Det foreligger opplysninger om ferdigattest datert 22.07.2019 for ombyggingen. Det forutsettes at eventuelle krav om uavhengig kontroll av fuktsikring i våtrom ble ivaretatt gjennom byggesaken. Dette er ikke særskilt dokumentert.
Membranens øvrige utførelse og tetthet i skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.
Badet har servantinnredning med underskap, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Speil med belysning, vegghengt toalett med innebygd sisterne og dusjhjørne med glassvegger og veggmontert dusjarmatur. Sanitærutstyr og innredning antas å være fra ombyggingen omkring 2018.
Badet har mekanisk avtrekk via ventil i himling. Ventilasjonen antas å være etablert i forbindelse med ombyggingen omkring 2018.
Det er ikke registrert synlige vesentlige avvik ved avtrekksventilen. Luftmengder og ventilasjonsanleggets kapasitet er ikke målt eller dokumentert.
Det anbefales normalt vedlikehold og rengjøring av avtrekksventil. Ventilasjonsanleggets funksjon og luftmengder bør kontrolleres dersom det oppstår problemer med fuktbelastning eller utilstrekkelig ventilasjon.
Hulltaking for fuktundersøkelse i tilliggende konstruksjon er ikke utført. Vegg mot våtrommet er tildekket av et større, fast plassert skap som hindrer nødvendig tilkomst for hulltaking. Undersøkelsen kunne derfor ikke gjennomføres uten flytting eller demontering av innredningen.
Tilliggende konstruksjon er ikke undersøkt ved hulltaking. Eventuelle skjulte fuktforhold er derfor ikke avklart.

Beskrivelse av eiendommen

Manglende hulltaking medfører usikkerhet om fukttilstanden i konstruksjonen. Det anbefales å gjennomføre hulltaking dersom nødvendig tilkomst kan etableres. Det er ikke påvist konkrete forhold som tilsier umiddelbare utbedringstiltak.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte, hvite fronter på over- og underskap. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn og kjøleskap. Innredningen antas å være fra ombyggingen omkring 2018.
Det er registrert normal bruksslitasje på kjøkkeninnredning og overflater. Ingen synlige vesentlige skader eller funksjonssvikt er registrert. Eventuell lekkasjesikring under kjøkkenbenk og komfyrvakt er ikke dokumentert kontrollert.
Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Det anbefales å kontrollere at lekkasjesikring og komfyrvakt er montert og fungerer tilfredsstillende.
Kjøkkenet har ventilator over platetopp. Avtrekksløsningens nærmere utførelse og kapasitet er ikke dokumentert. Det er ikke avklart om avtrekket føres til det fri eller er basert på resirkulering. Det anbefales å kontrollere avtrekksfunksjonen og avklare ventilasjonsløsningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system av typen Roth Multipex, antatt installert i forbindelse med ombyggingen omkring 2018. Fordelerskap er plassert på badet, med kursoversikt for kaldt- og varmtvann. Skapet har fordelere med avstengningsmuligheter og synlige rørgjennomføringer.
Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader på tilgjengelige rør og koblinger. Fordelerskapet har synlig tetting rundt skapåpningen, men skapets drenering og lekkasjesikring er ikke dokumentert kontrollert. Kursoversikt foreligger, mens egenkontrollskjemaet ikke fremstår som utfylt eller signert.
Innvendige avløpsrør antas i hovedsak å være av plast, installert i forbindelse med ombyggingen til boligformål omkring 2018. Avløpsinstallasjonene er i hovedsak skjult i konstruksjonene og er derfor kun begrenset kontrollert. Det er ikke foretatt kamerakontroll eller innvendig inspeksjon av rørsystemet.
Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller skader på tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonene. Stakemuligheter og tilstanden på skjulte rørføringer er ikke dokumentert.
Det anbefales å avklare om avløpsanlegget har tilfredsstillende stakemuligheter. Skjulte rørføringer kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll. Ingen umiddelbare utbedringstiltak vurderes nødvendige på foreliggende grunnlag.
Leiligheten har mekanisk avtrekk fra bad via ventil i himling. Det er ikke registrert eget ventilasjonsaggregat eller andre installasjoner som bekrefter balansert ventilasjon. Tilluftsløsning og ventilasjonsanleggets nærmere utførelse er ikke avklart.
Leiligheten har luft-til-luft-varmepumpe med innedel montert over døråpning mellom entré og stue/kjøkken. Varmepumpen antas installert i forbindelse med ombyggingen omkring 2018. Fabrikat, installasjonsdato og servicehistorikk er ikke dokumentert.
Det er ikke registrert synlige vesentlige skader på innedelen.
Dokumentasjon på service og vedlikehold er ikke fremlagt.
Anleggets varmeeffekt og tekniske funksjon er ikke kontrollert.
Det anbefales regelmessig rengjøring og service i henhold til produsentens anvisninger. Manglende vedlikehold kan medføre redusert effekt og kortere levetid. Ingen umiddelbare utbedringstiltak vurderes nødvendige ut fra synlige forhold.
Varmtvannsbereder er ikke lokalisert eller undersøkt ved befaringen. Det er usikkert hvor varmtvannsproduksjonen er plassert, og om leiligheten har egen bereder eller er tilknyttet et felles varmtvannsanlegg. Tidligere tilstandsrapport for en annen boenhet opplyser om sentral varmtvannsforsyning.
Varmtvannsanleggets plassering, alder, tekniske tilstand og lekkasjesikring er ikke kontrollert grunnet manglende kjennskap til installasjonens plassering.
Det anbefales å innhente opplysninger fra borettslaget om varmtvannsforsyningen og anleggets plassering. Eventuell bereder bør undersøkes med hensyn til alder, tilstand og lekkasjesikring.
Det elektriske anlegget antas i hovedsak å være fra ombyggingen til boligformål omkring 2018. Anlegget har i hovedsak skjult ledningsføring. Tidligere tilstandsrapport for en annen boenhet i bygningen opplyser om sikringsskap med automatsikringer og samsvarserklæring fra ombyggingen. Tilsvarende dokumentasjon er ikke fremlagt for den aktuelle leiligheten.
Det foreligger ikke tilstrekkelige opplysninger om gjennomførte elektriske arbeider, kontrollhistorikk eller samsvarserklæringer for den aktuelle boenheten. Det elektriske anleggets tekniske tilstand er ikke kontrollert av elektrofagkyndig.
Det anbefales å innhente dokumentasjon på elektriske installasjoner fra ombyggingen, herunder samsvarserklæringer og eventuell sluttkontroll. Behovet for utvidet elkontroll vurderes på bakgrunn av eiers opplysninger, tilgjengelig dokumentasjon og registrerte forhold ved befaringen.
Leiligheten inngår i et boligbygg med flere boenheter, ombygd til boligformål omkring 2018. Tidligere tilstandsrapport for en annen boenhet opplyser om felles brannalarmanlegg med direkte tilkobling til brannvesenet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på brannalarmanleggets utførelse eller kontrollhistorikk for den aktuelle boenheten.
Det er ikke dokumentert vesentlige branntekniske avvik.
Brannalarmanleggets funksjon, eventuell tilkobling til fellesanlegg og tilgjengelig slokkeutstyr må bekreftes for den aktuelle leiligheten.
Det anbefales å innhente opplysninger fra borettslaget om brannalarmanleggets kontroll og vedlikehold. Det må bekreftes at leiligheten har forskriftsmessig brannvarsling og tilgjengelig slokkeutstyr.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

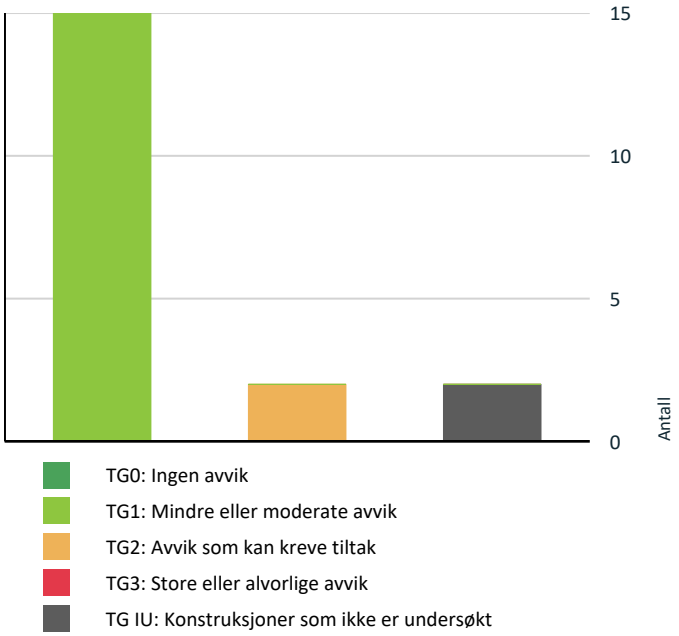
Leilighet i boligbygg med flere boenheter.

- Det foreligger ikke tegninger

Det er opplyst i tidligere tilstandsrapport for en annen boenhet at det foreligger godkjente byggetegninger og ferdigattest datert 22.07.2019 for ombyggingen til boligformål. Godkjente tegninger er ikke fremlagt for den aktuelle andelen. Det er derfor ikke foretatt kontroll av dagens planløsning opp mot godkjente tegninger. Eventuelle avvik fra godkjent bruk er ikke avklart.

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

Boligens energimerking



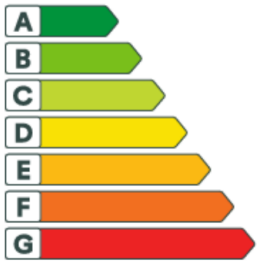
Beskrivelse

Bygningen er opprinnelig oppført i 1948 og gjennomgikk omfattende ombygging til boligformål omkring 2018. Det er i forbindelse med ombyggingen utført oppgraderinger av bygningskonstruksjoner og tekniske installasjoner. Det er ikke dokumentert at bygningen i sin helhet tilfredsstiller kravene i TEK17.

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.

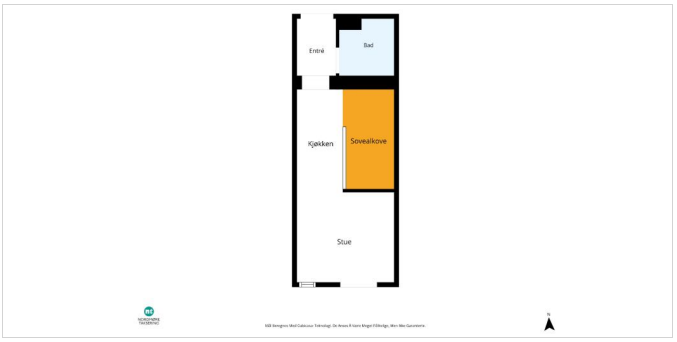


Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

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
1948

Kommentar
Bygningen er opprinnelig fra 1948 og gjennomgikk omfattende ombygging og modernisering omkring 2018. Ferdigattest for ombyggingen er registrert 22.07.2019.

Anvendelse
Boligbygg med flere boenheter. Bygningen er opprinnelig oppført i 1948 og ombygd fra næringsformål til boligformål omkring 2018/2019. Den aktuelle andelen benyttes som leilighet.

Standard
Leiligheten har normal til god standard, med innredninger og overflater som i hovedsak fremstår fra ombyggingen omkring 2018. Innvendig er det malte vegg- og himlingsflater, gulvbelegg og kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Leiligheten har en funksjonell planløsning med åpen kjøkken-/stueløsning og sovealkove.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, med bruksslitasje på enkelte overflater. Det er registrert noe slitasje og merker på gulv og veggflater. Det er ikke observert åpenbare større vedlikeholdsmangler på de viste innvendige overflatene. Bygningens fasader og vinduer fremstår visuelt i normalt vedlikeholdt stand.
Samlet vurderes leiligheten å ha normal til god standard og normalt vedlikeholdsbehov, med behov for enkelte kosmetiske utbedringer.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Ombygging fra næringsbygg til boligbygg med flere boenheter. Oppgradering av fasader, vinduer og tekniske installasjoner er omtalt i tidligere tilstandsrapport for bygningen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer og høye glassfelt med hvitmalte karmer og isolerglass. Vindusglassene er merket Drutex, datert 27.10.2018, og er utført med 3-lags isolerglass med argonfylling. Vinduene antas montert i forbindelse med ombyggingen omkring 2018.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har malt, slett entrédør med låsbeslag og dørlukker. Døren vender mot utvendig, overbygd felles svalgang. Døren er opplyst å være brann- og lydklassifisert og antas montert i forbindelse med ombyggingen omkring 2018.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har belegg med oppbrett langs vegger. Overflatene antas å være fra ombyggingen omkring 2018.
Det er registrert stedvis bruksslitasje, riper og merker i gulvbelegget. Det er ikke observert synlige tegn til vesentlige skader eller funksjonssvikt. Registrerte forhold vurderes i hovedsak som kosmetiske. Normalt vedlikehold og eventuell lokal utbedring av overflater etter behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger har i hovedsak malte, slette plateoverflater. Himlinger har malte, slette overflater. Overflatene antas å være fra ombyggingen omkring 2018.
Det er registrert stedvis bruksslitasje, mindre merker og overflateskader på vegger. Ingen synlige tegn til vesentlige skader eller funksjonssvikt på de undersøkte overflatene.
Registrerte forhold er i hovedsak kosmetiske. Lokal sparkling og overflatebehandling kan utføres ved behov. Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige.

Radon

Beskrivelse

Bygningen er opprinnelig oppført i 1948 og ble ombygd til boligformål omkring 2018. Den aktuelle leiligheten ligger i 2. etasje, uten direkte kontakt med grunnen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radonsikring.
Det er ikke dokumentert radonmålinger i den aktuelle boenheten. Radonkonsentrasjonen er ukjent. Det anbefales å innhente eventuelle tidligere måleresultater fra borettslaget. Radonmåling kan gjennomføres dersom tilfredsstillende dokumentasjon ikke foreligger.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har malte, hvite innerdører med profilerte dørblad og tilhørende karmer og beslag. Dørene antas å være fra ombyggingen omkring 2018.
Det er ikke registrert synlige vesentlige skader eller avvik på dørene. Mindre bruksslitasje forekommer.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst etablert i forbindelse med bygningens ombygging til boligformål omkring 2018. Rommet har flislagte vegger og gulv, malt himling, dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og servantinnredning. Gulvet har elektriske varmekabler. Badet har plastsluk plassert i dusjsonen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er etablert i forbindelse med bygningens ombygging til boligformål omkring 2018. Det foreligger opplysninger om ferdigattest datert 22.07.2019.
Det antas at krav om uavhengig kontroll av fuktsikring i våtrom ble vurdert som del av byggesaken. Det er ikke fremlagt gjennomføringsplan eller kontrollerklæring som bekrefter om slik kontroll var pålagt og gjennomført.
Ferdigattesten dokumenterer at byggesaken er avsluttet, men bekrefter ikke alene våtrommets tekniske utførelse.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har vegger med hvite keramiske fliser og malt, slett himling. Overflatene er fra ombyggingen omkring 2018.
Det er registrert enkelte mindre merker og bruksslitasje på veggflisene. Ingen synlige sprekker, løse fliser eller vesentlige skader er registrert på de undersøkte overflatene.
Registrerte forhold vurderes som kosmetiske og har ingen påvist betydning for våtrommets funksjon. Normalt vedlikehold og rengjøring anbefales.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Dusjsonen er nedsenket og har mindre flisformat med sluk. Det er registrert noe begrenset fall på gulvet utenfor dusjsonen. Høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel er målt til ca. 30 mm. Gulvet er fra ombyggingen omkring 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert begrenset fall på gulvet utenfor den nedsenkede dusjsonen. Det er ikke dokumentert at fallforholdene tilfredsstiller kravene som gjaldt ved utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset fall kan medføre at lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke ledes effektivt til sluk. Den nedsenkede dusjsonen og høydeforskjellen på ca. 30 mm bidrar til å redusere risikoen for vannoverløp ved normal dusjbruk. Det anbefales å begrense vannbelastningen utenfor dusjsonen. Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk plassert i nedsenket dusjsone. Membran og tettesjikt antas utført i forbindelse med ombyggingen omkring 2018.
Ved kontroll av sluket ble membran observert under klemringen. Det ble ikke registrert synlige skader eller åpenbare avvik ved den tilgjengelige delen av sluktilslutningen.
Det foreligger opplysninger om ferdigattest datert 22.07.2019 for ombyggingen. Det forutsettes at eventuelle krav om uavhengig kontroll av fuktsikring i våtrom ble ivaretatt gjennom byggesaken. Dette er ikke særskilt dokumentert.
Membranens øvrige utførelse og tetthet i skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med underskap, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Speil med belysning, vegghengt toalett med innebygd sisterne og dusjhjørne med glassvegger og veggmontert dusjarmatur. Sanitærutstyr og innredning antas å være fra ombyggingen omkring 2018.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via ventil i himling. Ventilasjonen antas å være etablert i forbindelse med ombyggingen omkring 2018.
Det er ikke registrert synlige vesentlige avvik ved avtrekksventilen. Luftmengder og ventilasjonsanleggets kapasitet er ikke målt eller dokumentert.
Det anbefales normalt vedlikehold og rengjøring av avtrekksventil. Ventilasjonsanleggets funksjon og luftmengder bør kontrolleres dersom det oppstår problemer med fuktbelastning eller utilstrekkelig ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking for fuktundersøkelse i tilliggende konstruksjon er ikke utført. Vegg mot våtrommet er tildekket av et større, fast plassert skap som hindrer nødvendig tilkomst for hulltaking. Undersøkelsen kunne derfor ikke gjennomføres uten flytting eller demontering av innredningen. Tilliggende konstruksjon er ikke undersøkt ved hulltaking. Eventuelle skjulte fuktforhold er derfor ikke avklart.
Manglende hulltaking medfører usikkerhet om fukttilstanden i konstruksjonen. Det anbefales å gjennomføre hulltaking dersom nødvendig tilkomst kan etableres. Det er ikke påvist konkrete forhold som tilsier umiddelbare utbedringstiltak.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte, hvite fronter på over- og underskap. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn og kjøleskap. Innredningen antas å være fra ombyggingen omkring 2018.
Det er registrert normal bruksslitasje på kjøkkeninnredning og overflater. Ingen synlige vesentlige skader eller funksjonssvikt er registrert. Eventuell lekkasjesikring under kjøkkenbenk og komfyrvakt er ikke dokumentert kontrollert.
Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Det anbefales å kontrollere at lekkasjesikring og komfyrvakt er montert og fungerer tilfredsstillende.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator over platetopp. Avtrekksløsningens nærmere utførelse og kapasitet er ikke dokumentert. Det er ikke avklart om avtrekket føres til det fri eller er basert på resirkulering.
Det anbefales å kontrollere avtrekksfunksjonen og avklare ventilasjonsløsningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system av typen Roth Multipex, antatt installert i forbindelse med ombyggingen omkring 2018. Fordelerskap er plassert på badet, med kursoversikt for kaldt- og varmtvann. Skapet har fordelere med avstengningsmuligheter og synlige rørgjennomføringer.
Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader på tilgjengelige rør og koblinger. Fordelerskapet har synlig tetting rundt skapåpningen, men skapets drenering og lekkasjesikring er ikke dokumentert kontrollert. Kursoversikt foreligger, mens egenkontrollskjemaet ikke fremstår som utfylt eller signert.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør antas i hovedsak å være av plast, installert i forbindelse med ombyggingen til boligformål omkring 2018. Avløpsinstallasjonene er i hovedsak skjult i konstruksjonene og er derfor kun begrenset kontrollert. Det er ikke foretatt kamerakontroll eller innvendig inspeksjon av rørsystemet.
Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller skader på tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonene. Stakemuligheter og tilstanden på skjulte rørføringer er ikke dokumentert.
Det anbefales å avklare om avløpsanlegget har tilfredsstillende stakemuligheter. Skjulte rørføringer kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll. Ingen umiddelbare utbedringstiltak vurderes nødvendige på foreliggende grunnlag.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk fra bad via ventil i himling. Det er ikke registrert eget ventilasjonsaggregat eller andre installasjoner som bekrefter balansert ventilasjon. Tilluftsløsning og ventilasjonsanleggets nærmere utførelse er ikke avklart.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på ventilasjonsanleggets utførelse eller luftmengder. Tilstrekkelig tilluft til leiligheten er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avklare hvordan tilluft tilføres leiligheten, samt kontrollere at avtrekket fungerer tilfredsstillende. Mangelfull luftutskifting kan medføre redusert inneklima og økt fuktbelastning.

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

Beskrivelse

Leiligheten har luft-til-luft-varmepumpe med innedel montert over døråpning mellom entré og stue/kjøkken. Varmepumpen antas installert i forbindelse med ombyggingen omkring 2018. Fabrikat, installasjonsdato og servicehistorikk er ikke dokumentert.
Det er ikke registrert synlige vesentlige skader på innedelen. Dokumentasjon på service og vedlikehold er ikke fremlagt. Anleggets varmeeffekt og tekniske funksjon er ikke kontrollert.
Det anbefales regelmessig rengjøring og service i henhold til produsentens anvisninger. Manglende vedlikehold kan medføre redusert effekt og kortere levetid. Ingen umiddelbare utbedringstiltak vurderes nødvendige ut fra synlige forhold.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder er ikke lokalisert eller undersøkt ved befaringen. Det er usikkert hvor varmtvannsproduksjonen er plassert, og om leiligheten har egen bereder eller er tilknyttet et felles varmtvannsanlegg. Tidligere tilstandsrapport for en annen boenhet opplyser om sentral varmtvannsforsyning.
Varmtvannsanleggets plassering, alder, tekniske tilstand og lekkasjesikring er ikke kontrollert grunnet manglende kjennskap til installasjonens plassering.
Det anbefales å innhente opplysninger fra borettslaget om varmtvannsforsyningen og anleggets plassering. Eventuell bereder bør undersøkes med hensyn til alder, tilstand og lekkasjesikring.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget antas i hovedsak å være fra ombyggingen til boligformål omkring 2018. Anlegget har i hovedsak skjult ledningsføring. Tidligere tilstandsrapport for en annen boenhet i bygningen opplyser om sikringsskap med automatsikringer og samsvarserklæring fra ombyggingen. Tilsvarende dokumentasjon er ikke fremlagt for den aktuelle leiligheten.
Det foreligger ikke tilstrekkelige opplysninger om gjennomførte elektriske arbeider, kontrollhistorikk eller samsvarserklæringer for den aktuelle boenheten. Det elektriske anleggets tekniske tilstand er ikke kontrollert av elektrofagkyndig.
Det anbefales å innhente dokumentasjon på elektriske installasjoner fra ombyggingen, herunder samsvarserklæringer og eventuell sluttkontroll.
Behovet for utvidet elkontroll vurderes på bakgrunn av eiers opplysninger, tilgjengelig dokumentasjon og registrerte forhold ved befaringen.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten inngår i et boligbygg med flere boenheter, ombygd til boligformål omkring 2018. Tidligere tilstandsrapport for en annen boenhet opplyser om felles brannalarmanlegg med direkte tilkobling til brannvesenet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på brannalarmanleggets utførelse eller kontrollhistorikk for den aktuelle boenheten.
Det er ikke dokumentert vesentlige branntekniske avvik.
Brannalarmanleggets funksjon, eventuell tilkobling til fellesanlegg og tilgjengelig slokkeutstyr må bekreftes for den aktuelle leiligheten.
Det anbefales å innhente opplysninger fra borettslaget om brannalarmanleggets kontroll og vedlikehold. Det må bekreftes at leiligheten har forskriftsmessig brannvarsling og tilgjengelig slokkeutstyr.

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

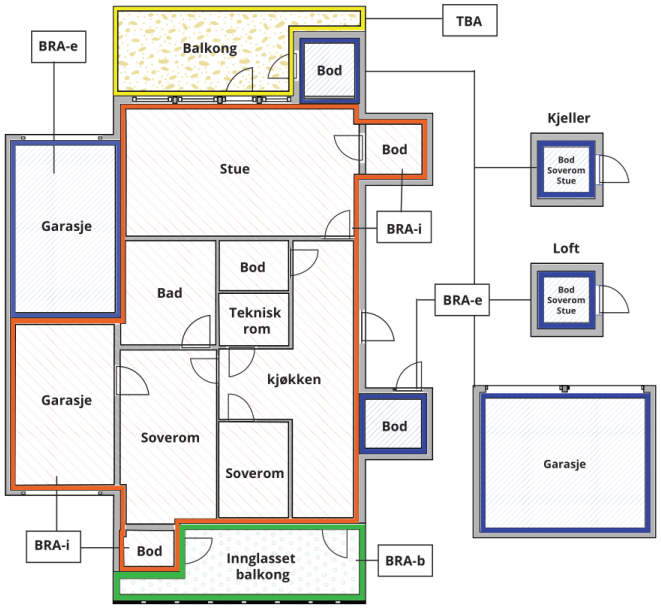
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	28	3		31	
SUM	**28**	**3**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, sovealkove	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er opplyst i tidligere tilstandsrapport for en annen boenhet at det foreligger godkjente byggetegninger og ferdigattest datert 22.07.2019 for ombyggingen til boligformål. Godkjente tegninger er ikke fremlagt for den aktuelle andelen. Det er derfor ikke foretatt kontroll av dagens planløsning opp mot godkjente tegninger. Eventuelle avvik fra godkjent bruk er ikke avklart.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	6	103		0	166.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Politimester Bendixens gate 4

Hjemmelshaver
Bendixensgate 4 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/BENDIXENSGATE 4 BORETTSLAG	922237638	H0202		Kristiansund Kommune

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Kommentar
Megler innhenter relevant informasjon fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Kristiansund, i et etablert bolig- og sentrumsområde på Nordlandet. Gangavstand til butikker, servicetilbud og øvrige sentrumsfunksjoner. Leiligheten inngår i Bendixensgate 4 Borettslag, i en bygning opprinnelig oppført i 1948 og ombygd til boligformål omkring 2018.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei/gate.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R-037 Hauan, vedtatt 16.10.1957, med reguleringsformål blandet bebyggelse, herunder boliger. Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Kristiansund sentrum, vedtatt 26.08.2021, med arealformål eksisterende boligbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor hensynssonene H570_205 Gjenreisningsbebyggelse og H570_1 NB!-område Kristiansund sentrum, med bestemmelser knyttet til bevaring av kulturmiljø.

Om tomten

Felles eiet tomt tilhørende borettslaget, med et matrikkelført areal på 166,1 m². Tomten er i hovedsak bebygd og har ikke opparbeidet uteoppholdsareal av betydning.

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten er organisert som borettslagsandel nr. 4 i Bendixensgate 4 Borettslag, organisasjonsnummer 922 237 638. Borettslaget er hjemmelshaver til eiendommen, gnr. 6, bnr. 103 i Kristiansund kommune.
Bygningen ble opprinnelig tatt i bruk i 1948 og gjennomgikk ombygging omkring 2018. Det er registrert ferdigattest for ombyggingen datert 22.07.2019.
Eventuelle tinglyste heftelser, vedtekter, bruksretter og øvrige forhold knyttet til andelen må kontrolleres mot grunnboksopplysninger og borettslagets dokumentasjon.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2026	

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.»*