Tilstandsrapport

VerdiAnalyse.

Barkgata 2, 6510 KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 6, bnr. 366

Andelsnummer 118

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 03.11.2026 **Rapportdato:** 06.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22333-1568 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** LZ2000

Foretak: VerdiAnalyse AS **Takstingeniør:** Terje Storhaug **Vår ref:** Terje Storhaug

VerdiAnalyse.

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

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.



Rapportansvarlig

Terje Storhaug
Uavhengig Takstingeniør
ts@verdi-analyse.no
953 01 501

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

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

Andelsleilighet i 2. etasje i en bygning fra 1955 med to leiligheter, tilknyttet St. Hanshaugen borettslag. Leiligheten har egen entré og trappeoppgang fra 1. etasje, gang, åpen stue-/kjøkkenløsning, bad/vaskerom og to soverom. BRA-i er 77 m², hvorav 3 m² gjelder entré/trappeoppgang og 74 m² ligger i 2. etasje. Leiligheten disponerer en kjellerbod på 17 m² med adkomst via fellesareal og utgang gjennom gavlveggen. Boden eies av borettslaget og er medregnet som eksternt bruksareal (BRA-e). Grunnlaget for disposisjonsretten og eventuelle begrensninger bør avklares med borettslaget. Fra det største soverommet er det utgang til balkong på 6 m². Kryploftet er ikke måleverdig og har adkomst via loftstige fra det minste soverommet uten balkongutgang.

Yttervegger og etasjeskillere er utført i tre. Fasaden har stående trekledning med registrert lufting bak kledningen, og saltaket er tekket med steinbelagte stålplater. Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Vinduer har malte trekarmer og 2-lags isolerglass, oppgitt skiftet i 2005. Tak, renner og skorstein over tak er vurdert fra bakkenivå. På kryploftet er tilgjengelig midtparti, blant annet ved skorsteinen, kontrollert der det var forsvarlig å gå. Deler av konstruksjonen var ikke tilgjengelige for nærmere kontroll.

Innvendig ble leiligheten omfattende modernisert i 2021, med nye overflater, kjøkken, bad og tekniske installasjoner. Entré og stue/kjøkken har laminatgulv med gulvvarme. Veggene har malte flater og himlingene plater, med innfelte lys i flere rom. Kjøkkenet har slette fronter og integrerte hvitevarer. Oppvarmingen er elektrisk og med vedovn i stuen. Skorsteinen er opplyst rehabilitert. Ventilasjonen er naturlig, supplert med elektrisk vifte på badet og kjøkkenventilator med avtrekk til friluft. Badet har tilluft via luftespalte under døren.

Vanninstallasjonene omfatter rør-i-rør med fordelerskap på bad/vaskerom og automatisk lekkasjestopper under kjøkkenvasken. Hovedstoppekranen er plassert i fellesgangen i kjelleren. Leiligheten har nyere avløpsrør av plast. Eldre felles rør i kjelleren tilhører borettslagets installasjoner og inngår ikke i tilstandsvurderingen. Varmtvannsberederen er plassert i hjørnebenken på kjøkkenet. Berederen er en OSO F 100 på 101 liter, produsert i 2020. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappegangen. Det elektriske anlegget ble fornyet i 2021, og samsvarserklæring, kursfortegnelse og sluttkontroll foreligger i Boligmappa.

Bad/vaskerom ble rehabilitert i 2021 og har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, baderomsplater, servantinnredning, vegghengt toalett og dusj med glassvegger. Dokumentasjon fra utførende foretak, sjekklister og produktdokumentasjon foreligger i Boligmappa. Det ble målt 30 mm høydeforskjell fra topp flis ved døren til topp sluk. Fuktindikering ga ingen unormale utslag. Hulltaking er vurdert og unnlatt på bakgrunn av dokumentasjonen og kontrollen. Dette avklarer ikke alle forhold inne i lukkede konstruksjoner.

Tomteforhold og tilhørende felles bygningsdeler inngår ikke i denne tilstandsvurderingen.

Standard
Leiligheten har en tidsmessig innvendig standard etter moderniseringen i 2021. Materialer og innredning gir et nyere preg innvendig, mens bygningens hovedkonstruksjoner og flere felles bygningsdeler er eldre.

Tilstand og tekniske forhold
Det er mindre malings- og værslitasje på kledningen mot nordvest, vurdert innenfor TG1. Silikonfugen mellom dusjgulvet og sokkelflisen bør vedlikeholdes og suppleres eller fornyes.

Manglende snøfangere på deler av taket er registrert som HMS-avvik. Borettslaget bør sørge for nødvendig snøsikring over innganger og andre arealer der personer ferdes.

Radon er registrert som HMS-avvik. Det er ikke utført radonmåling, og radonsikring er ikke dokumentert. NGUs kart viser høy aktsomhet ved eiendommen. Kartklassen påviser ikke forhøyede radonverdier i leiligheten; måling anbefales for å avklare nivået. Røykvarsler og håndslokkeapparat er registrert uten avvik ved den visuelle kontrollen.

Vedlikehold og oppfølging
Kjøper må regne med normalt løpende vedlikehold av overflater, våtrom, sluk, ventilasjon og tekniske installasjoner. Dusjfugen bør følges opp forebyggende. Vedlikehold av utvendig kledning følges opp av borettslaget. Utsatte partier mot nordvest bør rengjøres og overflatebehandles. Tak, renner, beslag, vinduer, dører og balkong må ha regelmessig ettersyn. Fordeling av ansvar følger borettslagets vedtekter og eventuelle avtaler.

Samlet vurdering
Leiligheten kombinerer moderniserte innvendige rom og installasjoner med en eldre bygningskropp. Dokumentasjonen fra rehabiliteringen er et viktig grunnlag for vurderingen av bad og tekniske anlegg. De sentrale oppfølgingspunktene er vedlikehold av kledningen og dusjfugen, snøsikring som følges opp av borettslaget, og avklaring av radonnivået ved måling.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

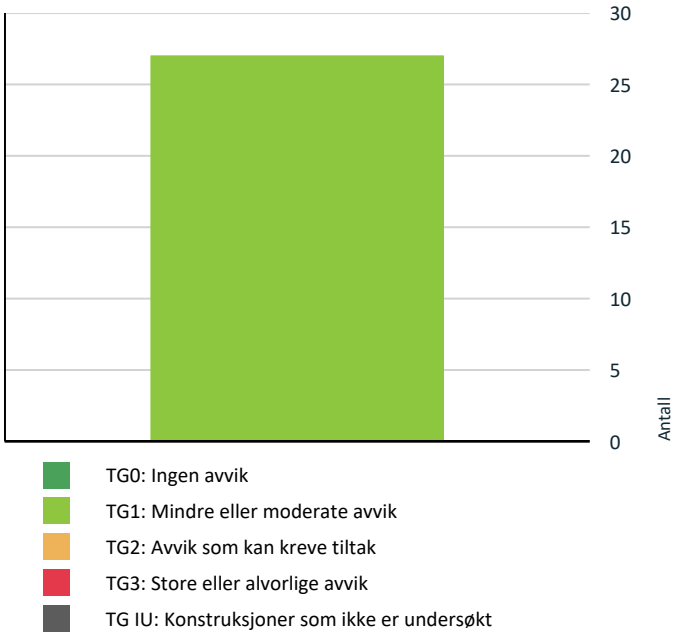
Leilighet

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke fremlagt i det gjennomgåtte oppdragsgrunnlaget. Tidligere salgstegning er benyttet som støtte for rominndelingen, men dokumenterer ikke kommunal godkjenning. Kjellerrommet beskrives som bod. Samsvar mellom dagens bruk og kommunalt godkjente tegninger er derfor ikke verifisert. Moderniseringen av leiligheten er dokumentert i første halvår 2021. Eier opplyser i tillegg per telefon at alle vinduene i bygningens kjeller ble skiftet i 2026.

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det mangler snøfangere på deler av taket. Forholdet er registrert som HMS-avvik. Gå til side

⚠ Radonnivået i leiligheten er ikke avklart ved måling. Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhet i NGUs radonkart. Kartklassen og manglende målinger påviser ikke forhøyede radonverdier i leiligheten.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1955

Kommentar
Byggeår 1955 er oppgitt i Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Andelsleilighet i 2. etasje med egen entré og trapp fra 1. etasje.

Standard
Leiligheten er innvendig modernisert i 2021 og har en tidsmessig standard med åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom og kombinert bad/vaskerom. Entré og stue/kjøkken har laminatgulv med gulvvarme. Veggene har malte flater, og himlingene har plater med innfelte lys i flere rom. Bad/vaskerom har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, baderomsplater og moderne sanitærutstyr. Kjøkkenet har slette fronter og integrerte hvitevarer. Oppvarmingen er elektrisk og med vedovn. Bygningens opprinnelige hovedkonstruksjoner er fra 1955.

Vedlikehold
Leiligheten har behov for normalt løpende ettersyn og vedlikehold. Silikonfugen mellom dusjgulvet og sokkelflisen bør vedlikeholdes og suppleres eller fornyes der den er mangelfull. Innvendig må særlig våtrommets fuger, overganger, sluk og ventilasjon samt vann- og avløpsinstallasjoner følges opp. Utvendig gjelder dette taktekking, renner, beslag, kledning, vinduer, dører og balkong. Det er mindre malings- og værslitasje på kledningen mot nordvest. Kledningen bør rengjøres og utsatte partier overflatebehandles. Utvendig kledning er en felles bygningsdel, og vedlikeholdet følges opp av borettslaget. Nærmere ansvarsfordeling for felles bygningsdeler følger borettslagets vedtekter. Modernisering av leiligheten fornyer ikke i seg selv bygningens eldre hovedkonstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2026	Utskifting av kjellervinduer	Eier opplyser per telefon at vinduene i kjelleren ble skiftet i 2026.
2021	Modernisering	Leiligheten ble innvendig modernisert med nytt kjøkken og bad/vaskerom, fornyede overflater samt nye vann- og avløpsinstallasjoner i leiligheten. Det elektriske anlegget ble fornyet av Havnerås Elektro AS. Dokumentasjon på våtromsarbeider og samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger i Boligmappa.
2005	Utskifting av vinduer	Vinduer med trekarmer og 2-lags isolerglass er oppgitt skiftet i 2005 i salgsprospektet fra 2020 for denne leiligheten. Eventuelle senere utskiftinger er ikke dokumentert.
	Pipe og ildsted	Det er opplyst om tidligere rehabilitering av skorstein og montering av nyere vedovn. Utførelsesår og nærmere omfang for denne leiligheten er ikke dokumentert.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med steinbelagte stålplater. Taktekking er en felles bygningsdel. Taket er vurdert fra bakkenivå. Kontrollen er begrenset til synlige deler fra dette nivået, og tekking, innfestinger og detaljer er ikke undersøkt på nært hold. Taktekkingen antas å være yngre enn 18 år. Utførelsesår er ikke dokumentert og er heller ikke avklart i de gjennomgåtte tidligere salgsopplysningene.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Bygningen har takrenner, nedløp og beslag av metall. Skorsteinen over tak er beslått. Renner, beslag og skorstein over tak er vurdert fra bakkenivå, med begrenset innsyn til detaljer og innfestinger. Det er adkomst for feier med stigetrinn på taket. Bygningsdelene inngår i bygningens felles konstruksjoner. Utførelsesår er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på deler av taket. Forholdet er registrert som HMS-avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Borettslaget bør sørge for nødvendig snøsikring over innganger og andre arealer der personer ferdes. Omfang og innfesting må tilpasses taket.

Konsekvens: Snø og is som raser fra taket kan skade personer og gjenstander nedenfor.

Tilstandsrapport



Beslått skorstein over tak, sett fra bakkenivå. Taktekking og takrenne er synlige i forkant.

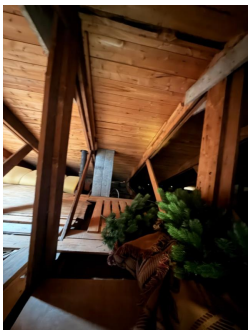
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med takkonstruksjon av tre og bordtak som undertak. Over leiligheten er det et uinnredet kaldt loft med isolasjon mot oppvarmet etasje. Kryploftet har adkomst via luke med loftstige fra det minste soverommet, uten balkongutgang. Loftet er ikke måleverdig og benyttes til oppbevaring.

Loftet er besiktiget fra midtpartiet ved skorsteinen og øvrige steder hvor det var forsvarlig å gå. Kontrollomfanget er begrenset til tilgjengelige, synlige deler. Områder uten trygg adkomst og skjulte deler av konstruksjonen er ikke kontrollert direkte.



Kryploft. Kontrollen var begrenset til midtpartiet og områdene der det var forsvarlig å gå.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning. Det ble registrert lufting bak kledningen ved befaringen. Veggene er i hovedsak lukkede konstruksjoner, og isolasjon, vindsperre og skjulte forbindelser er ikke kontrollert direkte.

Det er noe malings- og værslitasje på veggen mot nordvest. Slitasjen vurderes som mindre og innenfor TG1.

Vedlikehold: Kledningen bør rengjøres, løs maling skrapes og utsatte partier gis egnet grunning og ny overflatebehandling. Utvendig kledning er en felles bygningsdel, og vedlikeholdet følges opp av borettslaget. Nærmere ansvarsfordeling følger borettslagets vedtekter.

Konsekvens: Dersom overflatebehandlingen ikke vedlikeholdes, vil treverket over tid bli mer utsatt for fukt og videre nedbryting.

Tilstandsrapport



Mindre malings- og værslitasje på kledning mot nordvest. Vedlikehold følges opp av borettslaget.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. I salgsprospektet fra 2020 er vinduene oppgitt skiftet i 2005. Det er ikke dokumentert om enkelte vinduer er skiftet senere. Vinduer i kjelleren ble skiftet i 2026.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har egen inngang i 1. etasje og balkongdør fra ett av soverommene i 2. etasje. Dørene er utført i tre, og balkongdøren har glassfelt.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra soverom i 2. etasje er det utgang til en balkong med trekonstruksjon, terrassebord og rekkverk av tre. Balkongen er understøttet med søyler. Balkongen har et areal på 6 m².



Balkong i 2. etasje sett fra bakkenivå. Malt trerekkverk og takrenne langs forkanten.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningsdelene som naturlig hører til leiligheten – som yttervegger, vinduer, balkongdør, ytterdør og tilhørende balkong – vurderes å ha særlig nær tilknytning til andelen og er derfor undersøkt som en del av leilighetens tilstand. Dette gjelder selv om disse delene i utgangspunktet kan inngå i borettslagets fellesareal.
Endelig fordeling av eier- og vedlikeholdsansvar følger borettslagets vedtekter og eventuelle vedtak fra styret. Det anbefales å se disse for nærmere avklaring av ansvar mellom borettslaget og den enkelte andelseier.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Entré og stue/kjøkken har laminatgulv med gulvvarme. Øvrige oppholdsrom har trebaserte gulvoverflater. Innvendige overflater ble fornyet ved moderniseringen i 2021. Bad/vaskerom har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og er beskrevet under våtrom.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har i hovedsak malte plater. Himlingene har malte himlingsplater, med innfelte lys i flere rom. Overflatene ble fornyet ved moderniseringen i 2021. Overflater på bad/vaskerom er beskrevet under våtrom.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillerne er i hovedsak utført som trebjelkelag. Bærende og isolerende deler av etasjeskillerne er i stor grad skjult av gulv og himlinger.

⚠ Radon

Beskrivelse

Bygningen er oppført i 1955. Radonsikring er ikke dokumentert i det gjennomgåtte grunnlaget. Eventuell radonsperre ligger i skjulte konstruksjoner og kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Eier oppgir i egenerklæring signert 30.10.2026 at radonmåling ikke er utført. Leilighetens oppholdsrom ligger i 2. etasje.

Kontroll av NGUs nasjonale aktsomhetskart 03.11.2026 viser høy aktsomhet ved eiendommen. Kartklassen beskriver områdets potensial for radon og er ikke en måling i leiligheten. Forholdet er registrert som HMS-avvik med anbefaling om måling.

Vurdering av avvik:
• Radonnivået i leiligheten er ikke avklart ved måling. Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhet i NGUs radonkart. Kartklassen og manglende målinger påviser ikke forhøyede radonverdier i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Det anbefales radonmåling i minst to oppholdsrom, for eksempel stue og soverom, i minst to måneder i vinterhalvåret etter DSAs måleprosedyre. Måling og eventuell videre oppfølging kan samordnes med borettslaget.

Konsekvens: Ved eventuelt forhøyede radonverdier kan langvarig eksponering ha helsemessig betydning. Måling er nødvendig for å avklare nivået og om det er behov for tiltak.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i leiligheten

Beskrivelse

Leiligheten har vedovn i stuen, plassert på glassplate og tilknyttet bygningens skorstein. I salgsgrunnlaget fra 2025 er det opplyst at skorsteinen er rehabilitert og at ny vedovn ble montert. Utførelsesår og omfang av rehabiliteringen er ikke endelig dokumentert for denne tilkoblingen. Eier oppgir i egenerklæringen at det ikke er kjennskap til problemer, pålegg eller fyringsforbud knyttet til ildsted/skorstein. Innvendig røykløp er ikke kontrollert direkte. Skorsteinen er vurdert fra tilgjengelige innvendige overflater. På kryploftet var bare deler av skorsteinen synlige og tilgjengelige for kontroll.

Tilstandsrapport



Vedovn i stuen med gulvplate av glass foran ildstedet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp mellom egen entré i 1. etasje og leiligheten i 2. etasje. Trappen har rekkverk og håndløper. Adkomst til kryploftet skjer via nedfellbar loftstige fra det minste soverommet, uten balkongutgang.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, profilerte tredører med tilhørende karmer og listverk.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier oppgir i egenerklæring signert 30.10.2026 at det ikke er kjennskap til sopp-/råteskader, insekter, skadedyr eller skjeggkre i leiligheten eller i borettslagets fellesarealer og øvrige boliger. Opplysningene beskriver eiers kjennskap og er ikke en garanti for at skjulte forhold ikke forekommer. Bygningen har trekonstruksjoner, kjeller og kaldt loft. Kontroll av skjulte hulrom og områder bak innredning og lagrede gjenstander er begrenset av tilgjengeligheten.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Mindre merker, riper og overfladiske skader som følge av normal bruk og aldring er ikke særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder mindre avvik som at dører og vinduer tar i karm, løse dørvridere eller lignende forhold. Slike forhold anses som en del av normalt vedlikehold som bør utføres regelmessig, og er derfor ikke vurdert som vesentlige for bygningsdelens tilstand.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

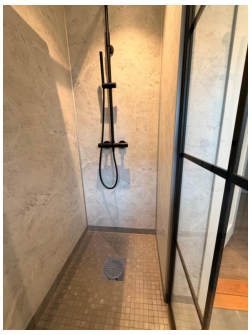
Generell

Beskrivelse

Kombinert bad/vaskerom i 2. etasje, modernisert i 2021. Rommet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, baderomsplater på veggene og himlingsplater med innfelte lys. Innredningen omfatter servant med underskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Eier oppgir i egenerklæringen at det ikke er kjennskap til feil ved våtrommet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





Oversikt over dusjsonen på bad/vaskerom.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

I Boligmappa foreligger dokumentasjon fra moderniseringen av bad/vaskerom i 2021. Goma Bygg AS er oppført som prosjektleder og tømrer, Bademiljø Lystad AS som rørlegger, Havnerås Elektro AS som elektroentreprenør og Møre personale og monteringsservice som membranlegger og flislegger. Det foreligger sjekklister for tømrerarbeid og membran-/flisarbeid datert 22.06.2021, samt FDV-dokumentasjon for blant annet Fibo baderomsplater og Mapei WPS membransystem. Dokumentasjonen omfatter også samsvarserklæring, sluttkontroll og varmekabelskjema for det elektriske arbeidet. Sjekklistene beskriver entreprenørenes kontroll ved utførelsen og er ikke måleresultater fra denne befaringen. Eier bekrefter i egenerklæring signert 30.10.2026 at våtrommet ble oppgradert av fagfolk under tidligere eier. Tømrerens sjekkliste bekrefter også dampsperre/membran, vann- og damptetting mot vindu/dør samt luft- og damptetting i himling og ved gjennomføringer.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater med marmorert overflate. Himlingen har malte plater og innfelte lys. Fibo er oppgitt som veggsystem i våtromsdokumentasjonen fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Dusjsonen har mindre fliser enn gulvet for øvrig. Det ble målt 30 mm høydeforskjell fra topp flis ved døren til topp sluk. Målingen beskriver den samlede høydeforskjellen mellom disse punktene.

Vedlikehold
Silikonfugen mellom dusjgulvet og sokkelflisen bør vedlikeholdes og suppleres eller fornyes der den er ufullstendig eller har svekket heft. Løs fugemasse fjernes, og underlaget rengjøres og tørkes før egnet våtromssilikon påføres. Det anbefales å utføre dette som forebyggende vedlikehold før det eventuelt oppstår følgeskader.

Konsekvens
En sammenhengende, vedlikeholdt fuge reduserer vannbelastningen i overgangen og bidrar til å forebygge fuktrelaterte skader. Det ble ikke registrert unormale utslag ved fuktindikering på befaringen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Silikonfugen mellom dusjgulv og sokkelflis anbefales vedlikeholdt og supplert eller fornyet.

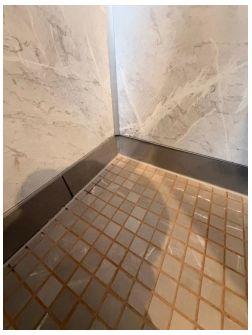
2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

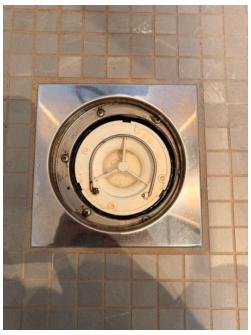
Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk i dusjsonen og baderomsplater på veggene. I Boligmappa foreligger sjekkliste for membran-/flisarbeid datert 22.06.2021 og produktdokumentasjon for Mapei WPS membransystem og Fibo veggplater. Membranen under flisene og skjulte overganger kan ikke vurderes fullt ut ved visuell kontroll.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



Overgang mellom gulv, sokkelflis og veggplater i dusjsonen.



Sluk i dusjsonen med risten tatt av. Synlig klemring og vannlåsinnsats.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant med underskap, speil, vegghengt toalett med innebygd sisterne og dusjhjørne med glassvegger. Det er opplegg for vaskemaskin. Sanitær- og rørarbeid ved moderniseringen i 2021 er dokumentert med Bademiljø Lystad AS som utførende.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad/vaskerom har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte fra PAX. Tilluft til rommet skjer via spalte under døren. Ventil og vifte bør rengjøres regelmessig for å opprettholde luftgjennomstrømningen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad/vaskerom ble rehabilitert i 2021. Hulltaking i tilliggende konstruksjon er vurdert og unnlatt. Vurderingen bygger på dokumentasjonen av rehabiliteringen i Boligmappa, herunder sjekklister for tømrer-, membran- og flisarbeid, samt kontroll med fuktindikator på befaringen uten unormale utslag.

Kontrollen er begrenset til tilgjengelige overflater og fuktindikering. Overflateindikering måler ikke fuktinnholdet inne i lukkede konstruksjoner. Skjulte feil, utførelsen bak overflatene og fukt i lukkede konstruksjoner kan derfor ikke avklares fullt ut uten åpning.

KJØKKEN

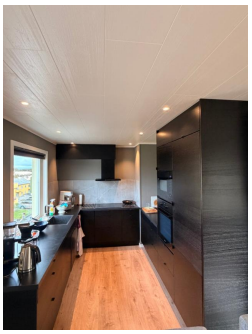
2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er modernisert i 2021 og inngår i åpen løsning mot stuen. Innredningen har mørke, slette fronter, mørk benkeplate og nedfelt vask. Det er integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp. Veggen over deler av kjøkkenbenken har plater med steinmønster. Gulvet har laminat med gulvvarme, veggene har malte flater og himlingen har plater med innfelte lys.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Kjøkken med innredning fra moderniseringen i 2021.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har veggmontert ventilator over platetoppen med avtrekk til friluft. Ventilator og fettfilter bør rengjøres regelmessig for å opprettholde funksjonen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har rør-i-rør-system med fordelerskap på bad/vaskerom. Synlige tilkoblinger omfatter plastrør og metallkoblinger. Under kjøkkenvasken er det montert automatisk lekkasjestopper. Rørarbeid ved moderniseringen i 2021 er utført av Bademiljø Lystad AS. Skjulte rørstrekk og felles ledningsnett er ikke tilgjengelige for direkte visuell kontroll.

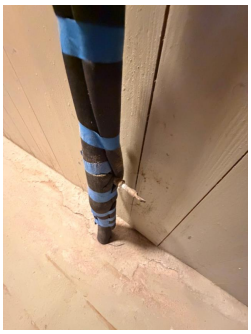
Opplysning: Hovedstoppekranen er plassert i fellesgangen i kjelleren.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Fordelerskap for rør-i-rør på bad/vaskerom.



Hovedstoppekran i fellesgangen i kjelleren.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i leiligheten er av plast. I kjellerboden er det synlig nyere avløpsrør av plast, med overgang til eldre felles rør nær gulvet. De eldre felles rørene tilhører borettslagets installasjoner og er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. TG1 gjelder leilighetens nyere avløpsinstallasjoner. Ledningsstrekk inne i vegger, etasjeskillere og grunnen er ikke tilgjengelige for direkte visuell kontroll.

Ved salget i 2025 ble det opplyst om en tidligere sprekk i et avløpsrør mellom etasjene, med vann som fulgte røret til kjelleren. Det ble samtidig opplyst at nye rør var lagt i forbindelse med moderniseringen. Dette er historiske opplysninger om et opplyst utbedret forhold. Dagens eier oppgir i egenerklæringen at hun ikke kjenner til feil eller arbeid/kontroll på vann og avløp.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom og kjøkkenventilator. Badets vifte og kjøkkenavtrekket er beskrevet under de respektive rommene.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra OSO, type F 100, med oppgitt netto volum 101 liter og effekt 2 kW. Berederen er plassert i hjørnebenken på kjøkkenet og har fleksibel isolasjonskappe. Det er synlig spillbakke under berederen. Automatisk lekkasjestopper er registrert i kjøkkenbenken. Kontrollen er begrenset til tilgjengelige og synlige deler i skapet.

Typeskiltet viser produksjonsdato 14.08.2020. Produksjonsår er hentet fra typeskiltet og angir ikke i seg selv monteringsdato.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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 i leiligheten ble fornyet i 2021 av Havnerås Elektro AS. Sikringsskapet er plassert i trappegangen og har automatsikringer og

overspenningsvern. Det foreligger kursfortegnelse, samsvarserklæring og rapport fra sluttkontroll i Boligmappa. Samsvarserklæringen er signert 23.04.2021 og beskriver totalrenovering med nytt strømanlegg i hele leiligheten. Det er elektrisk gulvvarme på bad/vaskerom og under laminatgulvet i entré og stue/kjøkken. Dokumentasjonen omfatter også varmekabelskjema for badet. Eier bekrefter faglært arbeid og samsvarserklæring i egenerklæringen. Det har ikke vært el-tilsyn fra DLE etter at anlegget ble totalrenovert i 2021. Entreprenørens sluttkontroll fra 2021 er dokumentasjon fra utførelsen og må skilles fra et senere el-tilsyn. Vurderingen i tilstandsrapporten omfatter tilgjengelige, synlige forhold og dokumentgjennomgang, og er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll.



Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern i trappegangen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert røykvarsler og håndslokkeapparat i leiligheten. Det er ikke registrert avvik ved dette utstyret. Kontrollen er begrenset til visuell registrering av synlig utstyr. Det er ikke utført funksjonstest, kontroll av batteri, trykk, serviceintervall eller dekningsgrad utover synlige forhold.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på deler av taket. Forholdet er registrert som HMS-avvik.

• Radonnivået i leiligheten er ikke avklart ved måling. Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhet i NGUs radonkart. Kartklassen og manglende målinger påviser ikke forhøyede radonverdier i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Borettslaget bør sørge for nødvendig snøsikring over innganger og andre arealer der personer ferdes. Omfang og innfesting må tilpasses taket.

Konsekvens: Snø og is som raser fra taket kan skade personer og gjenstander nedenfor.

• Tiltak: Det anbefales radonmåling i minst to oppholdsrom, for eksempel stue og soverom, i minst to måneder i vinterhalvåret etter DSAs måleprosedyre. Måling og eventuell videre oppfølging kan samordnes med borettslaget.

Konsekvens: Ved eventuelt forhøyede radonverdier kan langvarig eksponering ha helsemessig betydning. Måling er nødvendig for å avklare nivået og om det er behov for tiltak.

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

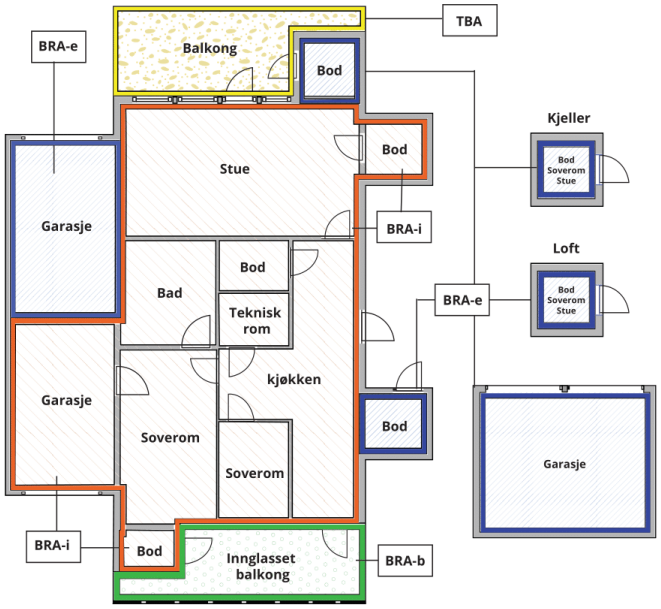
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	3			3	
2. etasje	74			74	6
Kjeller		17		17	
Loft					
SUM	**77**	**17**			**6**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré		
2. etasje	Trapperom, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	
Loft		Kryploft	

Kommentar

Leilighetens BRA-i er 77 m², fordelt på egen entré og trappeoppgang i 1. etasje på 3 m² og leiligheten i 2. etasje på 74 m². Arealer i den separate leiligheten i 1. etasje inngår ikke.

Leiligheten disponerer én bod i kjelleren. Boden eies av borettslaget og har adkomst via fellesareal samt utgang gjennom gavlveggen. Boden er målt til ca. 16,7 m² og avrundet til eksternt bruksareal (BRA-e) på 17 m². Fellesgang inngår ikke i leilighetens areal. Grunnlaget for disposisjonsretten og eventuelle begrensninger bør avklares med borettslaget.

Balkongen har et terrasse- og balkongareal (TBA) på 6 m².

Kryploftet er ikke måleverdig og inngår ikke i BRA. Adkomst er via loftstige fra det minste soverommet uten balkongutgang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke fremlagt i det gjennomgåtte oppdragsgrunnlaget. Tidligere salgstegning er benyttet som støtte for rominndelingen, men dokumenterer ikke kommunal godkjenning. Kjellerrommet beskrives som bod. Samsvar mellom dagens bruk og kommunalt godkjente tegninger er derfor ikke verifisert. Moderniseringen av leiligheten er dokumentert i første halvår 2021. Eier opplyser i tillegg per telefon at alle vinduene i bygningens kjeller ble skiftet i 2026.

Nyere håndverkstjenester

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

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2026	Terje Storhaug	Takstingeniør
	Astri Karin Taftø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	6	366		0	474.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Barkgata 2

Hjemmelshaver
St Hanshaugen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/ST HANSHAUGEN BORETTSLAG	955250370	H0201		Astri Karin Taftø

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
118

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på St. Hanshaugen i Kristiansund, i et etablert boligområde med gangavstand til sentrum. Leiligheten ligger i 2. etasje i en horisontaldelt bygning med to leiligheter og har egen entré og trappeoppgang fra 1. etasje.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via Barkgata.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Hovedstoppekranen er plassert i fellesgangen i kjelleren.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Ledninger i grunnen er ikke tilgjengelige for direkte kontroll.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R-021, Nordre Ansnesenget, med ikrafttredelsesdato 16.02.1949. Planen er registrert som endelig vedtatt arealplan i kommunens kart- og planregister, kontrollert 03.11.2026. Området er regulert for boligbebyggelse med tilhørende ute- og veiarealer. For nærmere opplysninger om planbestemmelser og øvrige planforhold vises det til Kristiansund kommune og meglerens salgsoppgave.

Om tomten

Felles tomt tilhørende borettslaget. Gnr. 6 bnr. 366 er registrert med et areal på 474,8 m² i kommunens kartgrunnlag, kontrollert 03.11.2026. Tomteforhold er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Tinglyste/andre forhold

For oppdaterte opplysninger om tinglyste rettigheter og heftelser vises det til grunnboken og meglerens salgsoppgave. Borettslagets vedtekter og eventuelle avtaler regulerer bruksrettigheter og fordeling av vedlikeholdsansvar. Leiligheten disponerer én bod i kjelleren på 17 m², med utgang gjennom gavlveggen. Boden eies av borettslaget og disponeres av leiligheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	03.11.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen. Innhentet av takstmann. Tillegg registrert 06.11.2026: Eier opplyser per telefon at alle vinduene i kjelleren ble skiftet i 2026.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.11.2026	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	30.10.2026	Signert av Astri Karin Taftø. Gjennomgått som grunnlag for rapporten.	Gjennomgått	5	Nei
Tilstandsrapport		Avventer gjennomlesning og godkjenning.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2026	

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.»*

Rapporten gjelder andelsleilighet H0201 i 2. etasje, med egen

Forutsetninger

entré og trapp fra 1. etasje, i Barkgata 2. Befaringen ble gjennomført 03.11.2026 kl. 14.00–15.00 sammen med eier.

Vurderingene bygger på tilgjengelige bygningsdeler ved befaringen, utførte undersøkelser og målinger som er beskrevet under de enkelte kontrollpunktene, samt eieropplysninger, egenerklæring og gjennomgått dokumentasjon i Boligmappa. Eiendomsopplysninger og opplysninger om tidligere arbeider er supplert med tilgjengelig salgsmateriale og tidligere tilstandsrapport for eiendommen. Historiske opplysninger innebærer ikke at skjulte arbeider eller konstruksjoner er kontrollert på nytt.

Felles bygningsdeler er omtalt i det omfanget som fremgår av rapporten. Rapporten er ikke en samlet tilstandsvurdering av borettslagets bygningsmasse. Tomteforhold er ikke tilstandsvurdert. Vedlikehold av utvendige og felles bygningsdeler håndteres av borettslaget innenfor ansvarsfordelingen i vedtektene. Vurderingen av avløpsrør er avgrenset til leilighetens nyere rør; eldre felles rør i kjelleren er kun omtalt som opplysning.

Taktekking, renner, beslag og skorstein over tak er vurdert fra bakkenivå. Kryploftet har adkomst via loftsluke i det minste soverommet, uten balkongutgang. Kontrollen er begrenset til midtpartiet, området ved skorsteinen og steder der det var forsvarlig å gå. Øvrige deler av loftet og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert direkte.

Det ble ikke utført hulltaking ved badet. Vurderingen bygger på dokumentasjonen for arbeidene i 2021, tilgjengelige sjekklister, visuell kontroll og fuktindikering uten unormale utslag. Overflateindikering gir ikke sikker informasjon om fuktforhold eller tetthet i skjulte konstruksjoner. Kontrollomfang og vurdering fremgår av våtromspunktene.

Kontrollen av det elektriske anlegget er begrenset til rapportens forenklede kontroll og gjennomgått dokumentasjon. Samsvarserklæring og sluttkontroll fra 2021 er ikke et tilsyn fra DLE. Brannteknisk kontroll er begrenset til visuell registrering av synlig røykvarsler og slukkeutstyr, uten funksjonstest eller kontroll av batteri, trykk, serviceintervall og dekningsgrad utover synlige forhold.

BRA-i på 77 m² omfatter 3 m² entré/trapp i 1. etasje og 74 m² i 2. etasje. Areal i den andre leiligheten i 1. etasje inngår ikke. Kjellerboden på 17 m² er borettslagets eiendom og disponeres av leiligheten, med adkomst via fellesareal. Den er medregnet som BRA-e og er ikke vurdert som rom for varig opphold. Fellesgang inngår ikke i leilighetens areal. Grunnlaget for disposisjonsretten og eventuelle begrensninger bør avklares med borettslaget. Kryploftet er ikke måleverdig og inngår ikke i bruksarealet. Balkongen har et terrasse- og balkongareal (TBA) på 6 m².

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke fremlagt. Tidligere salgstegning er benyttet som hjelpemiddel for rominndeling og dokumenterer ikke offentlig godkjenning av dagens bruk.