

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Kruttstien 11, 6514 KRISTIANSUND N

 KRISTIANSUND kommune

gnr. 4, bnr. 321

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 29.09.2026

Rapportdato: 06.10.2026

Oppdragsnr.: 20889-1633

Eiendomsverdi ref nr: YQ6919

Foretak: Nordmøre Taksering AS

Takstingeniør: Dag Egil Strupstad



NORDMØRE
TAKSERING



ENERGIMERKE

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Dag Egil Strupstad".

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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 eksemplarframstilling 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 er fra 1971 og fremstår med gjennomgående eldre bygningsdeler og overflater, med behov for vedlikehold og oppgradering. Utvendig registreres værslitasje og spredte råteskader på trekledning, samt vedlikeholdsbehov på beslag, gesimsdetaljer, vinduer og dører. Taktekking er av eldre årgang og kunne ikke inspiseres på nært hold på grunn av manglende tilrettelagt adkomst.

Innvendig er det generell alders- og bruksslitasje. Det ble registrert tydelig lukt av tobakksrøyk, og rengjøring/luksanering samt overflateoppussing må påregnes. Badet er av eldre utførelse, uten fremlagt dokumentasjon på tettesjikt og utførelse, og må påregnes rehabilitert. Kjøkken og tekniske installasjoner er i hovedsak av eldre utførelse.

Kryperommet var ikke tilgjengelig for inspeksjon, og tilstanden på skjulte konstruksjoner og eventuelle fuktforhold er derfor ikke kjent. Drenering, utvendige VA-ledninger og flere øvrige skjulte konstruksjoner er av ukjent/antatt eldre alder.

Boligen vurderes samlet å ha betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, hovedsakelig som følge av alder, slitasje og eldre tekniske løsninger.

Rekkehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har lavt/tilnærmet flatt tak, antatt teknet med takbelegg. Taktekkingsalder er ikke dokumentert, men vurderes å være av eldre årgang. Takflaten var ikke tilrettelagt for sikker adkomst og ble derfor ikke fysisk inspisert. Vurderingen er basert på observasjoner fra bakkenivå og omkringliggende høyere terreng/bebyggelse.

Takavvanning og beslag er utført i tilknytning til boligens lave tak. Beslag er montert langs gesims/takavslutninger. Takrenner og nedløp er i begrenset grad synlige fra bakkenivå.

Takkonstruksjonen er utført som et lavt/tilnærmet flatt tak.

Konstruksjonen er lukket og uten tilgjengelig loftsrom, og underliggende takkonstruksjon kunne derfor ikke inspiseres.

Yttervegger er oppført som trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning. Konstruksjonsoppbygging og isolering er i hovedsak skjult og ikke kontrollert.

Boligen har vinduer av ulik alder og utførelse. Det er registrert både eldre trevinduer og nyere vinduer med isolerglass. Merking i enkelte isolerglass viser produksjonsår 2008. Flere vinduer er således skiftet etter byggeåret.

Boligen har ytterdører av ulik alder og utførelse. Det er registrert nyere hvit ytterdør samt eldre ytterdør i tre. Dør fra oppholdsrom mot uteareal inngår også i fasaden.

Det er enkle utvendige tretrapper/trinn ved innganger til boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater består hovedsakelig av vinyl-/gulvbelegg og laminat. Overflatene er av varierende alder.

Veggoverflater består hovedsakelig av malt strie, samt enkelte partier med malt panel. Himlinger består hovedsakelig av malte plater/panel.

Boligen er oppført i én etasje. Gulvkonstruksjonen er utført over fundament/grunnmur. Konstruksjonsoppbygging og bærende

konstruksjoner er i hovedsak skjult og ikke nærmere kontrollert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller eventuelle radonreducerende tiltak i boligen. Boligen er oppført i 1971.

Avvik:

Radonforekomst er ikke dokumentert gjennom målinger.

Konsekvens:

Radonnivået i boligen er ukjent.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen.

Det er kryperom under deler av boligen. Kryperommet var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen, og konstruksjonen er derfor ikke kontrollert innvendig.

Avvik:

Det var ikke etablert/tilrettelagt tilfredsstillende adkomst til kryperommet. Tilstand på bjelkelag, fundamenter, ventilasjon og eventuelle fuktforhold kunne derfor ikke undersøkes.

Konsekvens:

Kryperom er generelt en fuktutsatt konstruksjon. Eventuelle fukt-, mugg- eller råteskader i skjulte konstruksjoner kan ikke utelukkes når området ikke er inspisert.

Tiltak:

Det anbefales å etablere nødvendig adkomst og foreta en nærmere kontroll av kryperommet, spesielt med hensyn til fuktforhold, ventilasjon og eventuelle skader på trekonstruksjoner.

Boligen har innvendige dører av eldre utførelse, hovedsakelig malte/glatte dørblad med malte karmar.

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til aktive angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i de tilgjengelige og kontrollerte delene av boligen.

Avvik:

Kryperommet var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eventuelle forhold i dette området kunne derfor ikke kontrolleres.

Konsekvens:

Skjulte angrep eller aktivitet kan ikke utelukkes, særlig i utilgjengelige og lukkede konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av kryperommet når tilfredsstillende adkomst er etablert. Ved observasjon av spor etter skadedyr eller insekter bør fagkyndig firma kontaktes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad av eldre utførelse og ukjent alder. Rommet har gulvbelegg med oppbrett mot vegger, malte veggoverflater, malt platehimling, gulvsluk, servant, toalett og dusjopplegg. Vann- og avløpsinstallasjoner er i hovedsak synlig montert.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller tidspunkt for etablering/rehabilitering av våtrommet.

Konsekvens:

Det kan ikke dokumenteres hvordan membran/tettesjikt, sluktilslutninger og øvrige våtromsdetaljer er utført.

Tiltak:

Eventuell dokumentasjon bør fremlegges dersom denne finnes. Veggene har hovedsakelig malt strie. Himlingen består av malte plater.

Gulvet har eldre våtromsbelegg med oppbrett mot vegger og sluk i gulvet. Det ble målt ca. 30 mm høydeforskjell/fall fra gulv ved terskel til sluk.

Beskrivelse av eiendommen

Gulvbelegget antas å fungere som gulvets vanntette sjikt. Det er eldre plastsluk. Utførelse og tilslutning mellom belegg og sluk kunne ikke dokumenteres fullt ut.

Badet har gulvmontert toalett, vegghengt servant og dusjarmatur. Rørføringer er hovedsakelig synlig montert.

Det er ventilasjonsåpning/avtrekk i himling. Funksjon og luftmengde er ikke dokumentert.

Det var ikke praktisk mulig å foreta hulltaking fra tilliggende rom. Dusjonen grenser mot skillevegg mot kjøkken, hvor kjøkkeninnredning hindret tilgjengelighet til egnet kontrollpunkt.

Avvik:

Tilliggende konstruksjoner i våtsone kunne derfor ikke undersøkes ved hulltaking. Det ble utført overflatesøk/fuktindikasjon på tilgjengelige flater i våtrommet, uten at dette alene gir grunnlag for å fastslå tilstanden i skjulte konstruksjoner.

Konsekvens:

Eventuell skjult fuktpåvirkning eller skade i vegg
-/gulvkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Ved mistanke om fuktskade eller i forbindelse med rehabilitering anbefales nærmere undersøkelse av skjulte konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Fliser på vegg over deler av benkeplaten. Innredningen er av eldre/ukjent alder.

Det er eldre kjøkkenventilator integrert i overskap, med avtrekkskanal ført videre opp gjennom skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført med synlige kobberrør. Rørinstallasjonene er av eldre/ukjent alder.

Innvendige avløpsrør består hovedsakelig av plastrør. Deler av avløpsanlegget er skjult i konstruksjoner og kunne ikke kontrolleres.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger/vinduer og avtrekk fra våtrom og kjøkken. Det er ikke registrert balansert ventilasjonsanlegg.

Varmtvannsberederens plassering, type og alder er ikke dokumentert eller tilgjengelig for kontroll ved befaringen.

Elektrisk anlegg med eldre sikringsskap og i hovedsak skrusikringer. Det er installert AMS-måler. Kursfortegnelse foreligger i skapet. Det er merking som viser installasjon av AMS-måler utført i 2017. Selve elanlegget fremstår i hovedsak som eldre.

Avvik:

Sikringsskap og store deler av installasjonen er av eldre utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på nyere el-kontroll av det komplette elektriske anlegget. Visuell kontroll i forbindelse med tilstandsrapport er begrenset og erstatter ikke kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Konsekvens:

På eldre elektriske anlegg kan det forekomme aldersrelaterte feil eller mangler som ikke avdekkes ved en enkel visuell kontroll.

Tiltak:

På grunn av anleggets alder anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet dersom slik kontroll ikke er utført i nyere tid.

Boligen er oppført som rekkehus, hvor brannskille mot tilstøtende boenheter inngår som en viktig del av brannsikkerheten.

Branntekniske konstruksjoner er i hovedsak skjulte og kunne ikke kontrolleres nærmere ved befaringen.

Avvik:

Røykvarslere og slokkeutstyr må være etablert og funksjonsdyktig.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke dokumentert.

Fundamenteringsforholdene er i hovedsak skjulte.

Det ble ikke registrert synlige forhold som gir indikasjon på vesentlige setningsskader.

Boligen er oppført i 1971. Drenering og eventuell utvendig fuksikring ved fundament/grunnmur er ikke dokumentert med hensyn til utførelse eller alder. Konstruksjonene ligger i hovedsak skjult i grunnen og kunne ikke kontrolleres.

Boligen er fundamentert med grunnmur/fundamenter av betong.

Deler av fundamenteringen er synlig utvendig, mens øvrige konstruksjoner ligger skjult mot terreng og under bygningen.

Eiendommen har en mindre, relativt flat tomt tilknyttet rekkehusbebyggelsen. Terrenget består av opparbeidede utearealer med plen og faste dekker.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige ledninger ligger skjult i grunnen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Alder, materiale og utførelse er ikke dokumentert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

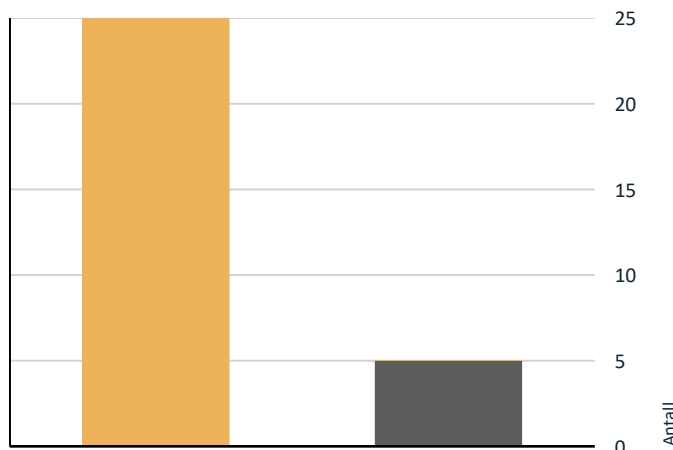
Rekkehus

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

Det foreligger eldre godkjente/byggemeldte tegninger for boligen samt byggesaksdokumentasjon fra 1985 vedrørende etablering av utgang fra bod til uteareal. Dagens planløsning og rombruk avviker på enkelte punkter fra fremlagte tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at alle senere endringer av planløsning/rombruk er byggemeldt eller godkjent. Lovligheten av disse forholdene er ikke nærmere undersøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > 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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [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 > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

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 bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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

REKKEHUS

Byggeår

1971

Kommentar

Eiendomsverdi

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har lavt/tilnærmet flatt tak, antatt tekking med takbelegg. Taktekkingens alder er ikke dokumentert, men vurderes å være av eldre årgang. Takflaten var ikke tilrettelagt for sikker adkomst og ble derfor ikke fysisk inspisert. Vurderingen er basert på observasjoner fra bakkenivå og omkringliggende høyere terreng/bebyggelse.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er av eldre årgang og har passert en vesentlig del av forventet brukstid. På grunn av manglende sikker adkomst kunne takflaten, skjøter, gjennomføringer og øvrige detaljer ikke kontrolleres på nært hold.

Konsekvens/tiltak

- Eldre taktekking medfører økt risiko for svekkelser og lekkasjer. Eventuelle lokale skader eller utettheter kan ikke utelukkes på bakgrunn av utført kontroll.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av taktekking og detaljer når sikker adkomst kan etableres. Det må påregnes vedlikehold og, ut fra alder, fremtidig utskifting av taktekkingen.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takavvanning og beslag er utført i tilknytning til boligens lave tak. Beslag er montert langs gesims-/takavslutninger. Takrenner og nedløp er i begrenset grad synlige fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det registreres værslitasje og vedlikeholdsbehov på utvendige beslag/gesimsdetaljer. Takavvanning og beslag på takflaten kunne ikke kontrolleres i sin helhet på grunn av manglende tilrettelagt adkomst til taket.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje eller utettheter ved beslag og takavvanning kan medføre fuktbelastning på tilstøtende trekonstruksjoner og fasader.

Tiltak:
Beslag, nedløp og øvrig takavvanning bør kontrolleres nærmere i forbindelse med kontroll/vedlikehold av taktekkingen. Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som et lavt/tilnærmet flatt tak. Konstruksjonen er lukket og uten tilgjengelig loftsrom, og underliggende takkonstruksjon kunne derfor ikke inspiseres.

Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjonen er i hovedsak skjult og kunne ikke kontrolleres med hensyn til oppbygning, lufting eller eventuelle fukt-/råteskader. Utvendig registreres værslitasje og vedlikeholdsbehov på gesims-/kantbord.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelle skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan ikke utelukkes. Lavt tak og eldre takkonstruksjon er generelt sårbart dersom taktekking, beslag eller avrenning ikke fungerer tilfredsstillende.

Tiltak:
Gesims-/kantbord bør vedlikeholdes og lokale skader utbedres. Takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere dersom det registreres tegn til lekkasje eller fukt, eller i forbindelse med fremtidig utskifting av taktekkingen.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning. Konstruksjonsoppbygging og isolering er i hovedsak skjult og ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det registreres værslitt trekledning med avskalling av overflatebehandling og spredte råteskader i kledningen. Enkelte partier har behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet og mangelfullt overflatebehandlet kledning har redusert levetid. Dersom forholdene ikke utbedres, kan skadeutviklingen fortsette og medføre fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Råteskadede kledningsbord bør skiftes. Øvrig kledning bør vedlikeholdes med nødvendig rengjøring og overflatebehandling. Underliggende konstruksjoner bør kontrolleres lokalt når skadet kledning fjernes.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av ulik alder og utførelse. Det er registrert både eldre trevinduer og nyere vinduer med isolerglass. Merking i enkelte isolerglass viser produksjonsår 2008. Flere vinduer er således skiftet etter byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det registreres generell alders- og bruksslitasje. Eldre trevinduer har slitasje på overflater og treverk og har behov for vedlikehold. På enkelte nyere vinduer registreres noe slitasje/misfarging ved karm-/rammedetaljer. Vinduenes alder varierer, og de eldste vinduene har begrenset gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Eldre og slitte vinduer kan ha redusert tetthet og isolasjonsevne, og mangelfullt vedlikehold kan over tid føre til fuktpåvirkning og nedbrytning av treverk.

Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes. Eldre vinduer bør følges opp og utskifting må forventes etter hvert. Tetninger, beslag og overflatebehandling bør kontrolleres og vedlikeholdes.

Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av ulik alder og utførelse. Det er registrert nyere hvit ytterdør samt eldre ytterdør i tre. Dør fra oppholdsrom mot uteareal inngår også i fasaden.

Vurdering av avvik:

- Det registreres alders- og værslitasje på de eldre ytterdørene og tilhørende karm-/terskeldetaljer. Enkelte dører har behov for vedlikehold. Utførelsen er av varierende alder og standard.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje på dørblad, karm, terskel og tetninger kan gi redusert tetthet og økt risiko for fuktpåvirkning av omkringliggende trekonstruksjoner.

Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes. Eldre dører bør følges opp, og utskifting må forventes etter hvert ut fra tilstand og funksjon.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er enkle utvendige tretrapper/trinn ved innganger til boligen.

Vurdering av avvik:

- Trappene er av enkel utførelse og har alders- og værslitasje. Det registreres manglende rekkverk/håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje og manglende rekkverk/håndløper kan redusere sikkerheten ved bruk, særlig ved våte eller glatte forhold.

Tiltak:

Trappene bør vedlikeholdes og skadde/svekkede deler skiftes etter behov. Det anbefales montering av tilfredsstillende rekkverk/håndløper der høyde og utforming tilsier dette.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består hovedsakelig av vinyl-/gulvbelegg og laminat. Overflatene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det registreres generell bruks- og aldersslitasje, med stedvis merker og misfarging på gulvbelegg. Ved befaringen ble det registrert tydelig lukt av tobakksrøyk i boligen, forenlig med jevnlig innendørs røyking.

Konsekvens/tiltak

- Overflatene har redusert estetisk standard. Tobakksrøyk kan ha satt lukt og misfarging i overflater og materialer, og lukt kan være krevende å fjerne ved ordinær rengjøring.

Tiltak:

Det må påregnes grundig rengjøring/luksanering. Utskifting av enkelte gulvoverflater kan bli nødvendig dersom lukt eller misfarging ikke lar seg fjerne tilfredsstillende.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflater består hovedsakelig av malt strie, samt enkelte partier med malt panel. Himlinger består hovedsakelig av malte plater/panel.

Vurdering av avvik:

- Det registreres generell bruks- og aldersslitasje, med stedvis merker og misfarging. Ved befaringen ble det registrert tydelig lukt av tobakksrøyk i boligen. Lukt kan være absorbert i strie, maling og øvrige overflatematerialer.

Konsekvens/tiltak

- Overflatene har behov for oppussing. Røyklukt og eventuell misfarging kan være vanskelig å fjerne ved ordinær rengjøring.

Tiltak:

Grundig rengjøring og luksanering må påregnes. Overflatebehandling av vegger og himlinger må forventes, eventuelt med sperregrunning og maling. Utskifting av enkelte overflater kan bli nødvendig dersom lukt ikke lar seg sanere tilfredsstillende.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen er oppført i én etasje. Gulvkonstruksjonen er utført over fundament/grunnmur. Konstruksjonsoppbygging og bærende konstruksjoner er i hovedsak skjult og ikke nærmere kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det registreres noe skjevheter/ujevnheter i gulv. Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerer akutt svikt i bærende konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Skjevheter kan være relatert til alder, setninger eller bevegelser i konstruksjonen. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Ingen umiddelbare konstruktive tiltak vurderes nødvendig ut fra observerte forhold. Utvikling av skjevheter eller bevegelser bør følges opp.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller eventuelle radonreduserende tiltak i boligen. Boligen er oppført i 1971.

Avvik:

Radonforekomst er ikke dokumentert gjennom målinger.

Konsekvens:

Radonnivået i boligen er ukjent.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen.

Tilstandsrapport

! TG IU Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er kryperom under deler av boligen. Kryperommet var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen, og konstruksjonen er derfor ikke kontrollert innvendig.

Avvik:

Det var ikke etablert/tilrettelagt tilfredsstillende adkomst til kryperommet. Tilstand på bjelkelag, fundamenter, ventilasjon og eventuelle fuktforhold kunne derfor ikke undersøkes.

Konsekvens:

Kryperom er generelt en fuktutsatt konstruksjon. Eventuelle fukt-, mugg- eller råteskader i skjulte konstruksjoner kan ikke utelukkes når området ikke er inspisert.

Tiltak:

Det anbefales å etablere nødvendig adkomst og foreta en nærmere kontroll av kryperommet, spesielt med hensyn til fuktforhold, ventilasjon og eventuelle skader på trekonstruksjoner.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører av eldre utførelse, hovedsakelig malte/glatte dørblad med malte karmen.

Vurdering av avvik:

- Det registreres generell alders- og bruksslitasje på dørblad, karmen og overflater. Enkelte dører har merker og behov for overflatebehandling/justering.

Konsekvens/tiltak

- Forholdene vurderes hovedsakelig å være av estetisk og bruksmessig karakter.

Tiltak:

Vedlikehold, overflatebehandling og mindre justeringer må påregnes. Utskifting kan vurderes i forbindelse med generell oppussing av boligen.

! TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til aktive angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i de tilgjengelige og kontrollerte delene av boligen.

Avvik:

Kryperommet var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eventuelle forhold i dette området kunne derfor ikke kontrolleres.

Konsekvens:

Skjulte angrep eller aktivitet kan ikke utelukkes, særlig i utilgjengelige og lukkede konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av kryperommet når tilfredsstillende adkomst er etablert. Ved observasjon av spor etter skadedyr eller insekter bør fagkyndig firma kontaktes.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad av eldre utførelse og ukjent alder. Rommet har gulvbelegg med oppbrett mot vegger, malte veggoverflater, malt platehimling, gulvsluk, servant, toalett og dusjopplegg. Vann- og avløpsinstallasjoner er i hovedsak synlig montert.



ETASJE > BAD

! TG IU Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller tidspunkt for etablering/rehabilitering av våtrommet.

Konsekvens:

Det kan ikke dokumenteres hvordan membran/tettesjikt, sluktilslutninger og øvrige våtromsdetaljer er utført.

Tiltak:

Eventuell dokumentasjon bør fremlegges dersom denne finnes.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har hovedsakelig malt strie. Himlingen består av malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflatene er av eldre utførelse med generell slitasje og stedvis misfarging. Veggoverflatene i dusjsone fremstår ikke som en moderne dokumentert våtromsløsning.

Konsekvens/tiltak

- Ved direkte vannbelastning er det økt risiko for fuktinntrenging dersom underliggende tettesjikt ikke er tilfredsstillende.

Tiltak:

Overflatene bør inngå i en samlet rehabilitering av våtrommet.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har eldre våtromsbelegg med oppbrett mot vegger og sluk i gulvet. Det ble målt ca. 30 mm høydeforskjell/fall fra gulv ved terskel til sluk.

Vurdering av avvik:

- Gulvbelegget er av eldre utførelse og har generell slitasje. Det registreres misfarging enkelte steder. Fall mot sluk er registrert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Alder og slitasje innebærer økt risiko for redusert tetthet, særlig ved skjøter, gjennomføringer og tilslutning mot sluk.

Tiltak:

Gulvbelegget bør skiftes som del av en samlet rehabilitering av våtrommet.

ETASJE > BAD

! TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvbelegget antas å fungere som gulvets vanntette sjikt. Det er eldre plastsluk. Utførelse og tilslutning mellom belegg og sluk kunne ikke dokumenteres fullt ut.

Vurdering av avvik:

- Tettesjikt og sluk er av eldre/ukjent alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på membranløsningen eller utførelsen ved sluk og gjennomføringer. Sluket har eldre utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Alder og manglende dokumentasjon gir økt risiko for svikt i tettesjikt og sluktilslutning, med mulighet for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Utskifting av sluk og etablering av nytt dokumentert tettesjikt bør utføres ved rehabilitering av badet.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har gulvmontert toalett, vegghengt servant og dusjarmatur. Rørføringer er hovedsakelig synlig montert.

Vurdering av avvik:

- Sanitærutstyr og armaturer er av eldre utførelse og har generell alders-/bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Utskifting bør vurderes i forbindelse med rehabilitering av våtrommet.

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjonsåpning/avtrekk i himling. Funksjon og luftmengde er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonens kapasitet/funksjon er ikke nærmere dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Utilstrekkelig ventilasjon kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.

Tiltak:

Ventilasjonens funksjon bør kontrolleres og tilfredsstillende avtrekk etableres dersom kapasiteten ikke er tilstrekkelig.

ETASJE > BAD

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var ikke praktisk mulig å foreta hulltaking fra tilliggende rom. Dusjsonen grenser mot skillevegg mot kjøkken, hvor kjøkkeninnredning hindret tilgjengelighet til egnet kontrollpunkt.

Avvik:

Tilliggende konstruksjoner i våtsone kunne derfor ikke undersøkes ved hulltaking. Det ble utført overflatesøk/fuktindikasjon på tilgjengelige flater i våtrommet, uten at dette alene gir grunnlag for å fastslå tilstanden i skjulte konstruksjoner.

Konsekvens:

Eventuell skjult fuktpåvirkning eller skade i vegg-/gulvkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Ved mistanke om fuktskade eller i forbindelse med rehabilitering anbefales nærmere undersøkelse av skjulte konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Fliser på vegg over deler av benkeplaten. Innredningen er av eldre/ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det registreres generell alders- og bruksslitasje på innredningen, med stedvis misfarging og slitasje. Det ble ikke registrert synlige tegn til vesentlige lekkasjeskader ved tilgjengelige deler av kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Innredningen har redusert estetisk og bruksmessig standard som følge av alder og slitasje.

Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes. Oppgradering/utskifting må forventes ut fra alder og ønsket standard.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er eldre kjøkkenventilator integrert i overskap, med avtrekkskanal ført videre opp gjennom skap.

Vurdering av avvik:

- Ventilator og kanalopplegg er av eldre utførelse. Det registreres tydelig tilsmussing/fettavleiringer og korrosjon på ventilatoren. Avtrekkets kapasitet og kanalens videre utførelse er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfullt vedlikehold kan redusere avtrekkseffekten. Fettavleiringer i ventilator/filter og kanal kan også innebære økt brannrisiko.

Tiltak:

Ventilator, filter og avtrekkskanal bør rengjøres og funksjonskontrolleres. Utskifting av ventilatoren bør vurderes på grunn av alder og tilstand.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført med synlige kobberrør. Rørinstallasjonene er av eldre/ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det registreres alders- og bruksslitasje på vannledningene, med stedvis oksidasjon/misfarging på synlige kobberrør og koblinger. Deler av røropplegget er skjult og ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger og koblinger har økt sannsynlighet for lekkasjer og behov for vedlikehold/utskifting.

Tiltak:

Rørinstallasjonene bør følges opp jevnlig. Ved oppussing av bad/kjøkken anbefales det å vurdere utskifting/oppgradering av eldre vannledninger og koblinger.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør består hovedsakelig av plastrør. Deler av avløpsanlegget er skjult i konstruksjoner og kunne ikke kontrolleres.

Vurdering av avvik:

- Avløpsanleggets alder og fullstendige utførelse er ikke dokumentert. Synlige deler fremstår med eldre utførelse. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer på tilgjengelige rør ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsinstallasjoner kan ha redusert gjenværende brukstid, og tilstanden på skjulte rør kan ikke vurderes.

Tiltak:

Avløpsanlegget bør følges opp gjennom normalt vedlikehold. Ved rehabilitering av bad/kjøkken anbefales det å vurdere utskifting og oppgradering av eldre avløpsinstallasjoner.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger/vinduer og avtrekk fra våtrom og kjøkken. Det er ikke registrert balansert ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsløsningen er av eldre utførelse. Luftmengder og funksjon i avtrekkskanaler er ikke målt eller dokumentert. Enkelte ventiler/avtrekk fremstår med behov for rengjøring og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset ventilasjon kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og økt risiko for høy luftfuktighet, kondens og luktproblematikk.

Tiltak:

Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres og funksjonskontrolleres. Det bør sikres tilfredsstillende tilluft og avtrekk, spesielt fra bad og kjøkken.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederens plassering, type og alder er ikke dokumentert eller tilgjengelig for kontroll ved befaringen.



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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med eldre sikringsskap og i hovedsak skrusikringer. Det er installert AMS-måler. Kursfortegnelse foreligger i skapet. Det er merking som viser installasjon av AMS-måler utført i 2017. Selve elanlegget fremstår i hovedsak som eldre.

Avvik:

Sikringsskap og store deler av installasjonen er av eldre utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på nyere el-kontroll av det komplette elektriske anlegget. Visuell kontroll i forbindelse med tilstandsrapport er begrenset og erstatter ikke kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Konsekvens:

På eldre elektriske anlegg kan det forekomme aldersrelaterte feil eller mangler som ikke avdekkes ved en enkel visuell kontroll.

Tiltak:

På grunn av anleggets alder anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet dersom slik kontroll ikke er utført i nyere tid.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er oppført som rekkehus, hvor brannskille mot tilstøtende boenheter inngår som en viktig del av brannsikkerheten. Branntekniske konstruksjoner er i hovedsak skjulte og kunne ikke kontrolleres nærmere ved befaringen.

Avvik:

Røykvarslere og slokkeutstyr må være etablert og funksjonsdyktig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke dokumentert.

Fundamenteringsforholdene er i hovedsak skjulte.

Det ble ikke registrert synlige forhold som gir indikasjon på vesentlige setningsskader.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1971. Drenering og eventuell utvendig fuktsikring ved fundament/grunnmur er ikke dokumentert med hensyn til utførelse eller alder. Konstruksjonene ligger i hovedsak skjult i grunnen og kunne ikke kontrolleres.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke opplysninger om at drenering eller utvendig fuktsikring er fornyet. Dersom anlegget er fra byggeåret, har det oppnådd høy alder og må anses å ha begrenset/usikker gjenværende funksjonstid.

Konsekvens/tiltak

- Eldre drenering og fuktsikring kan over tid få redusert funksjon og medføre økt fuktbelastning mot fundamenter, kryperom og øvrige konstruksjoner nær terreng.

Tiltak:

Tilstanden bør følges opp, særlig med tanke på fuktforhold i kryperommet når dette blir tilgjengelig for inspeksjon. Fornyelse av drenering/fuktsikring kan måtte påregnes ut fra alder og eventuell fremtidig påvist fuktbelastning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med grunnmur/fundamenter av betong. Deler av fundamenteringen er synlig utvendig, mens øvrige konstruksjoner ligger skjult mot terreng og under bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det registreres aldersrelatert slitasje på synlige betongoverflater. Fundamenter og grunnmur kunne ikke kontrolleres i sin helhet, blant annet fordi kryperommet ikke var tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelle skjulte skader, riss eller fuktpåvirkning i utilgjengelige deler av fundamenteringen kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Synlige grunnmursflater bør vedlikeholdes og eventuelle riss/skader følges opp. Fundamenteringen bør kontrolleres nærmere når kryperommet gjøres tilgjengelig.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har en mindre, relativt flat tomt tilknyttet rekkehusbebyggelsen. Terrenget består av opparbeidede utearealer med plen og faste dekker.

Vurdering av avvik:

- Det registreres partier hvor terrengets fall bort fra bygningen er begrenset. På grunn av tomtens størrelse og eksisterende terreng-/utearealer er muligheten for å etablere stort fall fra konstruksjonen begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset fall kan medføre at overflatevann blir stående eller ledes mot fundament/grunnmur, og dermed øke fuktbelastningen på konstruksjoner nær terreng.

Tiltak:

Terreng og overflater bør vedlikeholdes slik at overflatevann i størst mulig grad ledes bort fra bygningen. Det bør unngås oppsamling av vann inntil fundament/grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige ledninger ligger skjult i grunnen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Alder, materiale og utførelse er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at utvendige vann- og avløpsledninger er fornyet. Løsning for bortledning av overvann og eventuelt drens vann er ikke dokumentert eller kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Dersom ledningene er av eldre dato, kan det være økt risiko for lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon. Mangelfull håndtering av overvann/drensvann kan medføre økt fuktbelastning rundt bygningen.

Tiltak:

Ingen konkrete tiltak vurderes nødvendig uten symptomer på svikt. Ledningsanlegget bør følges opp ved tegn til lekkasje, redusert avløpsfunksjon eller andre avvik. Ved fremtidige gravearbeider bør tilstand og eventuell fornyelse vurderes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

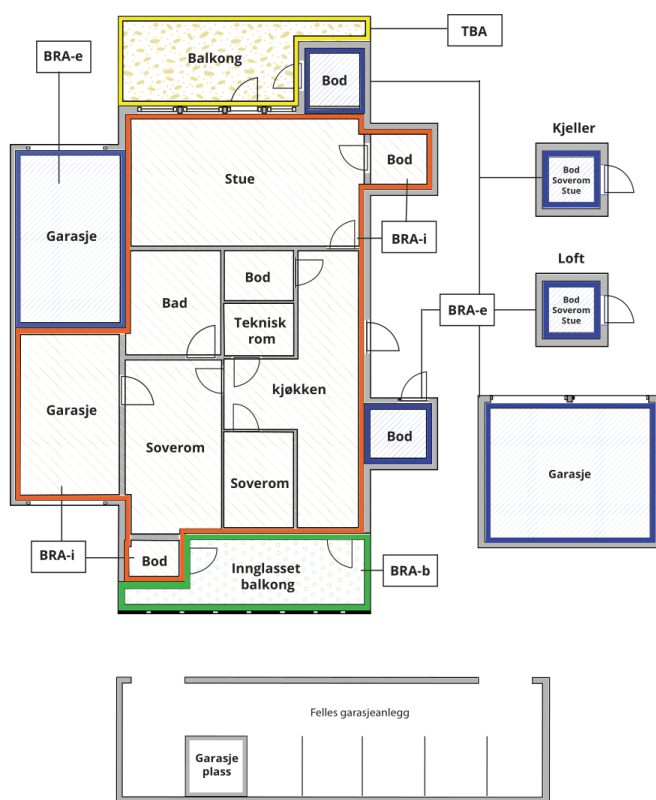
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	57			57	
SUM	57				
SUM BRA	57				

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen er oppmålt til 57 m² BRA-i, fordelt på én etasje. Arealet omfatter stue, spisestue, kjøkken, bad, soverom, gang og entréarealer. Oppmålingen samsvarer med registrert BRA i matrikkel.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger eldre godkjente/byggemeldte tegninger for boligen samt byggesaksdokumentasjon fra 1985 vedrørende etablering av utgang fra bod til uteareal. Dagens planløsning og rombruk avviker på enkelte punkter fra fremlagte tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at alle senere endringer av planløsning/rombruk er byggemeldt eller godkjent. Lovligheten av disse forholdene er ikke nærmere undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	4	321		0	162 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kruttstien 11

Hjemmelshaver

Kristiansund Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Kristiansund, med hovedsakelig småhus- og rekkehusbebyggelse. Området har kort avstand til lokale servicefunksjoner, skoler/barnehager og øvrige sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra Kruttstien. Adkomstforholdene fremstår som etablert i tilknytning til boligområdet.

Tilknytning vann

Eiendommen forutsettes tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Nærmere opplysninger om utførelse, alder og tilstand på stikkledninger foreligger ikke.

Tilknytning avløp

Eiendommen forutsettes tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Nærmere opplysninger om utførelse, alder og tilstand på stikkledninger foreligger ikke.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for området. Kommunalt kartgrunnlag viser eiendommen innenfor et etablert boligområde. Kommuneplankartet angir området til boligbebyggelse – nåværende.

Om tomten

Tomten er bebygd med rekkehus og består ellers hovedsakelig av mindre ute-/hagearealer og arealer i tilknytning til adkomst. Eiendommen inngår i sammenhengende rekkehusbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert eldre tinglyste servitutter, blant annet bestemmelse om samvirke vedrørende vertikalt delt bolig og vedlikeholdsplikt med flere bestemmelser. Servituttenes fulle innhold er ikke vurdert i forbindelse med tilstandsrapporten og må eventuelt avklares nærmere av megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring fra eier forelå ikke på tidspunktet for utarbeidelse av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten opplysninger fra egenerklæringsskjema.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	

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 minimumsinholdet 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 byggeskikk 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.”*

Andre bilder

