Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Marstrands gate 45, 6508
KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 3, bnr. 228

Sum areal alle bygg: BRA: 355 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 16.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20889-1572 **Eiendomsverdi ref nr:** RJ1112

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

NORDMØRE TAKSERING

F
ENERGIMERKE

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

NITO

Rapportansvarlig



Dag Egil Strupstad

dag@nordmoretaksering.no

476 73 507

Norsk takst

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 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 eksemplarfremstilling 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 (https://iverdi.no/).

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

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 består av 3 boenheter.
Generelt er boligen i bra stand konstruksjonsmessig og framstår som godt vedlikeholdt på utvendig og innvendige flater. Det er ikke registrert synlige svekkelser som betegner strakstiltak. For øvrig se de respektive punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Boligen har flere balkonger/terrasser samt takveranda på loft.
Konstruksjonene er utført i tre med rekkverk og overflater av terrassebord. Ved befaring ble det registrert normal værslitasje og overflatepåvirkning på terrassebord og undersider. Det ble observert fuktmerker og misfarging på undersiden av enkelte balkongdekker, noe som er vanlig på eksponerte trekonstruksjoner. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige deformasjoner, råteskader eller svikt i bærekonstruksjonene på de tilgjengelige og synlige delene. Takveranda fremstod med tilfredsstillende overflatefall og uten registrerte tegn til lekkasje ved befaringstidspunktet.
Ytterdør i treverk.
Taktekking med skifertakstein. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Det er hovedsakelig trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinder fra 2015, men også noen eldre vinduer, som i kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Det er trebjelkelag.
Det er mursteinspipe/teglstein. "Ildsted og skorstein er kun vurdert visuelt der det har vært tilgjengelig. Det er ikke utført funksjonskontroll eller nærmere teknisk vurdering av anlegget. For nærmere informasjon om tilstand og eventuelle avvik vises det til det lokale brann- og feiervesenet, som fører tilsyn og utfører feiing i henhold til gjeldende regelverk."
Gulvet er i betong. Veggene er hovedsakelig i betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Innvendige gulv er hovedsakelig utført med parkett og laminat. Opprinnelig konstruksjon fra byggeår. Overflater er i hovedsak modernisert/fornyet i senere tid.
Vegger og himling er hovedsakelig utført med malte plater. Opprinnelig konstruksjon fra byggeår. Overflater er i hovedsak modernisert/fornyet i senere tid.
Bygningen har innvendig hovedtrapp mellom etasjene utført i trekonstruksjon med malte overflater og håndløper i tre. Trappen fremstår som oppgradert og godt vedlikeholdt. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlig slitasje, skader, deformasjoner eller unormale bevegelser. Overflater fremstår med normalt vedlikeholdsnivå og god funksjon. Naturlig lysinnslipp via vindu i trappeløpet bidrar til tilfredsstillende belysning.
Innvendige dører er hovedsakelig malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Loft - 3/228/0/3 › Bad
Hulltaking er ikke da eier ikke har akseptert dette.
Det er informert eier om eier har utvidet ansvar ved at det ikke er utført hulltaking.
Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonenført
Våtrommet er oppført etter annen byggeforskrift, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 0 mm.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vanntette sjiktet er ukjent, både skjult og synlig. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Etasje 2 - 3/228/0/3 › Bad
Hulltaking er ikke utført da eier har ikke akseptert dette. Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen
Bad med flislagt gulv og flislagte vegger. Rommet er utstyrt med servantinnredning, vegghengt toalett, dusjsone med glassvegg samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via vegg -/takmontert avtrekksventil. Vindu i yttervegg gir dagslys og mulighet for lufting.
Våtrommet er oppført etter annen byggeforskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 25 mm.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ukjent vanntett sjikt. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Etasje 1 - 3/228/0/2 › Bad
Hulltaking er ikke utført da eier har ikke akseptert dette. Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen
Bad/vaskerom med flislagte gulv og vegger. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantinnredning, dusjsone med glassvegg samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk og vindu i yttervegg bidrar til ventilering av rommet.
Våtrommet er oppført etter annen aktuell byggeforskrift. Det

Beskrivelse av eiendommen

foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 0 mm.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ukjent vanntett sjikt. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Kjeller - 3/228/0/1 › Bad
Hulltaking er ikke utført da eier har ikke akseptert dette. Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen
Bad med flislagte gulv- og veggoverflater, vegghengt toalett, servantinnredning og dusjkabinett. Dusjkabinettet har integrert oppsamlingskar og avløp, noe som reduserer vannbelastningen på rommets gulv- og veggkonstruksjoner. Mekanisk avtrekk er etablert. Det ble ved befaring ikke registrert symptomer på lekkasjer eller fuktskader.
Våtrommet er innredet med veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er antatt plastsluk.
Våtrommet har vegger med flis på vegg og himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 10 mm.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Type vanntett sjikt/membran er ukjent. Membran er skjult konstruksjon og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse eller type.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Loft - 3/228/0/3 › Stue/kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Etasje 2 - 3/228/0/3 › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Etasje 1 - 3/228/0/2 › Stue/kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og vinskap.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken › Kjeller - 3/228/0/1 › Stue/kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er innvendige avløpsrør hovedsakelig av PP-plast og ABS
De innvendige vannledningene er hovedsakelig utført med plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell.
Oppgitt fra årstall er 1950.
Betonggrunnmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ferdigattest på utførte endringer.
Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk".

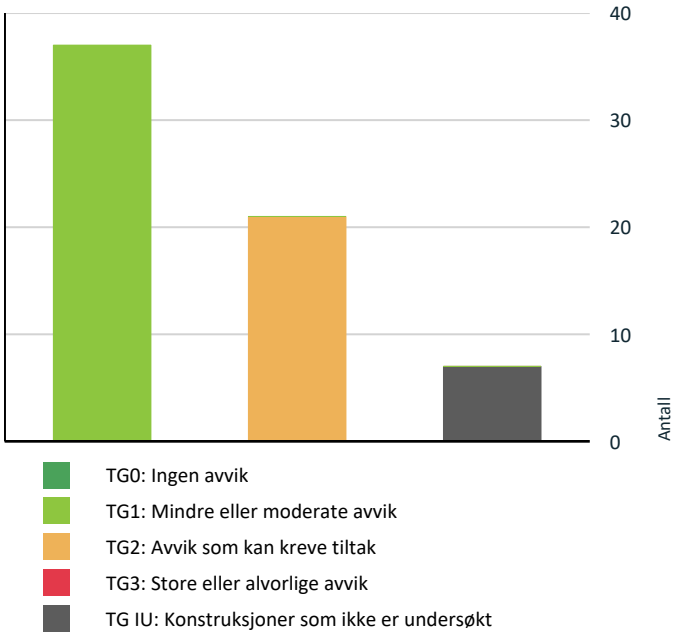
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Marstrands gate 45, Ferdigattest for garasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Loft - 3/228/0/3 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 - 3/228/0/3 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 - 3/228/0/2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller - 3/228/0/1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
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
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Loft - 3/228/0/3 > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Loft - 3/228/0/3 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Loft - 3/228/0/3 > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Loft - 3/228/0/3 > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 - 3/228/0/3 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 - 3/228/0/3 > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 - 3/228/0/3 > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 - 3/228/0/3 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 - 3/228/0/2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 - 3/228/0/2 > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 - 3/228/0/2 > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller - 3/228/0/1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller - 3/228/0/1 > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller - 3/228/0/1 > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Våtrom > Kjeller - 3/228/0/1 > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

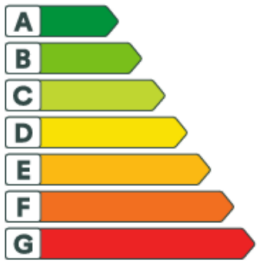
Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1950

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering	
Modernisering	Modernisert opp gjennom årene.
Ombygging	Ombygging av 2. etasje og bruksendring av rom på loft

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking med skifertakstein. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:
• Skifertak fra ca. 1950. Taket fremstår som godt vedlikeholdt, og det ble ved befaring ikke registrert tegn til lekkasjer, skader eller vesentlige avvik. TG2 gis på grunn av høy alder og begrenset inspeksjonsmulighet.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Årstall: 1950

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
• Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Ytterveggene er opprinnelig bindingsverk fra byggeår. Kledningen er skiftet/oppgradert i nyere tid.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er hovedsakelig trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinder fra 2015, men også noen eldre vinduer, som i kjeller.

Årstall: 2015

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i treverk.

Årstall: 1950

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Boligen har flere balkonger/terrasser samt takveranda på loft. Konstruksjonene er utført i tre med rekkverk og overflater av terrassebord. Ved befaring ble det registrert normal værslitasje og overflatepåvirkning på terrassebord og undersider. Det ble observert fuktmerker og misfarging på undersiden av enkelte balkongdekker, noe som er vanlig på eksponerte trekonstruksjoner. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige deformasjoner, råteskader eller svikt i bærekonstruksjonene på de tilgjengelige og synlige delene. Takveranda fremstod med tilfredsstillende overflatefall og uten registrerte tegn til lekkasje ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene er utsatt for betydelig vær- og fuktbelastning over tid. Det er registrert alders- og værrelatert slitasje med fuktmerker/misfarging på enkelte partier, men ingen tegn til vesentlig skade eller funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendige gulv er hovedsakelig utført med parkett og laminat. Opprinnelig konstruksjon fra byggeår. Overflater er i hovedsak modernisert/fornyet i senere tid.

Årstall: 1950

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himling er hovedsakelig utført med malte plater. Opprinnelig konstruksjon fra byggeår. Overflater er i hovedsak modernisert/fornyet i senere tid.

Årstall: 1950

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Det er trebjelkelag.

Årstall: 1950

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er mursteinspipe/teglstein. "Ildsted og skorstein er kun vurdert visuelt der det har vært tilgjengelig. Det er ikke utført funksjonskontroll eller nærmere teknisk vurdering av anlegget. For nærmere informasjon om tilstand og eventuelle avvik vises det til det lokale brann- og feiervesenet, som fører tilsyn og utfører feiing i henhold til gjeldende regelverk."

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet er i betong. Veggene er hovedsakelig i betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Bygningen har innvendig hovedtrapp mellom etasjene utført i trekonstruksjon med malte overflater og håndløper i tre. Trappen fremstår som oppgradert og godt vedlikeholdt. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlig slitasje, skader, deformasjoner eller unormale bevegelser. Overflater fremstår med normalt vedlikeholdsnivå og god funksjon. Naturlig lysinnslipp via vindu i trappeløpet bidrar til tilfredsstillende belysning.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er hovedsakelig malte fyllingsdører.

VÅTROM

LOFT - 3/228/0/3 > BAD

TG 2 Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter annen byggeforskrift, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:
• Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet.
Badet fungerer og er i daglig bruk. TG2

LOFT - 3/228/0/3 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Innhente opplysninger fra eier.

LOFT - 3/228/0/3 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

Årstall: 1950

LOFT - 3/228/0/3 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 0 mm.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

LOFT - 3/228/0/3 > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Vanntette sjiktet er ukjent, både skjult og synlig. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:
• TG 2 utelukkende på grunn av manglende dokumentasjon/alder.

LOFT - 3/228/0/3 > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 1950

LOFT - 3/228/0/3 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 1950

LOFT - 3/228/0/3 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 1950

LOFT - 3/228/0/3 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke da eier ikke har akseptert dette.
Det er informert eier om eier har utvidet ansvar ved at det ikke er utført hulltaking.
Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonenført

ETASJE 2 - 3/228/0/3 > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Bad med flislagt gulv og flislagte vegger. Rommet er utstyrt med servantinnredning, vegghengt toalett, dusjsone med glassvegg samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via vegg-/takmontert avtrekksventil. Vindu i yttervegg gir dagslys og mulighet for lufting. Våtrommet er oppført etter annen byggeforskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 1950

Tilstandsrapport





ETASJE 2 - 3/228/0/3 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 2 - 3/228/0/3 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 1950

ETASJE 2 - 3/228/0/3 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 25 mm.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJE 2 - 3/228/0/3 > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Ukjent vanntett sjikt. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

• TG 2 utelukkende på grunn av manglende dokumentasjon/alder.

Konsekvens/tiltak

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av membran, slukløsning eller våtromsarbeider. Membran er skjult konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

Tilstandsgrad: TG 2

ETASJE 2 - 3/228/0/3 > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 1950

ETASJE 2 - 3/228/0/3 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE 2 - 3/228/0/3 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 1950

Tilstandsrapport

ETASJE 2 - 3/228/0/3 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da eier har ikke akseptert dette. Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen

ETASJE 1 - 3/228/0/2 > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med flislagte gulv og vegger. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantinnredning, dusjsone med glassvegg samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk og vindu i yttervegg bidrar til ventilering av rommet.
Våtrommet er oppført etter annen aktuell byggeforskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 1950







ETASJE 1 - 3/228/0/2 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 1 - 3/228/0/2 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 1950

ETASJE 1 - 3/228/0/2 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 0 mm.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Bad/vaskerom med flislagte overflater og moderne innredning. Fuktsøk ved sluk viste normale verdier, og det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader. Dusjsonen har tilfredsstillende fall mot slukrenne. Gulv utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt, noe som gir avvik fra anbefalte fallforhold. TG 2.

ETASJE 1 - 3/228/0/2 > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ukjent vanntett sjikt. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:
• TG 2 utelukkende på grunn av manglende dokumentasjon/alder.

Konsekvens/tiltak

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av membran, slukløsning eller våtromsarbeider. Membran er skjult konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

Tilstandsgrad: TG 2

ETASJE 1 - 3/228/0/2 > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Årstall: 1950

ETASJE 1 - 3/228/0/2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1950

ETASJE 1 - 3/228/0/2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 1950

ETASJE 1 - 3/228/0/2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da eier har ikke akseptert dette. Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen

KJELLER - 3/228/0/1 > BAD

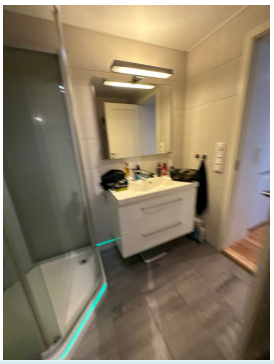
Generell

Beskrivelse

Bad med flislagte gulv- og veggoverflater, vegghengt toalett, servantinnredning og dusjkabinett. Dusjkabinettet har integrert oppsamlingskar og avløp, noe som reduserer vannbelastningen på rommets gulv- og veggkonstruksjoner. Mekanisk avtrekk er etablert. Det ble ved befaring ikke registrert symptomer på lekkasjer eller fuktskader.

Årstall: 1950





KJELLER - 3/228/0/1 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER - 3/228/0/1 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med flis på vegg og himling med malt innvendig tak.

Årstall: 1950

KJELLER - 3/228/0/1 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 10 mm.

Tilstandsrapport

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

KJELLER - 3/228/0/1 > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse
Type vanntett sjikt/membran er ukjent. Membran er skjult konstruksjon og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse eller type.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:
• TG 2 utelukkende på grunn av manglende dokumentasjon/alder.

KJELLER - 3/228/0/1 > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse
Det er antatt plastsluk.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

KJELLER - 3/228/0/1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet er innredet med veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 1950

KJELLER - 3/228/0/1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 1950

KJELLER - 3/228/0/1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke utført da eier har ikke akseptert dette. Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen

KJØKKEN

LOFT - 3/228/0/3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 1950

LOFT - 3/228/0/3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1950

ETASJE 2 - 3/228/0/3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 1950

ETASJE 2 - 3/228/0/3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1950

ETASJE 1 - 3/228/0/2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og vinskap.

Årstall: 1950

ETASJE 1 - 3/228/0/2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 1950

Tilstandsrapport

KJELLER - 3/228/0/1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 1950

KJELLER - 3/228/0/1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1950

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er hovedsakelig utført med plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.

Årstall: 1950

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør hovedsakelig av PP-plast og ABS

Årstall: 1950

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 1950

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er varmtvannsbereder/tank for hver boenhet.
Anbefaler nærmere undersøkelser.

Årstall: 1950

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

Anbefaler nærmere avklaringer med eier.

TG 1 Branntekniske forhold

TG 1 Andre installasjoner

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Oppgitt fra årstall er 1950.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betonggrunnmur.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2025

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående garasje/carport oppført på støpt betongplate. Trekonstruksjoner med stående malt trekledning og pulttak tekket med stålplater. Takrenner og nedløp i metall. Åpen front med god innkjøringsbredde. Innvendige konstruksjoner med synlig bindingsverk og kraftige bærebjelker. Normal til god vedlikeholdsmessig standard ut fra visuell befaring. Ingen synlige vesentlige skader registrert på befaringsdagen.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

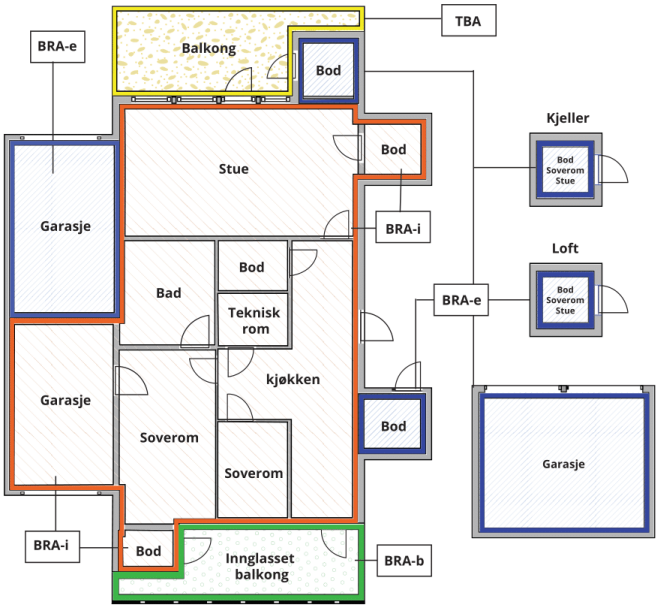
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft - 3/228/0/3	38	8		46		13	59
Etasje 2 - 3/228/0/3	87	9		96			96
Etasje 1 - 3/228/0/2	85	9		94			94
Kjeller - 3/228/0/1	47			47			47
Kjeller - Fellesareal		41		41			41
SUM	**257**	**67**				**13**	**337**
SUM BRA	**324**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft - 3/228/0/3	Gang, bad, stue/kjøkken, soverom	Fellesareal	
Etasje 2 - 3/228/0/3	Entré, gang, soverom, stue/kjøkken, soverom 2, hall m/trapp, bad	Fellesareal	
Etasje 1 - 3/228/0/2	Entré, gang, soverom, soverom 2, bad, bod, stue/kjøkken	Fellesareal	
Kjeller - 3/228/0/1	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, bod / teknisk		
Kjeller - Fellesareal		Boder	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ferdigattest på utførte endringer.
Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk".

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ombygging av 2. etasje og bruksendring
av rom på loft
Marstrands gate 45. Ferdigattest for takterrasse og takvindu

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		31		31	
SUM		**31**			

SUM BRA	31

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Marstrands gate 45, Ferdigattest for garasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Tillatelse til oppføring av garasje ble gitt den 01.12.2023 med vedtaksnummer BYGG-23/00990-3. Søknad om ferdigattest er mottatt komplett den 19.03.2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	3	228		0	602 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Marstrands gate 45

Hjemmelshaver
Furu Olav Helge Jacobsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt i øvre bydel med fine sol/lysforhold.
Gangavstand til bysentrum med alle fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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 regulert til bolig.

Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	
2	11.06.2026	
3	16.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 fem 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

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Andre bilder



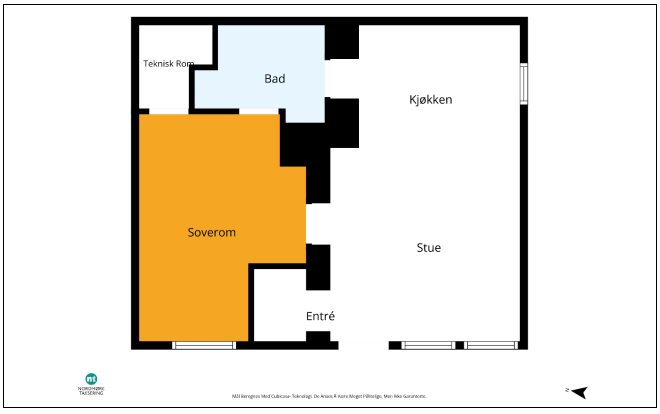
Felles



Leilighet 1 etg



Leilighet 2 etg inkl. loft.



Leilighet Kjeller