Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Milnveien 26 C, 6512 KRISTIANSUND N KRISTIANSUND kommune

gnr. 8, bnr. 367

Andelsnummer 41

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 10.11.2026 **Rapportdato:** 19.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20889-1651 **Eiendomsverdi ref nr:** ZC1532

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

NORDMØRE TAKSERING

F
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 ligger i en boligblokk fra 1972 og er modernisert i 2022/2023. Leiligheten fremstår med gjennomgående god innvendig standard og normalt vedlikehold.
Det er registrert enkelte avvik som gir grunnlag for TG2, blant annet eldre rørinstallasjoner og mangelfullt fall på badegulv med minimal høydeforskjell ved terskel.
Badet er rehabilitert i 2023 med flis-på-flis-metoden. Det foreligger FDV- og fotodokumentasjon, men utførelsen av membrantilslutning til eksisterende sluk og avslutning ved terskel er ikke tilstrekkelig dokumentert. Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll.
For øvrig fremstår leiligheten i normalt god teknisk stand, hensyntatt alder og utførte oppgraderinger. Det vises til rapportens enkelte punkter for nærmere beskrivelse av avvik og anbefalte tiltak.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med karmer og rammer av PVC og 2-lags isolerglass. Alder på vinduene er ikke dokumentert. Vinduer er vurdert ut fra tilgjengelige overflater.
Leiligheten har entrédør mot felles trapperom og balkongdør med isolerglass i PVC-karm. Det er synlig merking på dørbladet som viser at døren har brann- og lydklassifisering.
Leiligheten har balkong med adkomst fra stue. Balkongen har dekke med metallplater i sklisikker utførelse, rekkverk av metall med platefelt og delvis skjermede sidevegger.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har i hovedsak laminat med lys overflate, opplyst lagt i forbindelse med modernisering i 2022. Flislagt gulv i entré. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje.
Innvendige vegger har malte og dekorbehandlede overflater, dels med spilepanel. Himlingene har malte takplater og malt panel. Overflatene er i hovedsak oppgradert i forbindelse med modernisering i 2022.
Leiligheten har vedovn tilknyttet elementpipe. Pipe, røykrør og tilkobling er visuelt vurdert fra tilgjengelige overflater. Det er ikke registrert tydelige synlige skader på ildstedet. Opplysninger om siste feiing, tilsyn og eventuelle pålegg er ikke kontrollert.
Innvendige malte fyllingsdører, dels med glassfelt. Dørene fremstår med normal bruksslitasje.
Leiligheten er modernisert i 2022 og fremstår med gjennomgående oppgraderte innvendige overflater. Det er montert dekorative spilefelt og nyere belysning. Enkelte konstruksjoner og installasjoner er fra tidligere byggeperioder.

VÅTROM Gå til side

Badet er rehabilitert i 2023 med flis-på-flis-metoden. Arbeidene er utført av Pawel Byggservice AS, med rørleggerarbeider fra Øivind Lystad AS.
Eksisterende flislagte overflater er benyttet som underlag for ny membran og flislegging. Ifølge mottatt FDV-dokumentasjon er eksisterende sluk og deler av vanninstallasjonene beholdt.
Badet har flislagte gulv og vegger, spilehimling med integrert belysning, servantinnredning, vegghengt toalett med innbyggingssisterne og dusjkabinett.
Det foreligger FDV-dokumentasjon med bilder fra utførelsen, datert 19.11.2026.
Det er fremlagt FDV-dokumentasjon fra Pawel Byggservice AS, datert 19.11.2026, vedrørende rehabilitering av bad utført 22.01.2023.
Dokumentasjonen beskriver rehabilitering med flis-på-flis-metoden, bruk av Mapei membransystem, tettebånd og mansjetter. Det foreligger fotodokumentasjon fra deler av utførelsen, samt prinsippskisse som viser fallretninger mot sluk.
Det er også fremlagt faktura fra Øivind Lystad AS som dokumenterer utførte rørleggerarbeider.
Eksisterende sluk er ifølge FDV-dokumentasjonen beholdt. Det foreligger ikke entydig dokumentasjon på membranens tilslutning til eksisterende sluk eller avslutning ved terskel. Fallskissen inneholder ikke målte fallverdier.
Veggene har storformat keramiske fliser, og himlingen er utført med spilepanel og integrert belysning.
Overflatene er oppgradert i forbindelse med rehabilitering av badet i 2023. Nye fliser er lagt på eksisterende flislagte overflater.
Det er ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik på vegg- og himlingsoverflatene.
Gulvet har storformat keramiske fliser, lagt på eksisterende flislagt gulv i forbindelse med rehabilitering i 2023.
Det er montert dusjkabinett. Gulvet har tilnærmet ikke fall mot sluk. Gulvflisene er lagt inntil terskel, med minimal høydeforskjell mellom gulvoverflaten og topp terskel.
Mottatt FDV-dokumentasjon beskriver fall mot eksisterende sluk, men vedlagte prinsippskisse angir ikke målte fallverdier.
Leiligheten er modernisert i 2022/2023 og fremstår med gjennomgående moderne standard. Innvendige overflater og kjøkken er oppgradert. Badet er rehabilitert i 2023 med flis-på-flis-metoden, hvor eksisterende sluk og deler av de tekniske installasjonene er beholdt. Det foreligger FDV- og fotodokumentasjon fra utførende.
Badet har servantinnredning med nedfelt servant, speil med belysning, vegghengt toalett med innbyggingssisterne og dusjkabinett.
Sanitærutstyr og innredning er oppgradert i forbindelse med rehabiliteringen i 2023. Det foreligger faktura fra Øivind Lystad AS som dokumenterer levering og montering av sanitærinstallasjoner, herunder Geberit innbyggingssisterne.
Det ble foretatt fuktsøk med Protimeter i tilgjengelig hulrom ved innbyggingssisterne, uten indikasjoner på forhøyede fuktverdier.
Det er ikke registrert vesentlige synlige skader på sanitærutstyr eller innredning.
Det er foreløpig ikke dokumentert hvordan eventuelt lekkasjevann fra innbyggingssisterne ledes synlig ut i rommet.
Det anbefales å avklare om innbyggingssisterne har tilfredsstillende lekkasjesikring og løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.
For øvrig vurderes normalt vedlikehold som tilstrekkelig.
Badet har avtrekksventil plassert i innkassing ved himling. Ifølge tidligere salgsoppgave er badet tilknyttet sentralt avtrekksanlegg. Ventilasjonsløsningen antas å være tilknyttet bygningens felles ventilasjonssystem.
Det er ikke registrert synlige skader eller avvik ved avtrekksventilen. Avtrekkskapasiteten er ikke dokumentert ved måling.
Det anbefales normalt renhold av avtrekksventilen og kontroll av at ventilasjonen har tilfredsstillende funksjon. Mangelfull ventilasjon

Beskrivelse av eiendommen

kan medføre økt fuktbelastning og redusert inneklima.
Hulltaking er ikke utført på grunn av konstruksjonsmessige forhold og begrenset tilgjengelighet. Det er utført fuktsøk med Protimeter i tilgjengelig hulrom ved innbyggingssisterne, uten indikasjoner på forhøyet fukt. Undersøkelsen utelukker ikke skjulte fuktskader.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, enkelte vitrineskap, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Frittstående komfyr, kjøleskap og integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenet er oppgradert i forbindelse med modernisering av leiligheten i 2022.
Kjøkkenventilator montert over komfyr, med avtrekkskanal ført gjennom overskap.
Avtrekkskanalen er utført med fleksibel kanal gjennom overskap. Kanalens videre føring, tilkobling og tetthet er ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger antas å være en kombinasjon av eldre og nyere rørinstallasjoner. Det er opplyst om rørleggerarbeider utført i forbindelse med modernisering av badet i 2022. Omfanget av utskiftede vannledninger er ikke dokumentert. Deler av røropplegget er skjult og ikke tilgjengelig for kontroll.
Innvendige avløpsrør antas å være en kombinasjon av eldre og nyere rørinstallasjoner. Det er opplyst om rørleggerarbeider i forbindelse med modernisering av badet i 2022. Omfanget av utskiftede avløpsrør er ikke dokumentert. Deler av avløpsanlegget er skjult og ikke tilgjengelig for kontroll.
Leiligheten antas å ha ventilasjon basert på bygningens opprinnelige ventilasjonsløsning, med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ventilasjonsanleggets nærmere oppbygging og kapasitet er ikke dokumentert.
Ventilasjonsanleggets funksjon og kapasitet er ikke dokumentert ved målinger.
Mangelfull ventilasjon kan medføre redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og fuktskader. Av hensyn til inneklima og fuktsikkerhet anbefales det å kontrollere at ventilasjonen har tilfredsstillende funksjon.
Leiligheten har egen varmtvannsbereder, plassert i innvendig garderobe.
Berederens alder, volum og eventuelle senere utskiftinger er ikke dokumentert.
Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Det anbefales å kontrollere alder, tilkoblinger og lekkasjesikring.
Sikringsskapet har automatsikringer og jordfeilvern. Ifølge informasjon ble sikringsskapet oppgradert i 2020. Kursfortegnelse fra West Elektro AS foreligger i skapet. Selger opplyser om utførte elektriske arbeider og at samsvarserklæring foreligger. Dokumentasjonen er ikke fremlagt for kontroll.
Leilighet beliggende i boligblokk fra 1972. Entrédør mot felles trapperom fremstår som brannklassifisert dør. Leiligheten har vedovn tilknyttet elementpipe. Brannteknisk installasjoner og rømningsforhold vurderes ut fra tilgjengelig dokumentasjon og visuell kontroll.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

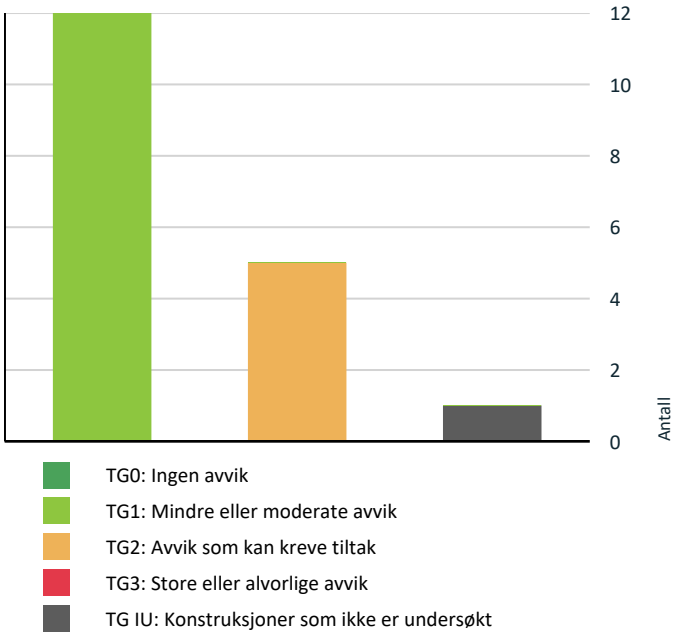
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er registrert enkelte forskjeller i innvendig rominndeling mellom opprinnelige byggetegninger og dagens planløsning. Omfanget og eventuell søknadsplikt for endringene er ikke dokumentert.

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

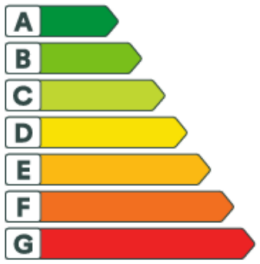
Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

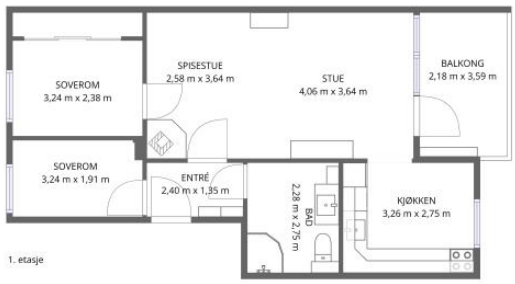
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1972

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Leiligheten benyttes til boligformål i samsvar med bygningens opprinnelige bruk. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 12.11.1971.

Standard
Leiligheten er modernisert i 2022/2023 og fremstår med gjennomgående moderne innvendig standard. Overflater og kjøkken er oppgradert. Badet er rehabilitert i 2023 med flis-på-flis-metoden, hvor eksisterende sluk og deler av de tekniske installasjonene er beholdt. Det foreligger FDV- og fotodokumentasjon fra utførende.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med nyere innvendige overflater og innredninger. Det er ikke registrert vesentlige synlige tegn til vedlikeholdsetterslep på de avbildede overflatene. Bygningens opprinnelige konstruksjoner og felles bygningsdeler vurderes særskilt der dette er relevant.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Leiligheten er opplyst modernisert i 2022, med oppgradering av innvendige overflater, kjøkken og bad. Arbeidene omfatter blant annet nye gulvoverflater, kjøkkeninnredning, flislagt bad og sanitærinstallasjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med karmer og rammer av PVC og 2-lags isolerglass. Alder på vinduene er ikke dokumentert. Vinduer er vurdert ut fra tilgjengelige overflater.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Leiligheten har entrédør mot felles trapperom og balkongdør med isolerglass i PVC-karm. Det er synlig merking på dørbladet som viser at døren har brann- og lydklassifisering.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Leiligheten har balkong med adkomst fra stue. Balkongen har dekke med metallplater i sklisikker utførelse, rekkverk av metall med platefelt og delvis skjermede sidevegger.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene har i hovedsak laminat med lys overflate, opplyst lagt i forbindelse med modernisering i 2022. Flislagt gulv i entré. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendige vegger har malte og dekorbehandlede overflater, dels med spilepanel. Himlingene har malte takplater og malt panel. Overflatene er i hovedsak oppgradert i forbindelse med modernisering i 2022.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Leiligheten har vedovn tilknyttet elementpipe. Pipe, røykrør og tilkobling er visuelt vurdert fra tilgjengelige overflater. Det er ikke registrert tydelige synlige skader på ildstedet. Opplysninger om siste feiing, tilsyn og eventuelle pålegg er ikke kontrollert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige malte fyllingsdører, dels med glassfelt. Dørene fremstår med normal bruksslitasje.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Leiligheten er modernisert i 2022 og fremstår med gjennomgående oppgraderte innvendige overflater. Det er montert dekorative spilefelt og nyere belysning. Enkelte konstruksjoner og installasjoner er fra tidligere byggeperioder.

VÅTROM

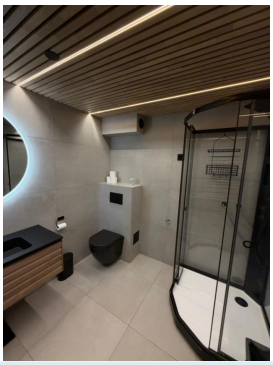
ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet er rehabilitert i 2023 med flis-på-flis-metoden. Arbeidene er utført av Pawel Byggservice AS, med rørleggerarbeider fra Øivind Lystad AS.
Eksisterende flislagte overflater er benyttet som underlag for ny membran og flislegging. Ifølge mottatt FDV-dokumentasjon er eksisterende sluk og deler av vanninstallasjonene beholdt.
Badet har flislagte gulv og vegger, spilehimling med integrert belysning, servantinnredning, vegghengt toalett med innbyggingssisterne og dusjkabinett.
Det foreligger FDV-dokumentasjon med bilder fra utførelsen, datert 19.11.2026.



ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt FDV-dokumentasjon fra Pawel Byggservice AS, datert 19.11.2026, vedrørende rehabilitering av bad utført 22.01.2023.
Dokumentasjonen beskriver rehabilitering med flis-på-flis-metoden, bruk av Mapei membransystem, tettebånd og mansjetter. Det foreligger fotodokumentasjon fra deler av utførelsen, samt prinsippskisse som viser fallretninger mot sluk.
Det er også fremlagt faktura fra Øivind Lystad AS som dokumenterer utførte rørleggerarbeider.
Eksisterende sluk er ifølge FDV-dokumentasjonen beholdt. Det foreligger ikke entydig dokumentasjon på membranens tilslutning til eksisterende sluk eller avslutning ved terskel. Fallskissen inneholder ikke målte fallverdier.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger FDV- og fotodokumentasjon, men kritiske detaljer ved membrantilslutning til eksisterende sluk og membranoppkant ved terskel er ikke tilstrekkelig dokumentert.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har storformat keramiske fliser, og himlingen er utført med spilepanel og integrert belysning.
Overflatene er oppgradert i forbindelse med rehabilitering av badet i 2023. Nye fliser er lagt på eksisterende flislagte overflater.
Det er ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik på vegg- og himlingsoverflatene.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har storformat keramiske fliser, lagt på eksisterende flislagt gulv i forbindelse med rehabilitering i 2023.
Det er montert dusjkabinett. Gulvet har tilnærmet ikke fall mot sluk.
Gulvflisene er lagt inntil terskel, med minimal høydeforskjell mellom gulvoverflaten og topp terskel.
Mottatt FDV-dokumentasjon beskriver fall mot eksisterende sluk, men vedlagte prinsippskisse angir ikke målte fallverdier.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mangelfullt fall mot sluk. Gulvet fremstår tilnærmet flatt, og høydeforskjellen mellom gulvoverflate og topp terskel er minimal.
Utførelsen gir ikke tilfredsstillende sikkerhet for at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Forholdet er ikke i samsvar med fallforutsetningene beskrevet i mottatt FDV-dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Ved lekkasje eller vannsøl utenfor dusjkabinettet kan vann bli liggende på gulvet eller renne ut gjennom døråpningen, med risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Det anbefales å opprettholde bruk av dusjkabinett og være oppmerksom på eventuelle lekkasjer. Utbedring av gulvfall og løsning ved terskel må vurderes for å oppnå tilfredsstillende avrenning og lekkasjesikkerhet.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet er rehabilitert i 2023 med flis-på-flis-metoden. Ifølge mottatt FDV-dokumentasjon er det benyttet Mapei membransystem med tilhørende tettebånd og mansjetter.
Eksisterende sluk er beholdt. Det foreligger fotodokumentasjon fra membranarbeidene, men membranens tilslutning til sluk og avslutning ved terskel er ikke entydig dokumentert.
Sluket er plassert under dusjkabinettet og var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll, og membranens tilslutning til eksisterende sluk kunne derfor ikke verifiseres.
Det er videre usikkerhet knyttet til membranens avslutning ved terskel. Gulvet har minimal høydeforskjell til topp terskel, og det er ikke dokumentert at membranen har tilfredsstillende oppkant ved døråpningen.
Mottatt dokumentasjon gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastslå at alle kritiske membrantilslutninger er utført tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Manglende kontrollmulighet og usikkerhet ved membrantilslutninger medfører risiko for at eventuelle lekkasjer kan gi fuktskader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.
Det anbefales å gjøre sluket tilgjengelig for inspeksjon og innhente supplerende dokumentasjon på membrantilslutning til sluk og avslutning ved terskel. Eventuelle mangler må utbedres.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med nedfelt servant, speil med belysning, vegghengt toalett med innbyggingssisterne og dusjkabinett.
Sanitærutstyr og innredning er oppgradert i forbindelse med rehabiliteringen i 2023. Det foreligger faktura fra Øivind Lystad AS som dokumenterer levering og montering av sanitærinstallasjoner, herunder Geberit innbyggingssisterne.
Det ble foretatt fuktsøk med Protimeter i tilgjengelig hulrom ved innbyggingssisterne, uten indikasjoner på forhøyede fuktverdier.
Det er ikke registrert vesentlige synlige skader på sanitærutstyr eller innredning.
Det er foreløpig ikke dokumentert hvordan eventuelt lekkasjevann fra innbyggingssisterne ledes synlig ut i rommet.
Det anbefales å avklare om innbyggingssisterne har tilfredsstillende lekkasjesikring og løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. For øvrig vurderes normalt vedlikehold som tilstrekkelig.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekksventil plassert i innkassing ved himling. Ifølge tidligere salgsoppgave er badet tilknyttet sentralt avtrekksanlegg.
Ventilasjonsløsningen antas å være tilknyttet bygningens felles ventilasjonssystem.
Det er ikke registrert synlige skader eller avvik ved avtrekksventilen.
Avtrekkskapasiteten er ikke dokumentert ved måling.
Det anbefales normalt renhold av avtrekksventilen og kontroll av at ventilasjonen har tilfredsstillende funksjon. Mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert inneklima.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført på grunn av konstruksjonsmessige forhold og begrenset tilgjengelighet. Det er utført fuktsøk med Protimeter i tilgjengelig hulrom ved innbyggingssisterne, uten indikasjoner på forhøyet fukt. Undersøkelsen utelukker ikke skjulte fuktskader.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, enkelte vitrineskap, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Frittstående komfyr, kjøleskap og integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenet er oppgradert i forbindelse med modernisering av leiligheten i 2022.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator montert over komfyr, med avtrekkskanal ført gjennom overskap.
Avtrekkskanalen er utført med fleksibel kanal gjennom overskap.
Kanalens videre føring, tilkobling og tetthet er ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger antas å være en kombinasjon av eldre og nyere rørinstallasjoner. Det er opplyst om rørleggerarbeider utført i forbindelse med modernisering av badet i 2023. Omfanget av utskiftede vannledninger er ikke dokumentert. Deler av røropplegget er skjult og ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er usikkerhet knyttet til alder og tilstand på eldre, skjulte vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Eldre rørinstallasjoner har økt risiko for lekkasjer som følge av alder og slitasje. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte rørleggerarbeider. Eldre rør bør følges opp med jevnlig kontroll.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør antas å være en kombinasjon av eldre og nyere rørinstallasjoner. Det er opplyst om rørleggerarbeider i forbindelse med modernisering av badet i 2023. Omfanget av utskiftede avløpsrør er ikke dokumentert. Deler av avløpsanlegget er skjult og ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er usikkerhet knyttet til alder og tilstand på eldre avløpsrør. Dersom deler av røropplegget er fra byggeåret, har disse oppnådd en alder hvor økt risiko for slitasje og lekkasjer må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør kan ha økt risiko for lekkasjer og redusert funksjon. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte rørleggerarbeider og avklare omfanget av eldre rørinstallasjoner.

⚠ Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten antas å ha ventilasjon basert på bygningens opprinnelige ventilasjonsløsning, med avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Ventilasjonsanleggets nærmere oppbygging og kapasitet er ikke dokumentert.
Ventilasjonsanleggets funksjon og kapasitet er ikke dokumentert ved målinger.
Mangelfull ventilasjon kan medføre redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og fuktskader. Av hensyn til inneklima og fuktsikkerhet anbefales det å kontrollere at ventilasjonen har tilfredsstillende funksjon.

⚠ Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har egen varmtvannsbereder, plassert i innvendig garderobe. Berederens alder, volum og eventuelle senere utskiftinger er ikke dokumentert.
Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Det anbefales å kontrollere alder, tilkoblinger 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

Sikringsskapet har automatsikringer og jordfeilvern. Ifølge informasjon ble sikringsskapet oppgradert i 2020. Kursfortegnelse fra West Elektro AS foreligger i skapet. Selger opplyser om utførte elektriske arbeider og at samsvarserklæring foreligger. Dokumentasjonen er ikke fremlagt for kontroll.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leilighet beliggende i boligblokk fra 1972. Entrédør mot felles trapperom fremstår som brannklassifisert dør. Leiligheten har vedovn tilknyttet elementpipe. Branntekniske installasjoner og rømningsforhold vurderes ut fra tilgjengelig dokumentasjon og visuell kontroll.

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

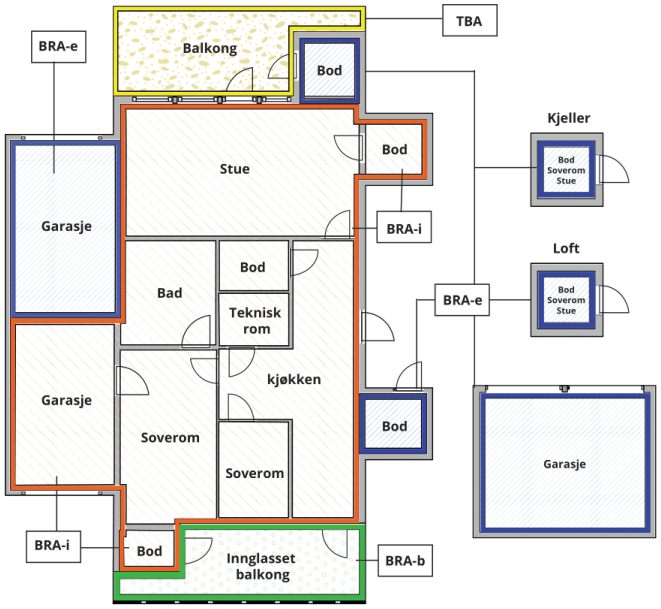
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	61	5		66	8
SUM	**61**	**5**			**8**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal for ekstern bod (BRA-e) er skjønnsmessig anslått til ca. 5 m². Boden er ikke oppmålt, og oppgitt areal er derfor beheftet med usikkerhet. Arealet må betraktes som et estimat og kan avvike fra faktisk areal. Nøyaktig areal må fastsettes ved kontrollmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert enkelte forskjeller i innvendig rominndeling mellom opprinnelige byggetegninger og dagens planløsning. Omfanget og eventuell søknadsplikt for endringene er ikke dokumentert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er opplyst modernisert i 2022, herunder oppgradering av bad, kjøkken og innvendige overflater. Ifølge selgers egenerklæring er arbeider på bad utført av Pawel Byggservice AS, med rørleggerarbeider fra Øyvind Lystad AS og elektriske arbeider fra West Elektro AS. Dokumentasjon på utførte arbeider må vurderes særskilt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	8	367		0	12918.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Milnveien 26 C

Hjemmelshaver
Grindalsenga Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/GRINDALSENGA BORETTSLAG	954088146	H0301		Vevang Trine Agathe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
41

Kommentar
Megler innhenter relevant informasjon fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Gomalandet i Kristiansund kommune. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med nærhet til dagligvarehandel, servicetilbud og øvrige sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat vei og felles asfaltert adkomstareal.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål gjennom reguleringsplan R-062 Gomalandet sydvest, med senere reguleringsendringer. I kommuneplanens arealdel 2020–2032 er området avsatt til eksisterende boligbebyggelse.

Om tomten

Fellestomt tilhørende Grindalsenga Borettslag. Tomten er opparbeidet med asfalterte adkomst- og utearealer samt fellesarealer tilknyttet boligbebyggelsen. Tomten er opplyst å være eiet.

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten er tilknyttet Grindalsenga Borettslag, andelsnummer 41. Borettslaget har felleskostnader knyttet til drift, vedlikehold og felles tjenester. Eventuelle tinglyste heftelser, servitutter og øvrige rettigheter må vurderes på grunnlag av oppdatert grunnboksutskrift.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2026	

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.»*