

Tilstandsrapport

📍 Makrellsvingen 31 , 6515 KRISTIANSUND N

📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 5, bnr. 322

Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 22333-1455

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: WV4220

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug




VerdiAnalyse.

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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 byggregler

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
- 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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3. etasje i boligblokk oppført ca. 1975. Bygningen er opplyst fundamentert på fjell med støpte fundamenter og grunnmurer i støpt betong. Yttervegger/bærekonstruksjoner er i betong med støpte etasjeskillere. Fasader er utvendig isolert og kledd med fasadeplater. Taket er opplyst som pulttak oppbygget i treverk, isolert og tekket med papp/folie. Leiligheten har balkong og disponerer bodareal i kjeller etter opplysninger gitt i rapportgrunnlaget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet (H0302)

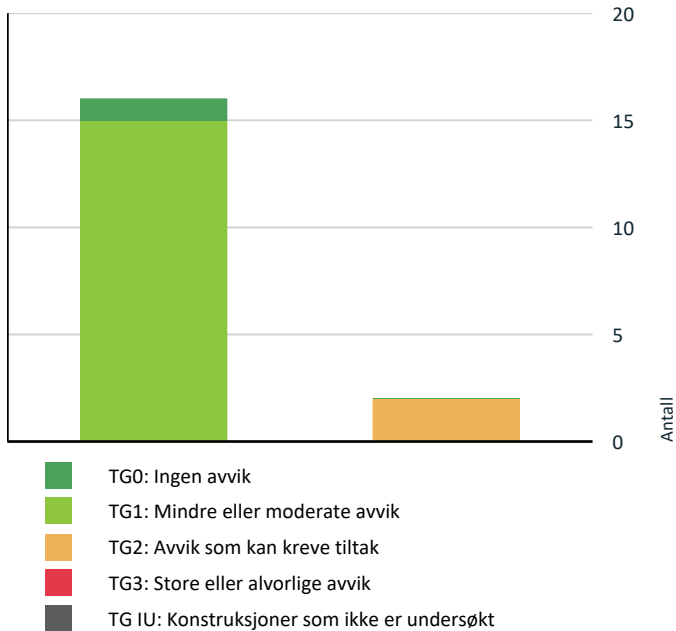
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bad og tidligere toalettrom er slått sammen og utvidet ved at deler av entréarealet er tatt inn i våtrommet. I forbindelse med arbeidene er tidligere døråpning fra entré til kjøkken fjernet. Åpning mellom stue og kjøkken er også utvidet noe.

Endringene innebærer ombygging av eksisterende planløsning og våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at endringene er byggesøkt, godkjent av kommunen, eller vurdert av ansvarlig foretak der dette eventuelt har vært nødvendig. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer om utvidet åpning mellom stue og kjøkken berører bærende konstruksjoner.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetninger – NS 3600 Tilstandsrapport – Borettslagsleilighet

Rapporten er utarbeidet etter NS 3600:2018 og gjelder kun den aktuelle andelen slik den fremsto på befaringstidspunktet.

Vurderingen omfatter boligens innvendige overflater, innredninger og installasjoner som andelseier har vedlikeholdsansvar for. Fellesarealer og bygningsdeler utenfor boligen er ikke vurdert med mindre annet er angitt.

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Ansvarsforhold følger borettslagsloven og lagets vedtekter.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet (H0302)

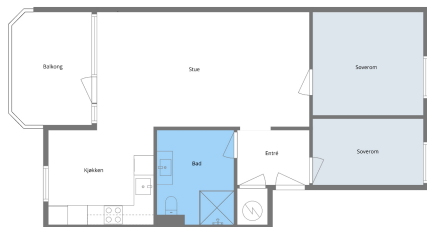
! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer og balkongdør

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET (H0302)



VerdiAnalyse AS

Byggeår

1975

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Leiligheten er modernisert i 2026 med nye overflater og tekniske oppgraderinger. Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Badet er oppgradert med flislagt gulv med varmekabler, fliser på vegger, nytt sanitærutstyr, rørskap, opplegg for vaskemaskin og dusj med glassdører. Kjøkkenet har nyere kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Vannledninger er utført som rør-i-rør-system, og varmtvannsbereider er opplyst å være fra 2026.

Vedlikehold

Boligen fremstår modernisert med nyere innvendige overflater, våtrom, kjøkken, vanninstallasjoner og deler av elektrisk anlegg. Det er opplyst om dokumentasjon på oppbygning av bad/våtrom, samt at membran/tettesjikt og sluk er fornyet/oppgradert. Elektrisk anlegg er hovedsakelig skjult, og det er opplyst om arbeider utført i 2026. Komplette dokumentasjon/samsvarserklæring for utførte elektroarbeider må innhentes. Vinduer er opplyst planlagt utskiftet i regi av KBBL/borettslaget. Endelig vedlikeholdsansvar for utvendige bygningsdeler må avklares mot borettslagets vedtekter.

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Boligen er oppgradert/modernisert med ombygging av planløsning, hvor tidligere bad og toalettrom er slått sammen og utvidet ved å ta inn deler av entréarealet. Tidligere døråpning fra entré til kjøkken er fjernet. Åpning mellom stue og kjøkken er utvidet noe.

Våtrommet er opplyst oppgradert i 2026 med nytt rørarbeid, nytt sluk og nytt tettesjikt/membran. Det er opplyst at dokumentasjon på oppbygning av våtrommet foreligger. Elektrisk anlegg er opplyst oppgradert i 2026, herunder arbeider med el-skap, rørføring og stikkontakter.

Arbeidene fremstår som nyere moderniseringer av tekniske installasjoner og planløsning. Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon som avklarer offentlig godkjenning, ansvarsforhold eller om endringer i åpninger/planløsning har berørt bærende konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er betongkonstruksjon med fasadeplater på.

TG 2 Vinduer og balkongdør

Beskrivelse

Vinduene er opplyst å være 1-rams PVC-vinduer med 2-lags isolerglass. Balkongdør er visuelt vurdert fra tilgjengelige områder. Vinduene/dør er utsatt for normal aldring og værslitasje, som er forventet med tanke på alder, bruk og lokale værforhold. Selger opplyser i egenerklæringen at KBBL har planlagt generell utskifting av vinduer på hele bygget. Det er ikke opplyst at tiltaket er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduer/balkongdør har alder og værslitasje. Det er opplyst om planlagt utskifting av vinduer i regi av KBBL/borettslaget. Tilstand på beslag, utvendige fuger, innfesting og overganger mot vegg er kun visuelt vurdert fra tilgjengelige områder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Omfang, tidspunkt og eventuell kostnadsfordeling for planlagt vindusutskifting bør avklares med borettslag/KBBL. Vinduer og balkongdør bør holdes under jevnlig tilsyn, med kontroll av tetningslister, beslag, fuger, karmen og tegn til punktering/kondens.

Konsekvens:

Videre aldring og værslitasje kan gi redusert tetthet, trekk, varmetap, kondens/punktering og økt risiko for fuktpåvirkning i overganger mot tilstøtende konstruksjoner. Skjulte forhold rundt innfesting og overganger kan ikke utelukkes.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Dør fra trappegang og inn til leilighet med B-30 klasse.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong som er oppført i stål med malt stålplater på gulvet og fasadeplater på rekkverket.

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 boligens 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.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er hovedsakelig laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.
Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Selger opplyser i egenerklæringen at det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp, og at membran/tettesjikt og sluk er fornyet/oppgradert.

Badet har flislagt gulv med varmekabler, fliser på vegger og malte plater i himling.

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett, rørskap, opplegg/avløp for vaskemaskin og dusj med glassdører.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis med varmekabler på gulv.
Det er målt 27 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er sluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett, rørskap, opplegg / avløp for vaskemaskin og dusj med glassdører.

Tilstandsrapport

Årstill: 2026

Kilde: Egenerklæring

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har opprinnelig avtrekksløsning via felles avtrekksystem i blokken. Det er montert elektrisk avtrekksvifte tilkoblet felles avtrekkskanal. Det er usikkert om dette er en tilfredsstillende løsning, da elektrisk vifte på felles avtrekk kan påvirke eksisterende trekkforhold og eventuelt forstyrre avtrekk fra andre boenheter som er tilkoblet samme kanal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert elektrisk vifte på felles avtrekksystem. Det foreligger ikke dokumentasjon på at løsningen er godkjent av borettslag/sameie eller vurdert som egnet for felles avtrekkskanal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å avklare med borettslag/sameie om det foreligger restriksjoner for tilkobling av elektrisk vifte til felles avtrekk. Løsningen bør vurderes av fagkyndig ventilasjonsfirma for å avklare om avtrekket fungerer tilfredsstillende uten å påvirke andre boenheter.

Konsekvens:

Feil avtrekksløsning kan gi redusert ventilasjon, tilbakeslag av luft/lukt, ubalanse i felles avtrekksystem og mulig påvirkning av ventilasjonen i andre boenheter. Over tid kan mangelfull ventilasjon øke risikoen for fuktbelastning, kondens og luktproblemer.



3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er opplyst utført i 2026, og selger opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygning av våtrommet. På bakgrunn av alder og opplyst dokumentasjon er det ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking. Undersøkelsen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige overflater. Skjulte forhold i tilstøtende konstruksjoner kan ikke utelukkes.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll-/fryseskap.

Årstill: 2026

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

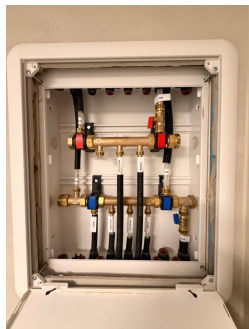
TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 liter.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 er i hovedsak skjult. Sikringsskap er plassert i felles trappegang og inneholder AMS-måler, automatsikringer og overspenningsvern. Det foreligger samsvarserklæring for AMS-måler datert 25.01.2017. Selger opplyser at det er utført arbeid på det elektriske anlegget i 2026, herunder arbeid med el-skap, rørføring og sammenkobling av stikk. Komplette kursfortegnelse, samsvarserklæring og sluttkontroll for arbeidene i 2026 var ikke fremlagt på kontrolltidspunktet og må innhentes fra ansvarlig elektrofirma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er ukjent når det elektriske anlegget ble installert, men det er gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget i 2026 i forbindelse med modreniseringen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Delvis. Det foreligger samsvarserklæring for AMS-måler datert 25.01.2017. Komplette samsvarserklæring/dokumentasjon for øvrige arbeider utført i 2026 var ikke fremlagt på kontrolltidspunktet.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generell kommentar

Det er gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Vi anbefaler alltid utvidet elkontroll dersom det ikke foreligger samsvarserklæringer på hele anlegget.

Tilstandsrapport



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er montert elektrisk avtrekksvifte tilkoblet felles avtrekkssystem. Løsningen bør avklares med borettslag/sameie og eventuelt ventilasjonsfagkyndig, da elektrisk vifte på felles avtrekk kan påvirke trekkforhold, gi tilbakeslag av luft/lukt og eventuelt påvirke ventilasjonen i andre boenheter.

Sikringskap er plassert i felles trappegang. Kontroll av elektrisk anlegg er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige deler. Skjulte føringer, koblinger, belastning, jordingsforhold og funksjon er ikke kontrollert. Full kontroll må utføres av registrert elektroinstallatør.

Det foreligger avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. Bad/toalettrom er slått sammen og utvidet, tidligere dør til kjøkken er fjernet, og åpning mellom stue og kjøkken er utvidet. Dette omtales primært under lovlighet. Dersom endringer i åpninger har berørt bærende konstruksjoner, brannskille eller rømningsforhold, kan dette ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer dette

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 (H0302)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	64			64	8
SUM	64				8
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, kott, bad, soverom 1, stue, soverom 2, kjøkken		

Kommentar

Leiligheten disponerer bodareal i kjelleretasje. Det er opplyst at leiligheten har 2 boder i kjeller. Boder i felles kjeller er normalt tilleggsareal/disponibelt areal og inngår ikke i leilighetens interne bruksareal med mindre annet er dokumentert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bad og tidligere toalettrom er slått sammen og utvidet ved at deler av entréarealet er tatt inn i våtrommet. I forbindelse med arbeidene er tidligere døråpning fra entré til kjøkken fjernet. Åpning mellom stue og kjøkken er også utvidet noe.

Endringene innebærer ombygging av eksisterende planløsning og våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at endringene er byggesøkt, godkjent av kommunen, eller vurdert av ansvarlig foretak der dette eventuelt har vært nødvendig. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer om utvidet åpning mellom stue og kjøkken berører bærende konstruksjoner.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Refererer til oppsummering av eiers egenerklæring

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Terje Storhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	5	322		0	16415.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Makrellsvingen 31

Hjemmelshaver

Makrellsvingen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/MAKRELLSVINGEN BORETTSLAG	853982202	H0302		Khoshnau Ahmed

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

11

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i Karihola i Kristiansund, med sentral beliggenhet og rolig bomiljø.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig/etablert veinett til borettslagets eiendom.

Tilknytning vann

Det er ikke opplyst særskilte avvik ved vannforsyning. Leiligheten forutsettes tilknyttet felles/offentlig vannforsyning via borettslagets anlegg.

Tilknytning avløp

Det er ikke opplyst særskilte avvik ved avløpsforhold. Leiligheten forutsettes tilknyttet felles/offentlig avløpsanlegg via borettslagets anlegg

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og parkeringsareal. Borettslaget har felles biloppstillingsplass og etablerte ladepunkter for elbil/ladbar hybridbil.

Tinglyste/andre forhold

Enkelte opplysninger som er relevante ved kjøp av eiendom inngår ikke i den bygningssakkyndiges mandat etter Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten omhandler primært bygningens tekniske tilstand.

Opplysninger om blant annet rettslige forhold, regulering, ferdigattest/brukstillatelse, servitutter, felleskostnader, eventuelle leieforhold og andre formelle forhold knyttet til eiendommen skal normalt innhentes og opplyses av megler i forbindelse med salget.

Slike forhold må derfor avklares med megler og fremgår normalt av salgsoppgaven eller øvrig salgsdokumentasjon. Tilstandsrapporten bør leses i sammenheng med denne dokumentasjonen for å gi et mest mulig komplett bilde av eiendommen.

Andelen er del av borettslag. Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Det er vedtektsbestemt 20 dagers forkjøpsrett. Det er begrenset adgang til utleie etter borettslagsloven §§ 5-5 og 5-6. Dyrehold er som hovedregel ikke tillatt uten godkjenning fra borettslagets styre.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selger opplyser at boligen ble kjøpt i 2025, og at selger ikke har bodd i boligen de siste 12 månedene. Boligen selges med boligselgerforsikring.

Det er ikke opplyst om kjente feil/skader på bad/våtrom, tak, yttervegger, dører, garasje/tilleggsbygninger, drenering, kjeller/krypkjeller, fukt, råte, skadedyr, vann- og avløpsanlegg, ventilasjon/varmepumpe, ildsted/pipe eller elektrisk anlegg. Det er heller ikke opplyst om kommunale pålegg, manglende ferdigattest/brukstillatelse, flom/ras/skred, radonmåling, konflikter eller kjente planer som kan medføre økte kostnader.

Oppgraderinger/moderniseringer/utførte arbeider

Det er opplyst at det er utført arbeid på bad/våtrom i 2026 av Benmendour Rørservice. Arbeidet gjelder rørarbeid. Selger opplyser at membran/tettesjikt og sluk er fornyet/oppgradert, og at «alt er helt nytt». Det er opplyst at dokumentasjon på oppbygning av bad/våtrom finnes.

Det er opplyst at det er utført arbeid på det elektriske anlegget i 2026. El-skap er koblet sammen av Elektro Team AS. Selger opplyser også om arbeid med trekking av rør og sammenkobling av stikk, utført i samvær med faglært elektriker.

Selger opplyser at vinduer generelt er planlagt skiftet fra KBBL sin side. Det er ikke opplyst at tiltak er utført.

Ufaglært arbeid

Det er opplyst om ufaglært arbeid på elektrisk anlegg i 2026, beskrevet som trekking av rør og sammenkobling av stikk, utført i samvær med faglært elektriker. Dette bør dokumenteres nærmere med samsvarserklæring/sluttkontroll fra ansvarlig elektrofirma.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.05.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.05.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Venn av eier	29.04.2026	Opplysninger gitt av venn av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	05.05.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	
2	06.05.2026	Oppdatert og sendt til megler.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.