Tilstandsrapport

Enebolig

Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 2, bnr. 190

Markedsverdi

950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 20.10.2026 **Rapportdato:** 26.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20889-1641 **Eiendomsverdi ref nr:** JA2768

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

NORDMØRE TAKSERING

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

Rapportansvarlig



Dag Egil Strupstad
Uavhengig Takstingeniør
dag@nordmoretaksering.no
476 73 507

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Boligen fremstår som et rehabiliteringsobjekt med behov for betydelige påkostninger. Det må påregnes ytterligere avvik og kostnader ved nærmere undersøkelser og åpning av konstruksjoner. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med tvangssalg, med begrenset tilgang til opplysninger om tidligere utførte arbeider.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltakkonstruksjon tekket med takskifer. Takets alder og tidspunkt for siste omtekking er ikke dokumentert. Taket er besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige utvendige områder.
Takrenner og nedløp av metall og plast. Taket har montert snøfangere. Skorstein er ført over tak og har utvendig metallbeslag. Takrenner, nedløp og beslag har varierende alder. Besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige utvendige områder.
Saltakkonstruksjon av tre, antatt fra byggeåret. Takkonstruksjonen er innkledd og har ikke vært tilgjengelig for innvendig inspeksjon. Takkonstruksjonen og eventuelle skjulte loftsrom er ikke undersøkt på grunn av manglende tilkomst. Konstruksjonens tilstand, herunder eventuelle fukt- og råteskader, er derfor ikke avklart.
Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet og gjennomføre nærmere kontroll av takkonstruksjonen, herunder undertak, lufting og eventuelle fuktskader.
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner fra byggeåret 1947, med utvendig trekledning av varierende alder. Deler av kledningen er nyere og fremstår som montert utenpå eksisterende kledning. Veggkonstruksjonenes oppbygning og isolasjonsstandard er ikke nærmere dokumentert.
Det er registrert alders- og værrelatert slitasje på flere vinduer, med avflassing av maling og redusert overflatebeskyttelse. Enkelte vinduer har mangelfull vedlikeholdstilstand. Et eldre kjellervindu har knust glass.
Boligen har ytterdører av ulik alder og utførelse. Hovedinngangsdør med mindre glassfelt, eldre ytterdør i kjeller og balkongdører med glassfelt.
Balkong oppført i trekonstruksjoner med terrassebord og rekkverk av tre. Balkongen er understøttet av trekonstruksjoner og søyler.
Stor terrasse oppført med terrassebord, bærende trekonstruksjoner og tett rekkverk av tre. Terrassen er etablert over garasje og delvis over åpent carportareal. Deler av konstruksjonen er understøttet av søyler og veggkonstruksjoner.
Utvendige trapper og trinn utført i betong. Trapp til kjeller er utstyrt med rekkverk av metall.
Det er registrert slitasje og ujevnheter på trinn og gangarealer. Rekkverk har stedvis korrosjon og slitasje. Trappenes utforming og sikring fremstår som eldre utførelse.
Ujevnheter og slitasje kan medføre økt risiko for snubling og fall. Det anbefales kontroll av rekkverkets stabilitet og utbedring av forhold som kan påvirke brukssikkerheten.
Eiendommen har flere utvendige konstruksjoner og mindre tilleggsbygg, herunder støttemurer, terrengforstøtninger og mindre uthus/boder.
Det er registrert generell slitasje og mangelfullt vedlikehold på enkelte utvendige konstruksjoner. Støttemurer av betong har stedvis misfarging og fuktpåvirkning. Mindre tilleggsbygg fremstår med vedlikeholdsbehov.
Det må påregnes vedlikehold og lokale utbedringer. Konstruksjoner med synlige avvik bør undersøkes nærmere ved behov.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater består hovedsakelig av parkett, laminat, belegg og malte tregulv. Overflatene har varierende alder, utførelse og vedlikeholdstilstand.
Innvendige vegger og himlinger har overflater av malte plater, trepanel og tapetserte flater. Overflatene har varierende alder og utførelse.
Det er målt nivåforskjeller/skjevheter i gulvkonstruksjonen på ca. 20 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke nærmere undersøkt. Det er ikke utført fuktmålinger.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller eventuelle radonreduserende tiltak.
Radonforholdene er ikke dokumentert.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å kartlegge radonkonsentrasjonen i boligen. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatene.
Boligen har mursteinspipe med tilkoblet vedovn i stue. Pipe er delvis pusset og malt. Det er registrert områder med synlig teglstein og mangelfull overflatebehandling.
Kjeller med gulv og grunnmurer av betong. Vegger er dels ubehandlet og dels innvendig kledd med panel/plater. Enkelte rom har synlige konstruksjoner i himling. Kjelleren har eldre konstruksjoner og varierende grad av innvendig oppussing.
Boligen har innvendige tretrapper mellom kjeller, hovedetasje og 2. etasje. Trappene er av eldre utførelse, med malte og lakkerte overflater. Trappeløpene har svingpartier med smale trinn.
Innvendige trapper har manglende håndløpere og stedvis manglende rekkverk. Forholdene medfører økt risiko for fallulykker. Nødvendig sikring må etableres.
Boligen har innvendige dører av varierende alder og utførelse, hovedsakelig malte fyllingsdører og enkelte eldre tredører.
Det ble ikke registrert synlige spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.
Bygningen har mangelfull sikring mot inntrengning av skadedyr, blant annet ved at musesperre mangler ved deler av ytterkledningen. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til naturterreng, noe som kan øke sannsynligheten for forekomst av mus og andre smågnagere.
Boligen fremstår med flere uferdige innvendige arbeider og varierende grad av ferdigstillelse. Det er registrert manglende og ufullstendige overflatebehandlinger, åpne konstruksjoner, mangelfulle listverk og avslutninger samt partier med synlig isolasjon og uferdige tilslutninger.
Arbeidene fremstår som påbegynte, men ikke fullført. Omfanget varierer mellom rom og etasjer.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje 2 › Bad
Bad med flislagte vegger og gulv. Himling med malte plater. Rommet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett med innebygd sisterne og servantinnredning. Gulvsluk er plassert utenfor dusjkabinettet. Alder og tidspunkt for oppussing er ikke dokumentert.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder opplysninger om membranarbeider, tettesjikt, sluktilslutninger eller utførende foretak.
Veggene er kledd med keramiske fliser. Himlingen har malte plater i

Beskrivelse av eiendommen

skråtak.
Gulvet er belagt med keramiske fliser og har sluk plassert utenfor dusjkabinettet. Det er målt tilnærmet null fall på gulvet under dusjkabinettet. Gulvet fremstår tilnærmet plant, uten tilfredsstillende fall mot sluk.
Badet har flislagte gulv og vegger, med plastsluk i gulvet.
Dusjkabinett er montert på flislagt gulv.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt.
Badet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett med innebygd sisterne og servant med underskap og speilskap.
Badet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte montert i himling.
Tilliggende konstruksjoner til våtrommet er ikke undersøkt ved hulltaking eller fuktmåling. Eiendommen selges ved tvangssalg, og det er ikke foretatt destruktive undersøkelser.
Det er ikke utført kontroll av skjulte konstruksjoner rundt våtrommet. Eventuelle fuktskader i tilliggende konstruksjoner kan derfor ikke utelukkes.
Det anbefales nærmere undersøkelser med hulltaking og fuktmåling for å avklare tilstanden til skjulte konstruksjoner.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskerom etablert i kjeller med støpt betonggulv, murte/betongvegger og pusset himling. Rommet har eldre og enkel utførelse, med synlige vanninstallasjoner, avløp og sluk i gulv.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, benkeplater av tre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri.
Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp. Fliser på deler av vegg over benkeplater. Laminat på gulv.
Kjøkkenet har ventilator over platetopp med fleksibel avtrekkskanal ført opp mot vegg. Kanalens videre føring og utløp er ikke dokumentert.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv, malte veggplater og platekledd himling.
Rommet har enkelte bruksslitasjer og mindre ujevnheter ved overganger og avslutninger. Det er ikke registrert synlige tegn til vesentlige skader på overflatene. Rommet har ikke sluk.
Det må påregnes normalt vedlikehold og enkelte overflateutbedringer. Manglende sluk innebærer at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til avløp.
Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett med synlig sisterne og servant med ettgreps blandebatteri, underskap og speil.
Toalettrommet mangler ventilasjonsventil og mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger av kobber, med synlige rørføringer blant annet i kjellerens vaskerom og på kjøkken.
Installasjonene fremstår som en kombinasjon av eldre og nyere rørføringer. Alder og omfang av eventuelle utskiftninger er ikke dokumentert.
Innvendige avløpsrør består av plastavløpsrør som er tilkoblet eldre avløpsrør av støpejern. Rørinstallasjonene er av varierende alder.
Deler av røropplegget er synlig i kjeller.
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon gjennom ventiler og lufting via vinduer. Det er registrert mekanisk avtrekk fra bad i 2. etasje og kjøkkenventilator.
Varmtvannsbereder plassert i kjeller. Berederen er av typen Oso Hotwater RS 200, med volum 198 liter og effekt 2 kW.
Produksjonsår er oppgitt til 2000.
Boligen har sikringsskap med automatsikringer og strømmåler. Det er registrert elektriske installasjoner av varierende alder og utførelse, herunder synlig kabelføring og koblingsbokser.
Det var ikke strømforsyning til boligen på befaringstidspunktet. Anleggets funksjon er derfor ikke kontrollert.
Boligen har vedovn i stue og rømningsmuligheter via dører og vinduer. Branntekniske installasjoner og sikkerhetsutstyr er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnens oppbygning og fundamenteringsforhold er ikke dokumentert. Grunnforholdene er ikke undersøkt ved geotekniske undersøkelser eller inngrep i grunnen.
Det foreligger ikke tilstrekkelige opplysninger til å fastslå byggegrunnens beskaffenhet. Det er ikke grunnlag for å konkludere med svikt i byggegrunnen ut fra de foreliggende opplysningene.
Dreneringens alder, utførelse og tilstand er ikke dokumentert. Det er ikke kjent om det er utført utbedringer eller utskifting av dreneringen.
Kjelleren har betonggulv og grunnmurer av betong/murverk. Det er registrert tydelige tegn på fuktbelastning i kjellerkonstruksjonene.
Grunnmur og fundamenter er utført i betong/murverk.
Konstruksjonene er av eldre dato. Fundamentenes utførelse og tilstand under terreng er ikke dokumentert.
Eiendommen ligger i skrånende terreng med naturtomt, fjell og vegetasjon. Terrenget har stedvis fall mot bygningen. Det er begrenset informasjon om oppbygging av terreng og eventuelle tiltak for bortledning av overflatevann.
Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder, materialtype og tilstand. Ledningene er nedgravd og ikke kontrollert. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell rehabilitering. Overvannshåndtering og avløp fra drenering er ikke nærmere undersøkt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	186 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	169 m²
Totalpris	950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger eldre byggemeldte tegninger fra 1960. Ved sammenligning med dagens planløsning er det registrert forskjeller i rominndeling og bruk, særlig i kjeller og 1. etasje. Kjelleren har rom som på opprinnelige tegninger er angitt som ikke utgravde, men som i dag fremstår som innredede arealer. Dagens rominndeling i 2. etasje fremgår ikke av det fremlagte tegningsgrunnlaget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer om samtlige endringer er byggesaksbehandlet.

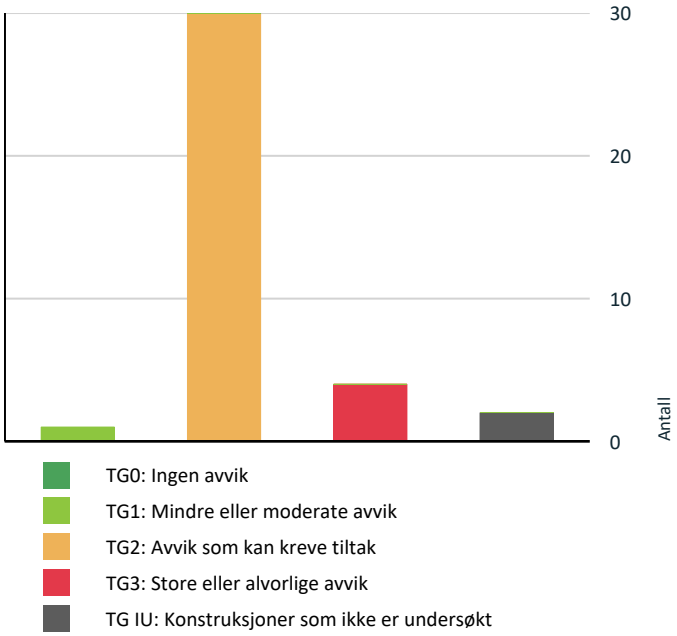
Garasje

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

Det foreligger byggesakstegninger fra 1964. Av kommunal korrespondanse fra samme år fremgår det at garasjens takutførelse avvek fra godkjente tegninger. Bygningsmyndighetene etterlyste reviderte tegninger og avklaring av forholdet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at avviket senere er godkjent.

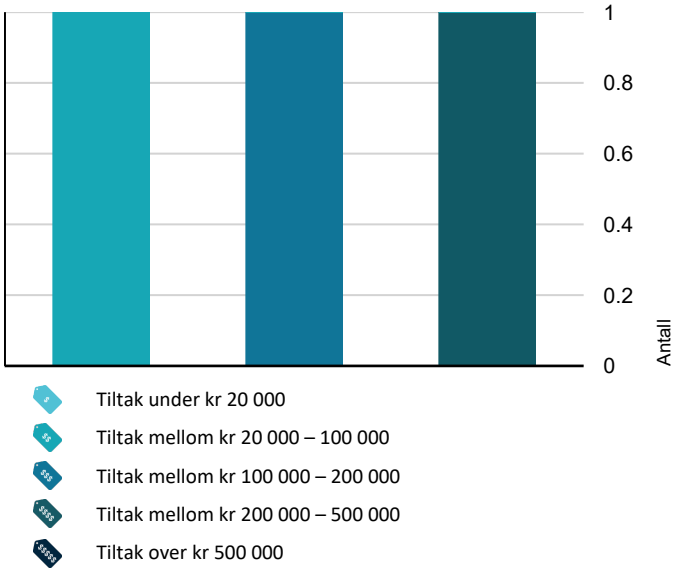
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

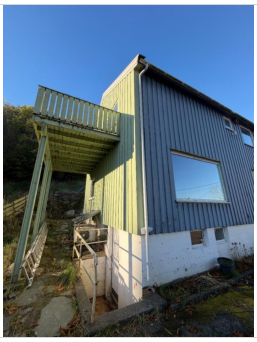
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Det er observert manglende deksel på elektrisk materiell, blant annet ved kjøkken og i kjeller. Enkelte installasjoner fremstår som uferdige. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at arbeidene er utført og kontrollert av registrert elektrovirksomhet. Gå til side

⚠ Det er ikke dokumentert at boligen har tilfredsstillende brannvarsling og slokkeutstyr. Rømningsforholdene er ikke kontrollert opp mot gjeldende sikkerhetskrav. Boligen har flere uferdige bygningsmessige arbeider og elektriske installasjoner som bør vurderes nærmere med hensyn til brannsikkerhet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygningen har gjennomgående enkel og eldre standard, med varierende alder på bygningsdeler og installasjoner. Det er behov for vedlikehold og oppgraderinger. Nærmere forhold er beskrevet under de enkelte bygningsdelene.

Vedlikehold
Bygningen fremstår med et generelt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Flere bygningsdeler har oppnådd høy alder, og det må påregnes vedlikehold, utskiftinger og modernisering.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligen har saltakkonstruksjon tekket med takskifer. Takets alder og tidspunkt for siste omtekking er ikke dokumentert. Taket er besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige utvendige områder.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert begroing og ansamlinger av løv og organisk materiale på takflatene. Takstein og tilhørende detaljer fremstår med preg av alder og værpåvirkning. Det er ikke foretatt nærmere kontroll av taksteinens underside, undertak eller innfestinger. Taktekkingen har et vedlikeholdsbehov, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales rengjøring av takflatene, fjerning av begroing og nærmere kontroll av takstein, undertak og beslag. Eventuelle skadede eller løse takstein må utbedres. Videre vedlikehold og utskiftinger må påregnes ut fra alder og registrert tilstand.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av metall og plast. Taket har montert snøfangere. Skorstein er ført over tak og har utvendig metallbeslag. Takrenner, nedløp og beslag har varierende alder. Besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige utvendige områder.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert begroing og ansamlinger av løv og organisk materiale ved takrenner. Takrenner og beslag fremstår med værslitasje og vedlikeholdsbehov. Enkelte nedløp avsluttes over terreng uten dokumentert tilkobling til overvannssystem. Skorsteinens beslag og tetting mot taktekking er ikke nærmere kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Takrenner og nedløp bør rengjøres og kontrolleres for lekkasjer, skader og tilfredsstillende avrenning. Det anbefales nærmere kontroll av beslag og tetting rundt skorstein og øvrige gjennomføringer. Takvann bør ledes bort fra grunnmur og fundamenter.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltakkonstruksjon av tre, antatt fra byggeåret. Takkonstruksjonen er innkledd og har ikke vært tilgjengelig for innvendig inspeksjon. Takkonstruksjonen og eventuelle skjulte loftsrom er ikke undersøkt på grunn av manglende tilkomst. Konstruksjonens tilstand, herunder eventuelle fukt- og råteskader, er derfor ikke avklart.
Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet og gjennomføre nærmere kontroll av takkonstruksjonen, herunder undertak, lufting og eventuelle fuktskader.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner fra byggeåret 1947, med utvendig trekledning av varierende alder. Deler av kledningen er nyere og fremstår som montert utenpå eksisterende kledning. Veggkonstruksjonenes oppbygning og isolasjonsstandard er ikke nærmere dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokale råteskader i nedre deler av trekledningen, samt generell værslitasje og mangelfull overflatebehandling. Deler av nyere kledning synes å være montert utenpå eldre kledning, med mangelfull lufting bak kledningen. Det er ikke registrert musesperre ved nedre avslutning av kledningen. Utførelsen medfører økt risiko for fuktansamling, råteutvikling og inntrengning av skadedyr. Tilstanden til bakenforliggende konstruksjoner er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet kledning må skiftes. Det anbefales nærmere undersøkelser av veggoppbygningen, særlig der nyere kledning er montert utenpå eksisterende kledning. Ved utbedring må det sikres tilfredsstillende lufting, drenering bak kledningen og montering av musesperre. Ytterligere utskifting av kledning må påregnes.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er registrert alders- og værrelatert slitasje på flere vinduer, med avflassing av maling og redusert overflatebeskyttelse. Enkelte vinduer har mangelfull vedlikeholdstilstand. Et eldre kjellervindu har knust glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Knust glass i kjellervindu må skiftes. Øvrige vinduer har behov for vedlikehold og overflatebehandling. Utskifting av eldre vinduer må påregnes over tid.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av ulik alder og utførelse. Hovedinngangsdør med mindre glassfelt, eldre ytterdør i kjeller og balkongdører med glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert generell bruksslitasje på dører og karmer. Ved balkongdør til større terrasse er innvendige arbeider rundt døråpningen ufullførte, med manglende utforinger, belistning og tilfredsstillende tetting. Det er også registrert slitasje på terskler og overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull tetting og avslutninger rundt døråpninger kan medføre trekk, varmetap og risiko for fuktinntrengning. Det må påregnes utbedring av tetting og innvendige avslutninger samt vedlikehold av eldre dører.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong oppført i trekonstruksjoner med terrassebord og rekkverk av tre. Balkongen er understøttet av trekonstruksjoner og søyler.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert omfattende fukt- og råteskader i balkongens dekke. Trevirket har betydelig nedbrytning og svekket tilstand. Balkongen vurderes ikke å ha tilfredsstillende brukssikkerhet og anses ikke som forsvarlig å benytte.

Konsekvens/tiltak

• Balkongen må ikke benyttes før nødvendige utbedringer er gjennomført. Det må påregnes utskifting av skadet dekke og nærmere kontroll av underliggende bærekonstruksjoner, innfestinger og rekkverk. Omfanget av nødvendige utskiftinger må avklares ved nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Stor terrasse oppført med terrassebord, bærende trekonstruksjoner og tett rekkverk av tre. Terrassen er etablert over garasje og delvis over åpent carportareal. Deler av konstruksjonen er understøttet av søyler og veggkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert betydelig værslitasje på terrassebord og rekkverk, med misfarging, begroing, oppsprekking og nedslitt overflatebehandling. Det er stedvis registrert fuktpåvirkning og nedbrytning av trevirket. Konstruksjonen har varierende vedlikeholdstilstand.
Bærende konstruksjoner og innfestinger er kun visuelt undersøkt. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes vedlikehold, overflatebehandling og stedvis utskifting av skadet trevirke. Bærende konstruksjoner, innfestinger og rekkverk bør kontrolleres nærmere. Ytterligere tiltak kan bli nødvendige avhengig av resultatene fra undersøkelsene.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper og trinn utført i betong. Trapp til kjeller er utstyrt med rekkverk av metall.
Det er registrert slitasje og ujevnheter på trinn og gangarealer. Rekkverk har stedvis korrosjon og slitasje. Trappenes utforming og sikring fremstår som eldre utførelse.
Ujevnheter og slitasje kan medføre økt risiko for snubling og fall. Det anbefales kontroll av rekkverkets stabilitet og utbedring av forhold som kan påvirke brukssikkerheten.

⚠ Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eiendommen har flere utvendige konstruksjoner og mindre tilleggsbygg, herunder støttemurer, terrengforstøtninger og mindre uthus/boder.
Det er registrert generell slitasje og mangelfullt vedlikehold på enkelte utvendige konstruksjoner. Støttemurer av betong har stedvis misfarging og fuktpåvirkning. Mindre tilleggsbygg fremstår med vedlikeholdsbehov.
Det må påregnes vedlikehold og lokale utbedringer. Konstruksjoner med synlige avvik bør undersøkes nærmere ved behov.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består hovedsakelig av parkett, laminat, belegg og malte tregulv. Overflatene har varierende alder, utførelse og vedlikeholdstilstand.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert slitasje, riper, misfarging og stedvis skader på gulvoverflatene. Enkelte gulv har ujevnheter og mangelfulle overganger og avslutninger.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes vedlikehold og stedvis utskifting av gulvbelegg og overflater.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger og himlinger har overflater av malte plater, trepanel og tapetserte flater. Overflatene har varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker, åpne plateskjøter, manglende listverk, uferdige overganger og stedvis skader på overflatene. Enkelte himlingsplater har misfarging og skjolder som kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Årsak og eventuelt skadeomfang er ikke avklart. Det er ikke utført fuktmålinger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes utbedring og oppussing av innvendige overflater. Årsaken til misfarging og skjolder i himlinger bør undersøkes nærmere før overflatene utbedres.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er målt nivåforskjeller/skjevheter i gulvkonstruksjonen på ca. 20 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke nærmere undersøkt. Det er ikke utført fuktmålinger.

Vurdering av avvik:
• Skjevhetene kan skyldes deformasjoner eller setninger i konstruksjonen. Ved behov for utbedring må årsaken undersøkes nærmere. Det kan ikke utelukkes behov for konstruktive tiltak.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller eventuelle radonreduserende tiltak.
Radonforholdene er ikke dokumentert.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å kartlegge radonkonsentrasjonen i boligen. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatene.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med tilkoblet vedovn i stue. Pipe er delvis pusset og malt. Det er registrert områder med synlig teglstein og mangelfull overflatebehandling.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker og skader i puss på pipe. Det foreligger ikke opplysninger om siste tilsyn eller feiing. Pipens innvendige tilstand og funksjon er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales kontroll av pipe og ildsted ved feiervesenet, herunder vurdering av brannteknisk tilstand og nødvendige utbedringer. Skader i puss bør utbedres.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller med gulv og grunnmurer av betong. Vegger er dels ubehandlet og dels innvendig kledd med panel/plater. Enkelte rom har synlige konstruksjoner i himling. Kjelleren har eldre konstruksjoner og varierende grad av innvendig oppussing.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert kjellerlukt, salt-/mineralutfellinger og misfarging på innvendige betongoverflater. Fuktindikering av betonggulv ga høye utslag. Samlet indikerer forholdene fuktbelastning i konstruksjoner under terreng. Det er også registrert mørke partier på vegger hvor mikrobiell vekst ikke kan utelukkes. Årsak og omfang er ikke nærmere avklart.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere undersøkelser av fuktforholdene, herunder vurdering av drenering og utvendig fuktsikring. Behov for utbedring må vurderes på bakgrunn av undersøkelsene.

Det er registrert omfattende indikasjoner på fuktbelastning i kjeller, med kjellerlukt, salt-/mineralutfellinger, misfarging og høye utslag ved fuktindikering. Forholdene gir risiko for videre fuktskader, mikrobiell vekst og redusert brukbarhet av kjellerarealene.
Det må påregnes nærmere undersøkelser og utbedring av fuktforholdene. Aktuelle tiltak omfatter kontroll og eventuell utbedring av utvendig drenering og fuktsikring, samt nødvendige innvendige utbedringer. Endelig tiltaksomfang må avklares etter nærmere undersøkelser.
Kostnader medtatt under punkt som omhandler "Fuktsikring og drenering"

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendige tretrapper mellom kjeller, hovedetasje og 2. etasje. Trappene er av eldre utførelse, med malte og lakkerte overflater. Trappeløpene har svingpartier med smale trinn.
Innvendige trapper har manglende håndløpere og stedvis manglende rekkverk. Forholdene medfører økt risiko for fallulykker. Nødvendig sikring må etableres.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert manglende håndløpere langs trappeløpene. Trappen mellom hovedetasjen og 2. etasje mangler rekkverk/håndløper på fri side. Trappen til kjeller har bratt og smal utførelse, med varierende trinnbredde i svingpartiet. Det er stedvis slitasje på trinn og overflater.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløpere og rekkverk, kombinert med trappenes utforming, medfører økt risiko for fallulykker. Det anbefales montering av forskriftsmessig sikring, herunder håndløpere og rekkverk der dette mangler. Trappenes utforming bør vurderes med hensyn til personsikkerhet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører av varierende alder og utførelse, hovedsakelig malte fyllingsdører og enkelte eldre tredører.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis slitasje på dørblad, karmer og listverk, samt mangelfull overflatebehandling og uferdige avslutninger enkelte steder.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert synlige spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.
Bygningen har mangelfull sikring mot inntrengning av skadedyr, blant annet ved at musesperre mangler ved deler av ytterkledningen.
Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til naturterreng, noe som kan øke sannsynligheten for forekomst av mus og andre smågnagere.

Vurdering av avvik:
• Mangelfull sikring av konstruksjonen mot inntrengning av skadedyr. Det kan ikke utelukkes at skadedyr har tilgang til skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales montering av musesperre og tetting av aktuelle åpninger i konstruksjonen. Manglende sikring medfører risiko for skadedyrangrep og påfølgende skader på isolasjon og bygningsmaterialer.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen fremstår med flere uferdige innvendige arbeider og varierende grad av ferdigstillelse. Det er registrert manglende og ufullstendige overflatebehandlinger, åpne konstruksjoner, mangelfulle listverk og avslutninger samt partier med synlig isolasjon og uferdige tilslutninger. Arbeidene fremstår som påbegynte, men ikke fullført. Omfanget varierer mellom rom og etasjer.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert omfattende uferdige innvendige arbeider. Flere konstruksjoner og overflater har mangelfull ferdigstillelse.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes arbeider med komplettering og ferdigstillelse av innvendige konstruksjoner og overflater. Omfang og kostnader må vurderes nærmere i forbindelse med planlegging av utbedringsarbeidene.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flislagte vegger og gulv. Himling med malte plater. Rommet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett med innebygd sisterne og servantinnredning. Gulvsluk er plassert utenfor dusjkabinettet. Alder og tidspunkt for oppussing er ikke dokumentert.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder opplysninger om membranarbeider, tettesjikt, sluktilslutninger eller utførende foretak.

Vurdering av avvik:
• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring utførelsen av skjulte konstruksjoner og våtrommets fuktsikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom denne finnes. Manglende dokumentasjon må ses i sammenheng med øvrige registrerte avvik ved våtrommet.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med keramiske fliser. Himlingen har malte plater i skråtak.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mangelfull avslutning i overgang mellom flislagte vegger og himling, med åpne fuger og spalter. Himlingen har stedvis misfarging og skjolder, særlig ved overgang mot vegger. Det er også registrert mangelfull overflatebehandling og uferdige detaljer. Misfargingen kan skyldes tidligere fuktpåvirkning eller kondens, men årsaken er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak
• Åpne overganger og mangelfulle overflateavslutninger bør utbedres. Årsaken til misfarging i himlingen bør undersøkes nærmere for å avklare eventuell fuktpåvirkning. Det må påregnes lokale utbedringer og overflatebehandling.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med keramiske fliser og har sluk plassert utenfor dusjkabinettet. Det er målt tilnærmet null fall på gulvet under dusjkabinettet. Gulvet fremstår tilnærmet plant, uten tilfredsstillende fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfullt fall mot sluk. Gulvet har ikke tilstrekkelig fall til å sikre effektiv bortledning av eventuelt lekkasjevann. Dusjkabinettet begrenser den direkte vannbelastningen på gulvet, men kompenserer ikke for mangelfull falloppbygging.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfullt fall kan medføre at lekkasjevann blir stående på gulvet eller ledes mot tilstøtende konstruksjoner. Utbedring av fallforholdene vil normalt kreve ombygging av gulvkonstruksjonen. Videre bruk av dusjkabinett reduserer fuktbelastningen, men eliminerer ikke risikoen ved eventuelle lekkasjer.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger, med plastsluk i gulvet. Dusjkabinett er montert på flislagt gulv.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke dokumentert hvilken type membran som er benyttet, eller hvordan tettesjiktet er utført ved sluk, overganger og gjennomføringer. Membranens tilstand og tilslutning til sluk kan ikke verifiseres ved visuell kontroll. Utførelsen er derfor beheftet med usikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon og usikkerhet omkring tettesjiktets utførelse innebærer risiko for fuktskader ved vannbelastning. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare utførelsen og tilstanden.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Badet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett med innebygd sisterne og servant med underskap og speilskap.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av den innebygde toalettsisternen. Det er ikke påvist synlig løsning for drenering av eventuelt lekkasjevann fra sisternen.
Sanitærutstyr og innredning har normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør undersøkes om den innebygde sisternen har tilfredsstillende lekkasjesikring og løsning for synliggjøring av lekkasjevann. Manglende lekkasjesikring kan medføre skjulte fuktskader.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Badet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte montert i himling.

Vurdering av avvik:
• Avtrekksviften er betydelig tilsmusset med støv og smuss. Dette kan redusere avtrekkskapasiteten. Det er registrert misfarging og mangelfull overflatebehandling i himling ved avtrekksviften. Ventilasjonens funksjon og kapasitet er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksviften må rengjøres, og funksjon og kapasitet bør kontrolleres. Misfargede områder i himlingen bør undersøkes nærmere for å avklare eventuell fuktpåvirkning.

ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Tilliggende konstruksjoner til våtrommet er ikke undersøkt ved hulltaking eller fuktmåling. Eiendommen selges ved tvangssalg, og det er ikke foretatt destruktive undersøkelser.
Det er ikke utført kontroll av skjulte konstruksjoner rundt våtrommet. Eventuelle fuktskader i tilliggende konstruksjoner kan derfor ikke utelukkes.
Det anbefales nærmere undersøkelser med hulltaking og fuktmåling for å avklare tilstanden til skjulte konstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Vaskerom etablert i kjeller med støpt betonggulv, murte/betongvegger og pusset himling. Rommet har eldre og enkel utførelse, med synlige vanninstallasjoner, avløp og sluk i gulv.

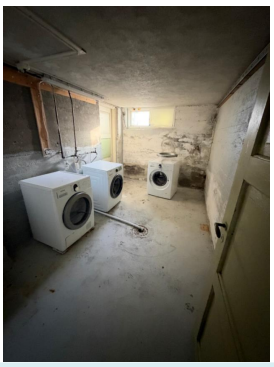
Vurdering av avvik:
• Det er registrert omfattende fuktindikasjoner i gulv og yttervegger, med tydelige fuktmerker, misfarging, salt-/kalkutfellinger og områder med mulig mikrobiell vekst. Fuktindikator viste høyt utslag, ca. 507, på betonggulv. Målingen er indikativ og dokumenterer ikke faktisk fuktinnhold.

Rommet har tydelig preg av langvarig fuktbelastning og tilfredsstiller ikke dagens forventninger til et funksjonelt våtrom. Det er ikke dokumentert tilfredsstillende vanntetting av gulv og overganger.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes omfattende utbedringsarbeider. Årsak og omfang av fuktbelastningen må undersøkes nærmere, herunder eventuell fuktinntrengning gjennom konstruksjoner mot terreng. Ved fortsatt bruk som vaskerom må det påregnes oppgradering av gulv, sluk, overflater og nødvendige fuktsikringstiltak.

Vaskerommet er samlet vurdert til TG3 på grunn av omfattende fuktrelaterte avvik og mangelfull våtromsteknisk utførelse. Rommet har behov for omfattende utbedring. Øvrige sjekkpunkter er ikke vurdert separat, da de vesentlige forholdene inngår i den generelle vurderingen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, benkeplater av tre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp. Fliser på deler av vegg over benkeplater. Laminat på gulv.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet fremstår med mangelfull ferdigstillelse og varierende håndverksmessig utførelse. Det registreres uferdige avslutninger mot vegger, gulv og vinduer, manglende sokkellister og ufullstendig flislegging over benkeplater. Enkelte fliser fremstår løse eller ikke ferdig montert. Det er synlig slitasje og merker på overflater.
Det er ikke synlig lekkasjesikring under kjøkkenbenk. Eventuell komfyrvakt er ikke dokumentert eller kontrollert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes ferdigstillelse av innredning, flislegging, listverk og øvrige overflater. Lekkasjesikring og komfyrvakt bør kontrolleres og eventuelt etableres i henhold til relevante krav.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har ventilator over platetopp med fleksibel avtrekkskanal ført opp mot vegg. Kanalens videre føring og utløp er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Avtrekkskanalen har synlig fleksibel utførelse. Det er ikke avklart om avtrekket er ført til friluft, eller om ventilatoren har tilfredsstillende funksjon. Det er ikke gjennomført funksjonstest.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekkets funksjon og kanaltilkobling må kontrolleres. Eventuelle mangler må utbedres for å sikre tilfredsstillende bortledning av matos og fukt.

TOALETTROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom med flislagt gulv, malte veggplater og platekledd himling. Rommet har enkelte bruksslitasjer og mindre ujevnheter ved overganger og avslutninger. Det er ikke registrert synlige tegn til vesentlige skader på overflatene. Rommet har ikke sluk.
Det må påregnes normalt vedlikehold og enkelte overflateutbedringer. Manglende sluk innebærer at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til avløp.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett med synlig sisterne og servant med ettgreps blandebatteri, underskap og speil.

Vurdering av avvik:
• Sanitærutstyret fremstår uten tydelige synlige skader. Funksjon og tetthet er ikke kontrollert.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Toalettrommet mangler ventilasjonsventil og mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert tilfredsstillende ventilasjon i toalettrommet. Manglende luftutskifting kan medføre opphopning av lukt og fukt samt redusert inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende avtrekksventilasjon med nødvendig tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Boligen har innvendige vannledninger av kobber, med synlige rørføringer blant annet i kjellerens vaskerom og på kjøkken. Installasjonene fremstår som en kombinasjon av eldre og nyere rørføringer. Alder og omfang av eventuelle utskiftninger er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert eldre vannledninger med ukjent alder og vedlikeholdshistorikk. På grunn av alder og manglende dokumentasjon er det usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid. Røranlegget er ikke funksjons- eller trykktestet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales en nærmere kontroll av røropplegget ved autorisert rørlegger. Utskifting av eldre rørføringer må påregnes på sikt.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør består av plastavløpsrør som er tilkoblet eldre avløpsrør av støpejern. Rørinstallasjonene er av varierende alder. Deler av røropplegget er synlig i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Eldre avløpsrør av støpejern har oppnådd en alder hvor det er økt risiko for korrosjon, redusert funksjon og lekkasjer. Tilstanden på skjulte deler av avløpsanlegget er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes utskifting av eldre avløpsrør. Nærmere kontroll av avløpsanlegget anbefales, eventuelt med kamerainspeksjon.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon gjennom ventiler og lufting via vinduer. Det er registrert mekanisk avtrekk fra bad i 2. etasje og kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsløsningen er mangelfull, med begrenset luftutskifting i flere rom. Mekanisk avtrekksvifte på bad er sterkt tilsmusset. Det er usikkerhet knyttet til ventilasjonsanleggets funksjon og kapasitet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales gjennomgang og utbedring av ventilasjonsløsningene for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. Eksisterende avtrekksvifter må rengjøres og funksjonskontrolleres.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder plassert i kjeller. Berederen er av typen Oso Hotwater RS 200, med volum 198 liter og effekt 2 kW. Produksjonsår er oppgitt til 2000.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsberederen har overskredet normal forventet brukstid. Det foreligger økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av alder. Berederens funksjon og sikkerhetsventil er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Utskifting av varmtvannsberederen må påregnes som følge av alder. Det anbefales kontroll av tilkoblinger, sikkerhetsventil og avløp fra sikkerhetsventilen.

⚠ 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
Boligen har sikringsskap med automatsikringer og strømmåler. Det er registrert elektriske installasjoner av varierende alder og utførelse, herunder synlig kabelføring og koblingsbokser.
Det var ikke strømforsyning til boligen på befaringstidspunktet. Anleggets funksjon er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er observert manglende deksel på elektrisk materiell, blant annet ved kjøkken og i kjeller. Enkelte installasjoner fremstår som uferdige. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at arbeidene er utført og kontrollert av registrert elektrovirksomhet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Manglende deksler og uferdige installasjoner må kontrolleres og utbedres. Eventuelle berøringsfarlige forhold må sikres omgående.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen har vedovn i stue og rømningsmuligheter via dører og vinduer. Branntekniske installasjoner og sikkerhetsutstyr er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke dokumentert at boligen har tilfredsstillende brannvarsling og slokkeutstyr. Rømningsforholdene er ikke kontrollert opp mot gjeldende sikkerhetskrav. Boligen har flere uferdige bygningsmessige arbeider og elektriske installasjoner som bør vurderes nærmere med hensyn til brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Det må kontrolleres at boligen har forskriftsmessig røykvarsling og egnet slokkeutstyr. Rømningsveier må gjennomgås og eventuelle mangler utbedres. Ildsted og skorstein bør kontrolleres før videre bruk dersom godkjent tilstand ikke kan dokumenteres.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnens oppbygning og fundamenteringsforhold er ikke dokumentert. Grunnforholdene er ikke undersøkt ved geotekniske undersøkelser eller inngrep i grunnen.
Det foreligger ikke tilstrekkelige opplysninger til å fastslå byggegrunnens beskaffenhet. Det er ikke grunnlag for å konkludere med svikt i byggegrunnen ut fra de foreliggende opplysningene.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Dreneringens alder, utførelse og tilstand er ikke dokumentert. Det er ikke kjent om det er utført utbedringer eller utskifting av dreneringen. Kjelleren har betonggulv og grunnmurer av betong/murverk. Det er registrert tydelige tegn på fuktbelastning i kjellerkonstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert omfattende fuktmerker, saltutslag og misfarging på kjellervegger, særlig i nedre deler mot gulv. Det er også registrert kjellerlukt.
Fuktindikasjoner på betonggulv ga høye utslag, med registrerte måleverdier på henholdsvis 298 og 507. Målingene er utført med fuktindikator og dokumenterer ikke faktisk fuktinnhold i konstruksjonene.
De samlede observasjonene indikerer betydelig fuktbelastning og sannsynlig mangelfull eller svekket fuktsikring/drenering.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes omfattende tiltak for å redusere fuktbelastningen mot kjellerkonstruksjonene. Drenering og utvendig fuktsikring bør undersøkes nærmere, og det må påregnes behov for utbedring eller utskifting.
Vedvarende fuktbelastning kan medføre ytterligere nedbrytning av overflater og konstruksjoner, samt økt risiko for mikrobiell vekst.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur og fundamenter er utført i betong/murverk. Konstruksjonene er av eldre dato. Fundamentenes utførelse og tilstand under terreng er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert misfarging, saltutslag og overflateslitasje på grunnmurens innvendige overflater. Forholdene vurderes i hovedsak å ha sammenheng med fuktbelastning fra omkringliggende terreng.
Det er ikke dokumentert forhold som gir grunnlag for å konkludere med vesentlig konstruktiv svikt i grunnmur eller fundamenter. Skjulte deler av konstruksjonene er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere undersøkelser av grunnmurens konstruktive tilstand, særlig i forbindelse med eventuelle dreneringsarbeider. Lokale overflateskader må utbedres etter at årsaken til fuktbelastningen er avklart.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng med naturtomt, fjell og vegetasjon. Terrenget har stedvis fall mot bygningen. Det er begrenset informasjon om oppbygging av terreng og eventuelle tiltak for bortledning av overflatevann.

Vurdering av avvik:
• Terrengforholdene medfører risiko for at overflatevann kan ledes mot bygningens grunnmur. Det er registrert fuktindikasjoner i kjeller, men årsakssammenhengen med terrengforholdene er ikke nærmere dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere vurdering av terrengfall og håndtering av overflatevann. Tiltak for å lede vann bort fra grunnmuren må påregnes dersom eksisterende forhold ikke gir tilfredsstillende avrenning.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder, materialtype og tilstand. Ledningene er nedgravd og ikke kontrollert. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell rehabilitering. Overvannshåndtering og avløp fra drenering er ikke nærmere undersøkt.

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 er observert manglende deksel på elektrisk materiell, blant annet ved kjøkken og i kjeller. Enkelte installasjoner fremstår som uferdige. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at arbeidene er utført og kontrollert av registrert elektrovirksomhet.

• Det er ikke dokumentert at boligen har tilfredsstillende brannvarsling og slokkeutstyr. Rømningsforholdene er ikke kontrollert opp mot gjeldende sikkerhetskrav. Boligen har flere uferdige bygningsmessige arbeider og elektriske installasjoner som bør vurderes nærmere med hensyn til brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Manglende deksler og uferdige installasjoner må kontrolleres og utbedres. Eventuelle berøringsfarlige forhold må sikres omgående.

• Det må kontrolleres at boligen har forskriftsmessig røykvarsling og egnet slokkeutstyr. Rømningsveier må gjennomgås og eventuelle mangler utbedres. Ildsted og skorstein bør kontrolleres før videre bruk dersom godkjent tilstand ikke kan dokumenteres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1964

Kommentar
Jf. oppført i matrikkel.

Standard
Garasjen har enkel, eldre standard med konstruksjoner og materialbruk som i hovedsak er typisk for byggeperioden.

Vedlikehold
Garasjen fremstår med betydelig alder og synlig vedlikeholdsbehov. Det må påregnes vedlikehold og utbedringer av bygningsmessige konstruksjoner og overflater.

Beskrivelse
Frittstående, uisolert garasje oppført i 1964, med støpt betonggulv og grunnmur av betong. Yttervegger i bindingsverk av tre med utvendig stående trekledning. Innvendig åpne veggkonstruksjoner og delvis platekledning. Tilnærmet flatt tak med trebjelkelag og tekking av profilerte metallplater. Over garasjen er det etablert en større terrasse i trekonstruksjoner. Garasjen har vippeport i tre.

Garasjen har enkel, eldre standard og bærer preg av manglende vedlikehold. Det er tydelige spor etter fuktinntrengning på innvendige yttervegger, med omfattende misfarging og fuktskjolder. Det er også registrert slitasje på gulv og øvrige overflater. Årsak og omfang av fuktpåvirkningen er ikke nærmere undersøkt. Det må påregnes utbedringer og vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

169 m²/169 m²

Enebolig: 3 Gang, 4 Soverom, Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Toalettrom, 3 Bod, Arbeidsrom, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**950 000**
Konklusjon markedsverdi	**950 000**

Markedsvurdering
Eiendommen har et omfattende vedlikeholds- og rehabiliteringsbehov, med betydelige registrerte avvik og usikkerhet knyttet til ytterligere skjulte skader og utbedringskostnader.
Eiendommen omsettes ved tvangssalg, og det foreligger begrensede opplysninger om tidligere utførte arbeider og bygningenes tekniske tilstand. Dette medfører økt usikkerhet for potensielle kjøpere.
Boligens tilstand og forventede rehabiliteringskostnader vurderes å begrense den aktuelle kjøpergruppen og redusere betalingsvilligheten vesentlig.
Etter en samlet skjønnsmessig vurdering settes eiendommens markedsverdi til kr 950 000.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 750 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	190 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**70 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 820 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 400 000**

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

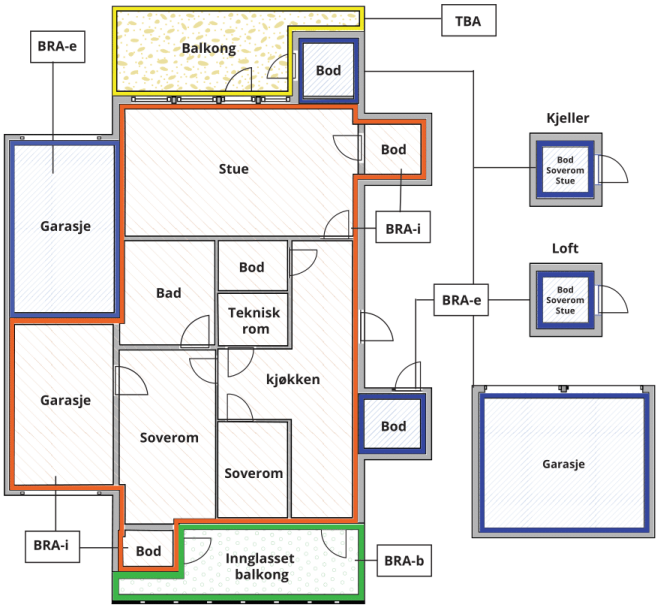
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	58			58	49
Etasje 1	58			58	
Kjeller	53			53	
SUM	**169**				**49**
SUM BRA	**169**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 2	Gang, soverom, bad, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Etasje 1	Entré, gang, stue, kjøkken, toalettrom		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, arbeidsrom, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger eldre byggemeldte tegninger fra 1960. Ved sammenligning med dagens planløsning er det registrert forskjeller i rominndeling og bruk, særlig i kjeller og 1. etasje. Kjelleren har rom som på opprinnelige tegninger er angitt som ikke utgravde, men som i dag fremstår som innredede arealer. Dagens rominndeling i 2. etasje fremgår ikke av det fremlagte tegningsgrunnlaget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer om samtlige endringer er byggesaksbehandlet.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggesakstegninger fra 1964. Av kommunal korrespondanse fra samme år fremgår det at garasjens takutførelse avvek fra godkjente tegninger. Bygningsmyndighetene etterlyste reviderte tegninger og avklaring av forholdet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at avviket senere er godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	2	190		0	1102 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sjursvikveien 24

Hjemmelshaver
Haavin Robert

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Sjursvika på Innlandet i Kristiansund kommune.

Adkomstvei

Adkomst fra Sjursvikveien via etablert avkjørsel til eiendommen. Parkering på egen tomt og i garasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Fremlagt reguleringskart viser ingen detaljregulering som direkte omfatter eiendommen. Eiendommen grenser til områder med annen arealdisponering. Eventuelle planbestemmelser og hensynssoner må vurderes ut fra gjeldende kommuneplan.

Om tomten

Selveiertomt på 1 102 m² ifølge matrikkelen. Tomten er skrånende og delvis opparbeidet med hage, plen, beplantning og hellelagte utearealer. Deler av eiendommen består av naturtomt. Eiendommen er bebygd med enebolig, garasje og uthus.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert som gnr. 2, bnr. 190 i Kristiansund kommune. Eiendomsverdi opplyser om tinglyst bestemmelse om gjerde, datert 22.09.1947. Det er videre registrert opplysninger om besluttet tvangssalg og utleggsforretning. Disse forholdene er ikke nærmere kontrollert mot fullstendig grunnboksutskrift.

Det foreligger eldre byggesaksdokumentasjon fra 1960 og 1964. I dokumentasjon fra 1964 er det påpekt avvik mellom garasjens takutførelse og tidligere godkjent løsning. Endelig avklaring av dette forholdet fremgår ikke av fremlagt dokumentasjon.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsrapporten er utarbeidet i forbindelse med tvangssalg av

Forutsetninger

eiendommen. Det foreligger begrensede opplysninger om bygningenes vedlikeholdshistorikk, tidligere utførte arbeider og tekniske installasjoner. Det er ikke fremlagt egenerklæring fra eier.
Det var ikke strømforsyning til boligen på befaringstidspunktet. Elektriske installasjoner, belysning, oppvarmingsutstyr, ventilasjonsvifter og øvrig elektrisk utstyr er derfor ikke funksjonstestet. Det har heller ikke vært mulig å kontrollere varmtvannsberederens funksjon.
Undersøkelsene er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelige konstruksjoner. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller hulltaking i konstruksjoner.
På bakgrunn av boligens alder, registrerte tilstand, manglende dokumentasjon og begrensede kontrollmuligheter må det påregnes at ytterligere feil, mangler og utbedringsbehov kan bli avdekket ved nærmere undersøkelser.
Verdi- og tilstandsvurderingene er basert på de forhold som var tilgjengelige og kunne registreres på befaringstidspunktet.