

notar



KRISTIANSUND N

Storenggata 28

Tomannsbolig | BRA-i/BRA Total 288/330 kvm | 6 soverom

Totalpris kr. 5 143 990,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.



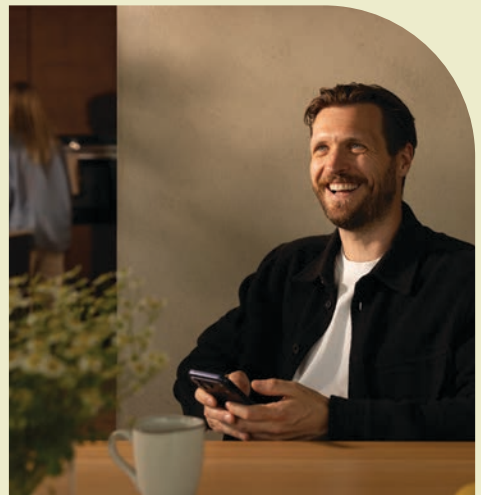
Innhold

Nøkkelinformasjon	5
Plantegning	8
Bilder	12
Ditt nye nabolag	15
Om eiendommen	16
Vedlegg	30
Budskjema	116

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Storenggata 28, 6512 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 5 000 000,-
Omkostninger	Kr 143 990,-
Totalpris	Kr 5 143 990,-
BRA-i/BRA Total	288/330 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1982
Soverom	6

Din megler



Aleksander Faksvåg Talgø

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

aleksander@notar.no
990 26 362

Jeg er født og oppvokst i Kristiansund. Jeg ble utdannet eiendomsmegler fra BI og har vært ansatt i Notar siden 2011 og har vært eiendomsmegler siden 2013. I tiden som eiendomsmegler har jeg solgt boliger, fritidseiendommer både ved sjøen og på fjellet. Jeg har god erfaring med nybyggprosjekter, næringseiendommer og landbrukseiendom både i Kristiansund og omegn.

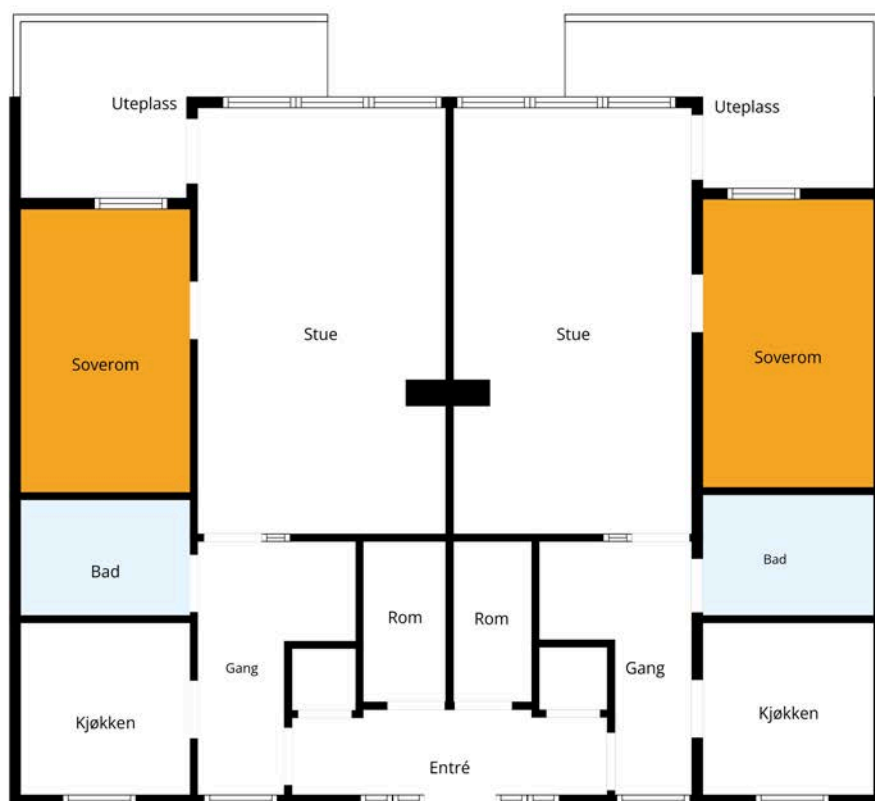
For meg er det viktig å ha kundene i fokus slik at både kjøper og selger sitter igjen med en god magesfølelse. Derfor er det viktig for meg å være en faglig dyktig megler slik du som kunde skal føle deg godt i varetatt da du selger din bolig.



Storenggata 28

Plantegning





Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.









Velkommen til Storenggata 28

Din lokale eiendomsmegler Aleksander Faksvåg Talgø har gleden av å presentere Storenggata 28, 30A og 30B. Tre tomannsboliger med totalt 6 stk 2-romsleiligheter med sentral beliggenhet på Gomalandet i Kristiansund. Tomannsboligene inneholder per enhet gang, kjøkken, bad, soverom, stue og entré/gang. Der er også en bod pr. boenhet. Boligene selges samlet da de ligger på ett gårds- og bruksnummer og fremstår som et utviklingsprosjekt da de har renoveringsbehov etter mange års utleie. Her har man da mange muligheter! Velkommen til visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Gomalandet i Kristiansund kommune. Bebyggelsen består av tre vertikaldelte tomannsboliger med til sammen seks boenheter, beliggende i Storenggata 28, 30A og 30B. Eiendommen er kommunalt eid og benyttes til utleieboliger. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse, med veg- og øvrig bebyggelse i nærområdet.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Eiendommen

Adresse

Storenggata 28, 6512 KRISTIANSUND N

Oppdragsnummer

4-0306/26

Selger

Kristiansund Kommune

Matrikkel

Gårdsnummer 9, bruksnummer 338, , ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

Eieform

Eiet

Boligtype

Tomannsbolig

Energiklasse

G

Info energiklasse

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Strømforbruk

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt

Eiet tomt på 1.570 kvm.

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med plenarealer, grusede/ asfalterte adkomst- og parkeringsarealer samt mindre uteoppholdsarealer i tilknytning til boligene. Terrenget er i hovedsak svakt skrånende og stedvis noe ujevnt rundt bebyggelsen. Det er etablert interne gang- og kjørearealer mellom/frem til boligene.

Takst

Tilstandsrapport datert 17.09.2026. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

Byggeår

1982

Byggemåte

Taket er tekket med Decra takpanner av nyere dato. Det er montert snøfangere på takflatene. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er utført i metall. Beslag er montert ved takfot, gavler og øvrige gjennomføringer. Over tak er det prefabrickerte, beslåtte skorsteiner med metallbeslag og toppavdekning. Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik på takrenner, nedløp, beslag eller skorsteiner fra tilgjengelig besiktigelsesnivå. Enkelte deler er kun kontrollert fra bakkenivå. Takrenner, nedløp, beslag og skorsteinsdetaljer bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Takkonstruksjonen er utført som saltak. Det er etablert en mindre inspeksjonsluke til loft/kaldtloft i himling på bod. Det var ikke tilrettelagt for forsvarlig tilkomst og inspeksjon av loftsrommet, og kaldtloftet ble derfor ikke inspisert. Loft/kaldtloft er ikke undersøkt. Tilstand på takkonstruksjon, undertak, lufting og eventuelle fukt-/kondensforhold er derfor ikke kjent. Eventuelle skjulte avvik eller skader på loftet kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelse av loft/kaldtloft. Det bør ved behov etableres egnet tilkomst slik at konstruksjonen kan inspiseres på en forsvarlig måte. Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning.

Vinduer er i hovedsak eldre vinduer med isolerglass. Merking på isolerglass viser produksjonsår 1982 på kontrollert vindu. Det forekommer også enkelte vinduer av annen/nyere utførelse. Bygningene har felles hovedinngangsdører til entré/gang, separate ytterdører til de enkelte boenhetene samt balkong-/terrasedører fra boenhetene. Flere av balkongdørene er eldre.

Uteplasser ved boenhetene er utført med betongplate på mark. Det er etablert rekkverk/skjermvegger med metallkonstruksjon og liggende trekledning.

Det foreligger ikke dokumentasjon på grunnundersøkelser eller nærmere opplysninger om byggegrunnens beskaffenhet. Bygningene er fundamentert med betongplate på mark. Det registreres generell alders- og værslitasje på synlige betongoverflater, med enkelte mindre lokale riss/skader. Det ble ikke observert vesentlige sprekker eller deformasjoner som indikerer større setningsskader eller konstruksjonssvikt. Lokale riss og skader bør vedlikeholdes og utviklingen følges over tid. Ved eventuell økning i sprekke-dannelser eller tegn til bevegelser bør forholdet undersøkes nærmere.

Tomannsbolig nr. 28

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig > Ytterdører

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

- Utvendig > Takteking
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold

Tomannsbolig nr. 30A

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig > Ytterdører

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

- Utvendig > Takteking
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold

Tomannsbolig nr. 30B

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig > Ytterdører

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

- Utvendig > Takteking
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Ved salg hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til udefinert iht. R-135 Storenggata - Bentnesveien datert 18.02.1976 og R-053 Gomalandet sentrum datert 07.01.1946. Iht. R-135-03 Revidert tomtedelingsplan datert 18.01.1978, så er eiendommen regulert til boligareal.

Iht. Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024, så er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring og utsnitt av kommuneplan følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Kristiansund kommune.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

Boligene har skorstein/pipeløp som er synlig ført gjennom oppholdsrom. Det ble ikke registrert montert ildsted i de aktuelle boenhetene ved befaringen. Tidligere tilkoblingspunkt/røykrørsinnføring fremstår som gjenmurt eller tildekket. Ved eventuell fremtidig montering av ildsted anbefales skorstein og tilkoblingspunkt kontrollert av kvalifisert fagperson/feiervesen før bruk.

Tomannsbolig nr. 28

Fyringsanleggene ble kontrollert av Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste 18.09.2023. Det foreligger tilsynsrapporter for begge boenhetene H0101 og H0102. Rapportene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Parkeringsforhold

Parkering på tomt og i gate etter stedets regler.

Vei/Vann/Kloakk

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie

Bygningene er registrert med seks boenheter og eiendommen kan leies ut helt eller delvis til boligformål.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg eldrebolig datert 23.03.1982.

Radonmåling

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller eventuelle radonsikringstiltak. Radonforholdene i boenhetene er ikke dokumentert gjennom målinger. Radonnivået i boligene er derfor ukjent.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i

grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Innhold

Tomannsboligene inneholder per enhet gang, kjøkken, bad, soverom, stue og entré/gang. Der er også en bod pr. boenhet.

Standard

Tomannsbolig nr. 30A

Gulvoverflatene består hovedsakelig av vinyl-/gulvbelegg av varierende alder og utførelse. Standarden varierer mellom de to boenhetene. Innvendige vegger har hovedsakelig malte/tapetserte overflater og enkelte partier med panel/plater. Himlinger består i hovedsak av malte himlingsplater. Overflatene har varierende alder, utførelse og standard mellom de to boenhetene. Boligene er oppført i én etasje. Gulvkonstruksjonen er, ut fra opprinnelig tegningsgrunnlag, utført som betongplate på mark. Bærende ytter- og innerkonstruksjoner er i hovedsak trekonstruksjoner. Opprinnelige tegninger viser gulvoppbygning med betongplate over isolasjon og drenerende/kapillærbrytende masser. Det er registrert noe ujevnheter i gulv, men det ble ikke observert synlige forhold som indikerer vesentlig svikt i bærende konstruksjoner. Skjulte deler av konstruksjonen er ikke kontrollert. Mindre skjevheter/ujevnheter kan forekomme i bygninger av denne alderen. Tilstanden til skjulte konstruksjoner kan ikke fastslås ved visuell kontroll.

Innvendige dører er hovedsakelig eldre finerte/glatte tredører. Det forekommer også enkelte skyvedører. Standard og utførelse varierer noe mellom boenhetene.

Våtrom › Etasje H0102 › Bad

Bad av eldre dato med belegg på gulv og våtromsplater/platekledd overflater på vegger. Rommet er innredet med toalett, servant, dusj og veggmontert varmtvannsbereder. Det er gulvsluk i dusjonen. Våtrommet fremstår med eldre standard og bruksslitasje. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver utførelse, oppbygging eller tidspunkt for etablering/rehabilitering av våtrommet. Utførelse av membran/tettesjikt og tilslutninger mot sluk kan derfor ikke dokumenteres. Vegger har platekledd overflater

beregnet for våtrom. Himling har malte/platerte overflater. Overflatene fremstår med normal alders-og bruksslitasje. Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som alene tilsier akutt utbedringsbehov, men alder og manglende dokumentasjon må hensyntas. Gulvet har belegget med oppbrett langs vegger. Det er registrert ujevne fallforhold. Sluk ligger ca. 30 mm lavere enn gulv ved terskel, samtidig som gulvet har et lokalt høybrekk på ca. 5 mm midt på gulvet. Gulvet har dermed ikke jevnt fall mot sluk. Forholdet kan medføre at bruksvann blir stående på deler av gulvet. Gulvbelegget fungerer som våtrommets synlige tettesjikt og er ført med oppbrett mot vegger. Sluk er plassert i dusjsone. Utførelse og tetthet i overgang mellom gulvbelegg og sluk kunne ikke fullt ut verifiseres ved visuell kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt/membran eller sluktilslutning. På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon må restlevetiden vurderes som usikker. Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, vegghengt servant og dusjarmatur. Det er også montert varmtvannsbereder på vegg. Sanitærutstyret fremstår i hovedsak som eldre, med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige aktive lekkasjer på befaringsdagen. Det er registrert ventil i himling. Ventilasjonens kapasitet og funksjon er ikke nærmere dokumentert eller kontrollert. For våtrom er tilfredsstillende ventilasjon viktig for å begrense fuktbelastningen, og funksjonen bør kontrolleres dersom det oppleves høy luftfuktighet eller lang uttørkingstid etter bruk. Dusjsone ligger mot yttervegg og vegg mot kjøkken. Tilliggende konstruksjoner er derfor i hovedsak yttervegg og kjøkkenvegg. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon. Våtsone grenser mot yttervegg og kjøkken, og det ble vurdert å være begrensede egnede steder for hulltaking uten risiko for å treffe installasjoner eller påføre skade. Eventuelle skjulte fuktforhold i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Kjøkken › Etasje H0102 › Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har generell bruksslitasje og alderstegn. Det er registrert tilsmussing/misfarging i benkeskap under oppvaskkum. Årsaken til misfargingen er ikke nærmere avklart, og området bør kontrolleres for eventuell tidligere eller pågående lekkasje. Det er ikke registrert lekkasjesikring/vannstoppsystem ved vanninstallasjonene. Det er montert kjøkkenventilator over plass for komfyr. Avtrekket er ført via kanal i overskap.

Våtrom › Etasje H0101 › Bad

Badet har gulvbelegg med oppbrett, våtromsplater på vegger og plater i himling. Dusjnische med dusjvegger, servantinnredning, toalett og veggmontert varmtvannsbereder. Våtrommet fremstår som brukt og med stedvis slitasje/merker på overflater. Alder og utførelse på våtrommets tettesjikt er ikke dokumentert. Badet har bruksslitasje og stedvis overflateskader. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygging eller utførelse av tettesjikt. Gulvbelegg og våtromsplater utgjør synlige tettesjikt. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og registrerte avvik vurderes våtrommet samlet å ha behov for vedlikehold og oppfølging. Det må påregnes oppgradering/rehabilitering over tid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter oppbygging eller utførelse av våtrommet. Utførelse av membran/tettesjikt og tilslutninger kan derfor ikke verifiseres. Veggene har i hovedsak våtromsplater. Det registreres stedvis slitasje, merker og mindre skader på overflatene. Enkelte gjennomføringer og detaljer har en utførelse som ikke kan dokumenteres nærmere. Himlingen har platekledning. Gulvet har belegg ført opp langs veggene og sluk i dusjsone. Overflaten har bruksslitasje og misfarging. Målt høydeforskjell mellom gulv ved terskel og sluk er ca. 30 mm. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved fallforholdene ved enkel kontroll. Gulvbelegget fungerer som synlig tettesjikt. Veggene i dusjsone er utført med våtromsplater. Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjiktets utførelse, tilslutning mot sluk eller øvrige detaljer. På bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder må det påregnes begrenset/usikker restlevetid. Badet har servant med innredning, toalett og dusj med dusjvegger. Utstyret har normal bruksslitasje. Det er registrert avtrekksventil i rommet. Funksjon og kapasitet er ikke nærmere dokumentert/målt. Dusjsone ligger mot yttervegg og vegg mot kjøkken. Tilliggende konstruksjoner er derfor i hovedsak yttervegg og kjøkkenvegg. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon. Våtsone grenser mot yttervegg og kjøkken, og det ble vurdert å være begrensede egnede steder for hulltaking uten risiko for å treffe installasjoner eller påføre skade. Eventuelle skjulte fuktforhold i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Kjøkken › Etasje H0101 › Kjøkken

Kjøkken med eldre innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Veggflater mellom benk og overskap er kledd med plater. Mekanisk avtrekk over plass for komfyr. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator. Avtrekkskanal

er ført fra ventilator og videre ut av rommet. Anlegget fremstår som eldre. Funksjon og kapasitet er ikke nærmere kontrollert utover enkel visuell besiktigelse.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger består hovedsakelig av eldre kobberør.
- Deler av rørinstallasjonene er synlige ved sanitærutstyr. Anlegget er i hovedsak fra eldre dato.
- Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført med plastrør. Deler av avløpsinstallasjonene er skjult i konstruksjonene og kunne ikke kontrolleres.
- Boligene har i hovedsak naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg/himling. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken via kjøkkenventilator. Bad har avtrekksventil. Anlegget er av eldre utførelse.
- Det er felles sikringsskap for de to boenhetene H0101 og H0102. Skapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen viser separate kurser for høyre og venstre leilighet, blant annet egne kurser til komfyr/stekeovn, vaskemaskin/varmtvannsbereder, stikk/varme og lys/stikk. Det er hovedbryter/sikringer på 32 A for hver boenhet.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Etasje H0101 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

- Innvendig > Overflater - gulv
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Kjøkken > Etasje H0102 > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > Etasje H0102 > Kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > Etasje H0101 > Kjøkken > Overflater og

innredning

- Kjøkken > Etasje H0101 > Kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > Etasje H0101 > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Etasje H0101 > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Etasje H0101 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > Etasje H0101 > Bad > Ventilasjon

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

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at registrerte branntekniske avvik/anmerkninger fra tilsynet er lukket. For H0101 ble manglende observert røykvarsler påpekt. Tilsynsrapportene inneholder i tillegg avvik knyttet til fyringsanlegg, som er nærmere omtalt under eget punkt for pipe/skorstein og ildsted.

Tomannsbolig nr. 30B

Gulvoverflater består hovedsakelig av gulvbelegg. I H0101 er det registrert omfattende tilsmussing, misfarging, flekker og betydelig bruksslitasje på gulv i flere rom. Forholdene er særlig fremtredende i entré/gang, kjøkken, bad og deler av oppholdsrom. Enkelte områder fremstår med sterkt nedslitt og skadet overflate.

Det er registrert omfattende slitasje, tilsmussing, merker og lokale skader på veggflater i boenhetene. Flere steder er det hull og skader etter tidligere innfestinger samt behov for overflatebehandling. I H0101 fremstår enkelte veggflater som betydelig tilsmusset/misfarget. Himlinger har også generell bruksslitasje og enkelte merker/skader. Boligene er oppført i én etasje. Gulvkonstruksjonen er, ut fra opprinnelig tegningsgrunnlag, utført som betongplate på mark. Bærende ytter- og innerkonstruksjoner er i hovedsak trekonstruksjoner. Opprinnelige tegninger viser gulvoppbygning med betongplate over isolasjon og drenerende/kapillærbrytende masser. Det er registrert noe ujevnheter i gulv, men det ble ikke observert synlige forhold som indikerer vesentlig svikt i bærende konstruksjoner. Skjulte deler av konstruksjonen er ikke kontrollert. Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold. Ved eventuell rehabilitering bør skjulte konstruksjoner undersøkes dersom det avdekkes tegn til skader eller unormale bevegelser. Boligene er oppført med betongplate på mark.

Innvendige dører består hovedsakelig av eldre finerte/ glatte dører med tilhørende karmen og beslag.

Våtrom › Etasje H0102 › Bad

Bad av eldre dato. Rommet er innredet med gulvbelegg, våtromstapet/malte overflater, dusjkabinett, servantinnredning, toalett og varmtvannsbereder. Det registreres generell bruksslitasje og tilsmussing. Utførelse og alder tilsier at våtrommet har passert en vesentlig del av forventet brukstid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller eventuelle tidligere arbeider på våtrommet. Skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan derfor ikke verifiseres. Vegger har i hovedsak våtromstapet/malte overflater, og himling har platekledning. Det registreres alder/slitasje og enkelte misfarging, blant annet i himling. Overflatene vurderes å ha begrenset gjenværende brukstid. Gulvet har belegg med oppbrett langs vegger. Det er registrert ca. 10 mm høydeforskjell/fall på gulvet. Fallet vurderes som begrenset og tilfredsstillende ikke dagens anbefalte utførelse for våtrom. Det er dusjkabinett, slik at den direkte vannbelastningen på gulvet er redusert. Gulvbelegget fungerer som våtrommets synlige tettesjikt. Alder og utførelse er ikke dokumentert. Tetthet ved skjøter, gjennomføringer og tilslutning mot sluk kan ikke verifiseres fullt ut. På grunn av alder og manglende dokumentasjon vurderes gjenværende brukstid som begrenset. Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant med underskap, dusjkabinett og veggmontert varmtvannsbereder. Dusjkabinettet har eget bunnkar. Badet har ventil/avtrekk i himling. Ventilasjonens kapasitet og funksjon er ikke nærmere dokumentert eller målt. Dusjsone ligger mot yttervegg og vegg mot kjøkken. Tilliggende konstruksjoner er derfor i hovedsak yttervegg og kjøkkenvegg. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon. Våtsone grenser mot yttervegg og kjøkken, og det ble vurdert å være begrensede egnede steder for hulltaking uten risiko for å treffe installasjoner eller påføre skade. Eventuelle skjulte fuktforhold i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Våtrom › Etasje H0101 › Bad

Bad av eldre utførelse med belegg på gulv, malte/tapetserte veggflater og platekledd himling. Dusjplass med dusjgarnityr direkte mot vegg. Rommet har gulvsluk, servant og gulvmontert toalett. Overflatene fremstår med betydelig slitasje og mangelfullt vedlikehold. Badet vurderes å ha behov for full rehabilitering. Kostnadsestimatet gjelder samlet rehabilitering av badet og må ikke summeres med kostnadsestimat oppgitt under øvrige TG3-punkter for samme våtrom. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller eventuelle tidligere arbeider på våtrommet. Skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan

derfor ikke verifiseres. Vegger har malte/tapetserte overflater, med annen plate/overflate i dusjsone. Himling er platekledd. Gulvet har belegg som fungerer som overflate/tettesjikt. Belegget er svært slitt og har omfattende misfarging/skader. Det er synlige skjøter/reparasjoner og områder hvor overflaten fremstår nedbrutt. Fallforholdene bør ses i sammenheng med full rehabilitering. Det er gulvsluk i dusjsone. Utførelse og tilkobling mellom gulvbelegg/tettesjikt og sluk er ikke dokumentert. Badet har servant, toalett og dusjgarnityr. Sanitærutstyr og innredning er eldre og fremstår sterkt tilsmusset/slitt. Badet har ventil/avtrekk. Kapasitet og funksjon er ikke dokumentert eller målt. Dusjsone ligger mot yttervegg og vegg mot kjøkken. Tilliggende konstruksjoner er derfor i hovedsak yttervegg og kjøkkenvegg. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon. Våtsone grenser mot yttervegg og kjøkken, og det ble vurdert å være begrensede egnede steder for hulltaking uten risiko for å treffe installasjoner eller påføre skade. Eventuelle skjulte fuktforhold i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Kjøkken › Etasje H0102 › Kjøkken

Kjøkken med eldre innredning med malte/glatte fronter, laminat benkeplate og oppvaskkum i rustfritt stål. Vegg mellom benkeplate og overskap er delvis kledd med fliser. Kjøkkenet fremstår med betydelig bruksslitasje og mangelfullt vedlikehold. Kjøkkenet har mekanisk kjøkkenventilator. Avtrekkskanal er ført via fleksibel kanal gjennom overskap.

Kjøkken › Etasje H0101 › Kjøkken

Kjøkken med eldre innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og oppvaskkum i rustfritt stål. Vegger har malte/tapetserte overflater. Gulv med belegg. Det er montert kjøkkenventilator over tidligere plassering for komfyr. Avtrekket er tilkoblet kanal.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger består hovedsakelig av eldre kobberør. Deler av rørinstallasjonene er synlige ved sanitærutstyr. Anlegget er i hovedsak fra eldre dato.
- Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført med plastrør. Deler av avløpsinstallasjonene er skjult i konstruksjonene og kunne ikke kontrolleres.
- Boligene har i hovedsak naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg/himling. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken via kjøkkenventilator. Bad har avtrekksventil. Anlegget er av eldre utførelse.
- Begge boenhetene har eldre vegghengte varmtvannsberedere av fabrikat Thermia/CTC, plassert

på bad. Berederne er tilkoblet med synlige kobberrør og ventil-/sikkerhetsarmatur.

- Det er felles sikringsskap for de to boenhetene H0101 og H0102. Skapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen viser separate kurser for høyre og venstre leilighet, blant annet egne kurser til komfyr/stekeovn, vaskemaskin/varmtvannsbereder, stikk/varme og lys/stikk. Det er hovedbryter/sikringer på 32 A for hver boenhet.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Etasje H0101 > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Etasje H0101 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:

- Innvendig > Overflater - gulv
- Innvendig > Andre innvendige forhold
- Kjøkken > Etasje H0101 > Kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > Etasje H0101 > Bad > Generell
- Våtrom > Etasje H0101 > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Etasje H0101 > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > Etasje H0101 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > Etasje H0101 > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Kjøkken > Etasje H0102 > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > Etasje H0102 > Kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Sanitærutstyr og innredning

- Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > Etasje H0101 > Kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > Etasje H0101 > Bad > Ventilasjon

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

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at registrerte branntekniske avvik/anmerkninger fra tilsynet er lukket. For H0101 ble manglende observert røykvarsler påpekt. Tilsynsrapportene inneholder i tillegg avvik knyttet til fyringsanlegg, som er nærmere omtalt under eget punkt for pipe/skorstein og ildste

Tomannsbolig nr. 28

Gulvoverflater i de to boenhetene i Storenggata 28 består hovedsakelig av eldre gulvbelegg. Standard og tilstand varierer noe mellom boenhetene. Innvendige vegger har hovedsakelig malte/tapetserte plateflater og enkelte panelte flater. Himlinger består hovedsakelig av malte himlingsplater. Overflater og standard varierer mellom de to boenhetene. Boligene er oppført i én etasje. Gulvkonstruksjonen er, ut fra opprinnelig tegningsgrunnlag, utført som betongplate på mark. Bærende ytter- og innerkonstruksjoner er i hovedsak trekonstruksjoner. Opprinnelige tegninger viser gulvoppbygning med betongplate over isolasjon og drenerende/kapillærbrytende masser. Det er registrert noe ujevnheter i gulv, men det ble ikke observert synlige forhold som indikerer vesentlig svikt i bærende konstruksjoner. Skjulte deler av konstruksjonen er ikke kontrollert.

Innvendige dører er hovedsakelig eldre finerte/glatte tredører. Det forekommer også enkelte skyvedører. Standard og utførelse varierer noe mellom boenhetene.

Våtrom > Etasje 1 H0102 > Bad

Badet er av eldre dato og har gulv med vinylbelegg og oppbrett langs vegger. Veggene har våtromsbelegg/tapet og himling har malte plater. Rommet er utstyrt med gulvsluk, dusj direkte på gulv, servant, toalett og veggmontert varmtvannsbereder. Det er ventil i himling. Våtrommet har generelt eldre standard og preg av alders- og bruksslitasje. Dokumentasjon på utførelse, tettesjikt eller tidspunkt for eventuell rehabilitering er ikke fremlagt. På bakgrunn av alder og samlet tilstand må det påregnes behov for oppgradering/rehabilitering av våtrommet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller eventuell rehabilitering av våtrommet. Alder på tettesjikt, sluk og øvrige våtromsarbeider er ikke dokumentert. Vegger har våtromsbelegg/tapet. Himling har malte plater. Gulvet har vinylbelegg med

oppbrett langs vegger og gulvsluk i dusjonen. Gulvet har fall mot sluk, men fallforholdet er begrenset og tilfredsstillende ikke dagens anbefalte løsning for våtrom. Det er plastsluk i gulvet. Vinylbelegget fungerer som gulvets synlige tettesjikt. Dokumentasjon på utførelse, alder og tilslutning mellom belegget og sluk er ikke fremlagt. Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant, dusjarmatur, dusjstang og veggmontert varmtvannsbereder. Dusjing foregår direkte på gulv. Det er ventil i himling. Funksjon og luftmengde er ikke dokumentert/målt. Dusjonen ligger mot yttervegg og vegg mot kjøkken. Tilliggende konstruksjoner er derfor i hovedsak yttervegg og kjøkkenvegg. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon. Våtzone grenser mot yttervegg og kjøkken, og det ble vurdert å være begrensede egnede steder for hulltaking uten risiko for å treffe installasjoner eller påføre skade. Eventuelle skjulte fuktforhold i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Våtrom › Etasje 1 H0101 › Bad

Badet er av eldre dato og har vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegger samt våtromsbelegg/tapet på veggene. Sanitærutstyr og innredning er demontert/fjernet, og det står igjen åpne eller avsluttede tilkoblingspunkter for vann og avløp. Våtrommet er ikke funksjonelt i dagens tilstand. Overflater og tettesjikt er av eldre dato, og dokumentasjon på utførelse eller tidligere rehabilitering er ikke fremlagt. Gulvbelegg og øvrige overflater har betydelig alders- og bruksslitasje. Det må påregnes full rehabilitering av badet, herunder nytt sluk/tettesjikt og overflater samt etablering av sanitærutstyr og nødvendige VVS-installasjoner. Arbeidene bør utføres og dokumenteres etter gjeldende krav. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller eventuelle tidligere arbeider på våtrommet. Skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan derfor ikke verifiseres. Dusjonen ligger mot yttervegg og vegg mot kjøkken. Tilliggende konstruksjoner er derfor i hovedsak yttervegg og kjøkkenvegg. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon. Våtzone grenser mot yttervegg og kjøkken, og det ble vurdert å være begrensede egnede steder for hulltaking uten risiko for å treffe installasjoner eller påføre skade. Eventuelle skjulte fuktforhold i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Kjøkken › Etasje 1 H0102 › Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte lyse fronter, laminert benkeplate og oppvaskkum i rustfritt stål. Gulvet har vinylbelegg. Innredningen fremstår som av noe nyere dato enn boligens byggeår. Det registreres

normal bruks- og aldersslitasje. Kjøkkeninnredningen er relativt enkel og har begrenset benke- og skap plass. Det ble ikke observert vesentlige synlige skader på innredningen. Det er montert Bosch kjøkkenventilator over plass for komfyr. Avtrekkskanal er ført opp gjennom overskap.

Kjøkken › Etasje 1 H0101 › Kjøkken

Kjøkkeninnredning og utstyr var demontert/fjernet på befaringstidspunktet. Det er synlige spor etter tidligere innredning, samt eksisterende tilkoblingspunkter for vann og avløp. Gulv har eldre vinylbelegg. Kjøkkenet mangler nødvendig innredning, benkeplate, oppvaskkum og øvrig utstyr og er ikke funksjonelt i dagens tilstand. Vegg- og gulvoverflater har merker, slitasje og skader etter demontert innredning. Eksisterende avtrekkskanaler er synlige, men kjøkkenventilator er demontert/fjernet.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger består hovedsakelig av eldre kobberør.
- Deler av rørinstallasjonene er synlige ved sanitærutstyr. Anlegget er i hovedsak fra eldre dato.
- Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført med plastrør. Deler av avløpsinstallasjonene er skjult i konstruksjonene og kunne ikke kontrolleres.
- Boligene har i hovedsak naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg/himling. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken via kjøkkenventilator. Bad har avtrekksventil. Anlegget er av eldre utførelse.
- I boenhet H0102 er det registrert en veggmontert elektrisk varmtvannsbereder av fabrikat Thermia, plassert på bad. Berederen er plassert i rom med sluk.
- Det er felles sikringsskap for de to boenhetene H0101 og H0102. Skapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen viser separate kurser for høyre og venstre leilighet, blant annet egne kurser til komfyr/stekeovn, vaskemaskin/varmtvannsbereder, stikk/varme og lys/stikk. Det er hovedbryter/sikringer på 32 A for hver boenhet.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom › Etasje 1 H0102 › Bad › Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom › Etasje 1 H0102 › Bad › Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom › Etasje 1 H0101 › Bad › Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom › Etasje 1 H0101 › Bad › Tilliggende konstruksjoner våtrom

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Kjøkken > Etasje 1 H0101 > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > Etasje 1 H0101 > Kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > Etasje 1 H0101 > Bad > Generell

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

- Innvendig > Overflater - gulv
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Våtrom > Etasje 1 H0102 > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Etasje 1 H0102 > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > Etasje 1 H0102 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > Etasje 1 H0102 > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Etasje 1 H0102 > Bad > Ventilasjon

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

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at registrerte branntekniske avvik/anmerkninger fra tilsynet er lukket. For H0101 ble manglende observert røykvarsler påpekt. Tilsynsrapportene inneholder i tillegg avvik knyttet til fyringsanlegg, som er nærmere omtalt under eget punkt for pipe/skorstein og ildsted.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer

BRA - i: 288 m²
BRA - e: 42 m²
BRA totalt: 330 m²

Tomannsbolig nr. 28

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 48 m² H0102: Gang, kjøkken, bad, soverom og stue
H0101: Gang, kjøkken, bad, soverom og stue
BRA-e: 7 7 m² H0102: Gang/entré og bod
H0101: Gang/entré og bod

Tomannsbolig nr. 30A

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 48 m² H0102: Gang, kjøkken, bad, soverom og stue
H0101: Gang, kjøkken, bad, soverom og stue
BRA-e: 7 7 m² H0102: Entré/gang og bod
H0101: Entré/gang og bod

Tomannsbolig nr. 30B

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 48 m² H0102: Gang, kjøkken, bad, soverom og stue
H0101: Gang, kjøkken, bad, soverom og stue

BRA-e: 7 7 m² H0102: Entré/gang og bod H0101: Entré/gang og bod

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

Rom som ligger utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i BRA-e. Dette gjelder boder og del av felles gang.

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Økonomi

Prisantydning

Kr. 5 000 000,-

Kommunale avgifter

Kr 82 933,-

Info kommunale avgifter

Inkluderer gebyr og avgifter for vann, avløp, feiing/tilsyn og renovasjon.

Informasjon om formueverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 5 000 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 125 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 143 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 143 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1982/301907-2/61 06.04.1982 ERKLÆRING/AVTALE

GRUNNDATA

1982/301906-2/61 06.04.1982 REGISTRERING AV

GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1505 GNR: 9
BNR: 25

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

Grunnboksdato

28.09.2026

Diverse opplysninger

Diverse

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert

29.09.2026

Ansvarlig meglerforetak

Nordmøre Eiendomsmegling AS

Knut Siems gate 7, 6509 KRISTIANSUND N. TLF. 71 30 47 50

Megler

Aleksander Faksvåg Talgø, Eiendomsmegler MNEF/
Partner
Epost: aleksander@notar.no

Meglernes Vederlag

Prosentprovisjon med 0.875% av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørsgjebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Liten markeds pakke kr. 12 375,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor

budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. Bli kjent med boligen

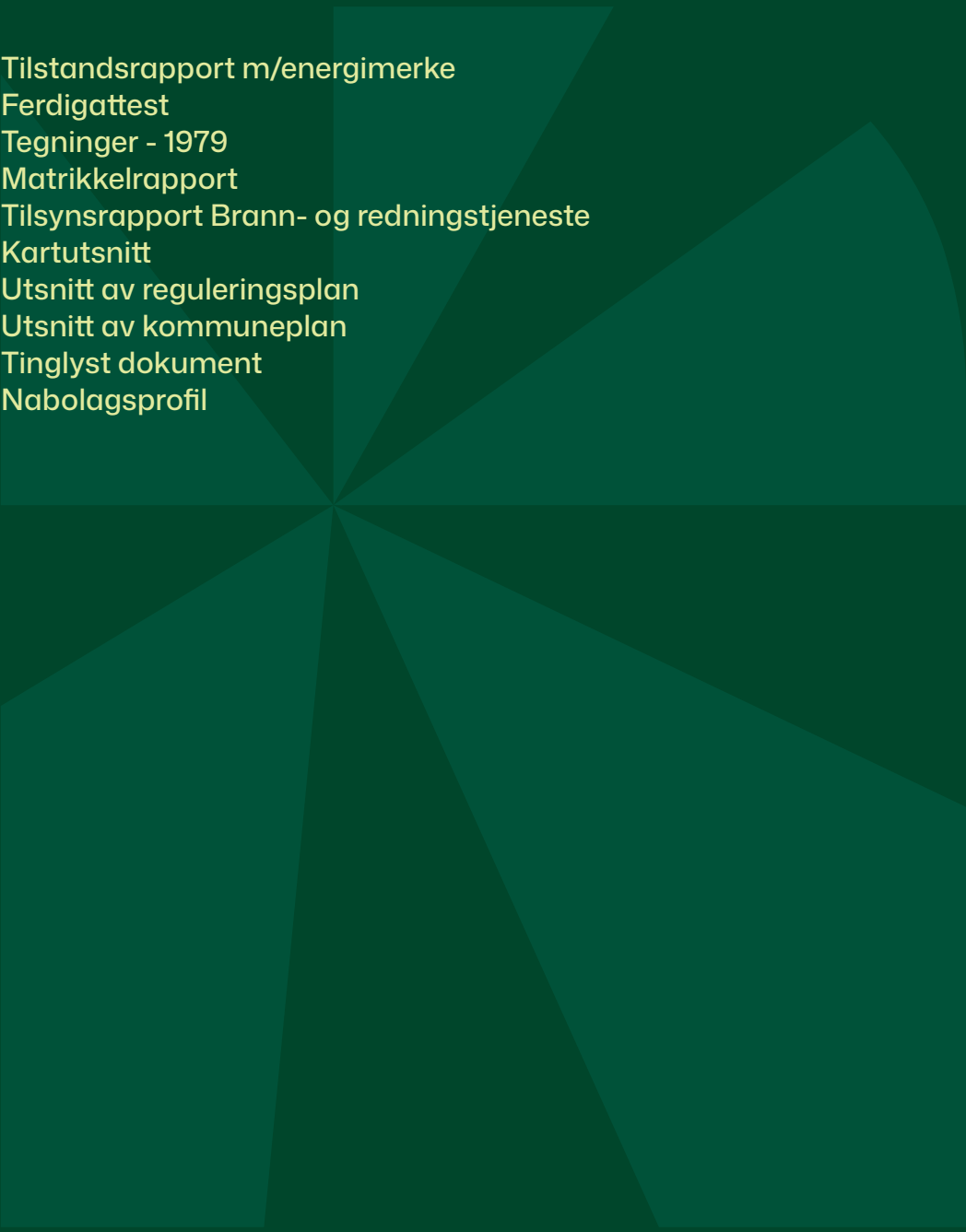
Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. By på boligen

Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Storenggata 28

Vedlegg



Tilstandsrapport m/energimerke
Ferdigattest
Tegninger - 1979
Matrikkelrapport
Tilsynsrapport Brann- og redningstjeneste
Kartutsnitt
Utsnitt av reguleringsplan
Utsnitt av kommuneplan
Tinglyst dokument
Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig Nr. 28 - Boenhet H0101 og H0102

 Tomannsbolig Nr. 30A - H0101 og H0102

 Tomannsbolig Nr. 30B

 Storengata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N

 KRISTIANSUND kommune

gnr. 9, bnr. 338

Sum areal alle bygg: BRA: 330 m² BRA-i: 288 m²



Befaringsdato: 17.09.2026

Rapportdato: 24.09.2026

Oppdragsnr.: 20889-1630

Eiendomsverdi ref nr: HP7104

Foretak: Nordmøre Taksering AS

Takstingeniør: Dag Egil Strupstad



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 grey ink, appearing to be "Dag Egil Strupstad".

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

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommene består av tre tomannsboliger med totalt seks boenheter. Bygningene og boenhetene har varierende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, men det er gjennomgående registrert eldre og slitte innvendige overflater, innredninger og tekniske løsninger.

Innvendig er det registrert slitasje, merker, misfarging og lokale skader på gulv, vegger og himlinger. Omfanget varierer mellom boenhetene, og enkelte enheter har et betydelig større behov for istandsetting enn øvrige. Innvendige dører og fast innredning er i hovedsak av eldre dato og har stedvis slitasje og skader.

Kjøkkenene er gjennomgående av eldre dato og har varierende grad av slitasje og skader på innredninger, benkeplater og overflater. Flere kjøkken må påregnes oppgradert eller skiftet.

Baderommene er av varierende alder og utførelse. Det er registrert avvik knyttet til blant annet overflater, fallforhold, tettesjikt/sluk og generell alder/slitasje. Flere av våtrommene har nådd eller nærmer seg en tilstand hvor rehabilitering må påregnes.

Samlet vurderes de seks boenhetene å ha et betydelig vedlikeholds- og moderniseringsbehov, med variasjoner mellom den enkelte boenhet. Særlig våtrom, kjøkken og innvendige overflater utgjør de største oppgraderingspostene. Det vises for øvrig til de enkelte bygningsdelene og boenhetene i rapporten for nærmere beskrivelse av registrerte avvik og tilstandsgrader.

Tomannsbolig Nr. 30A - H0101 og H0102 - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra takpanner av nyere dato. Det er montert snøfangere på takflatene. Takteking er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er utført i metall. Beslag er montert ved takfot, gavler og øvrige gjennomføringer. Over tak er det prefabrikkerte, beslåtte skorsteiner med metallbeslag og toppavdekning.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik på takrenner, nedløp, beslag eller skorsteiner fra tilgjengelig besiktignesnivå. Enkelte deler er kun kontrollert fra bakkenivå.

Konsekvens:

Ingen særskilt konsekvens utover normalt behov for ettersyn og vedlikehold.

Tiltak:

Takrenner, nedløp, beslag og skorsteinsdetaljer bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Takkonstruksjonen er utført som saltak. Det er etablert en mindre inspeksjonsluke til loft/kaldtloft i himling på bod. Det var ikke tilrettelagt for forsvarlig tilkomst og inspeksjon av loftsrommet, og

kaldtloftet ble derfor ikke inspisert.

Avvik:

Loft/kaldtloft er ikke undersøkt. Tilstand på takkonstruksjon, undertak, lufting og eventuelle fukt-/kondensforhold er derfor ikke kjent.

Konsekvens:

Eventuelle skjulte avvik eller skader på loftet kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse av loft/kaldtloft. Det bør ved behov etableres egnet tilkomst slik at konstruksjonen kan inspiseres på en forsvarlig måte.

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning.

Vinduer er i hovedsak eldre vinduer med isolerglass. Merking på isolerglass viser produksjonsår 1982 på kontrollert vindu. Det forekommer også enkelte vinduer av annen/nyere utførelse.

Bygningene har felles hovedinngangsdører til entré/gang, separate ytterdører til de enkelte boenhetene samt balkong-/terrassedører fra boenhetene. Flere av balkongdørene er eldre.

Uteplasser ved boenhetene er utført med betongplate på mark. Det er etablert rekkverk/skjermvegger med metallkonstruksjon og liggende trekledning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflatene består hovedsakelig av vinyl-/gulvbelegg av varierende alder og utførelse. Standarden varierer mellom de to boenhetene.

Innvendige vegger har hovedsakelig malte/tapetserte overflater og enkelte partier med panel/plater. Himlinger består i hovedsak av malte himlingsplater. Overflatene har varierende alder, utførelse og standard mellom de to boenhetene.

Boligene er oppført i én etasje. Gulvkonstruksjonen er, ut fra opprinnelig tegningsgrunnlag, utført som betongplate på mark. Bærende ytter- og innerkonstruksjoner er i hovedsak trekonstruksjoner. Opprinnelige tegninger viser gulvoppbygning med betongplate over isolasjon og drenerende/kapillærbrytende masser.

Det er registrert noe ujevnheter i gulv, men det ble ikke observert synlige forhold som indikerer vesentlig svikt i bærende konstruksjoner. Skjulte deler av konstruksjonen er ikke kontrollert.

Konsekvens:

Mindre skjevheter/ujevnheter kan forekomme i bygninger av denne alderen. Tilstanden til skjulte konstruksjoner kan ikke fastslås ved visuell kontroll.

Tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold. Ved eventuell rehabilitering bør skjulte konstruksjoner undersøkes dersom det avdekkes tegn til skader eller unormale bevegelser.

Boligene er oppført med betongplate på mark. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller eventuelle radonsikringstiltak.

Avvik:

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Radonforholdene i boenhetene er ikke dokumentert gjennom målinger.

Konsekvens:

Radonnivået i boligene er derfor ukjent.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boenhetene. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatene. Boligene har skorstein/pipeløp som er synlig ført gjennom oppholdsrom. Det ble ikke registrert montert ildsted i de aktuelle boenhetene ved befaringen. Tidligere tilkoblingspunkt/røykrørsinnføring fremstår som gjenmurt eller tildekket.

Avvik:

Skorsteinens innvendige tilstand og eventuelle tidligere rehabiliteringer er ikke kjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på siste kontroll eller tilsyn fra feiervesen/brannmyndighet.

Konsekvens:

Skjulte skader eller mangler i pipeløpet kan ikke utelukkes ved en visuell befaring. Dersom skorsteinen senere skal tas i bruk, må funksjon og sikkerhet avklares.

Tiltak:

Ved eventuell fremtidig montering av ildsted anbefales skorstein og tilkoblingspunkt kontrollert av kvalifisert fagperson/feiervesen før bruk.

Innvendige dører er hovedsakelig eldre finerte/glatte tredører. Det forekommer også enkelte skyvedører. Standard og utførelse varierer noe mellom boenhetene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje H0102 › Bad

Bad av eldre dato med belegg på gulv og våtromsplater/platekledd overflater på vegger. Rommet er innredet med toalett, servant, dusj og veggmontert varmtvannsbereider. Det er gulvsluk i dusjonen. Våtrommet fremstår med eldre standard og bruksslitasje. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver utførelse, oppbygging eller tidspunkt for etablering/rehabilitering av våtrommet. Utførelse av membran/tettesjikt og tilslutninger mot sluk kan derfor ikke dokumenteres. Vegger har platekledd overflater beregnet for våtrom. Himling har malte/platerte overflater. Overflatene fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som alene tilsier akutt utbedringsbehov, men alder og manglende dokumentasjon må hensyntas. Gulvet har belegg med oppbrett langs vegger. Det er registrert ujevne fallforhold. Sluk ligger ca. 30 mm lavere enn gulv ved terskel, samtidig som gulvet har et lokalt høybrekk på ca. 5 mm midt på gulvet. Gulvet har dermed ikke jevnt fall mot sluk. Forholdet kan medføre at bruksvann blir stående på deler av gulvet. Gulvbelegget fungerer som våtrommets synlige tettesjikt og er ført med oppbrett mot vegger. Sluk er plassert i dusjonen. Utførelse og tetthet i overgang mellom gulvbelegg og sluk kunne ikke fullt ut verifiseres ved visuell kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon

på tettesjikt/membran eller sluktilslutning. På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon må restlevetiden vurderes som usikker. Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, vegghengt servant og dusjarmatur. Det er også montert varmtvannsbereider på vegg. Sanitærutstyret fremstår i hovedsak som eldre, med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige aktive lekkasjer på befaringdagen.

Det er registrert ventil i himling. Ventilasjonens kapasitet og funksjon er ikke nærmere dokumentert eller kontrollert. For våtrom er tilfredsstillende ventilasjon viktig for å begrense fuktbelastningen, og funksjonen bør kontrolleres dersom det oppleves høy luftfuktighet eller lang uttørkingstid etter bruk. Dusjonen ligger mot yttervegg og vegg mot kjøkken. Tilliggende konstruksjoner er derfor i hovedsak yttervegg og kjøkkenvegg. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon. Våtsone grenser mot yttervegg og kjøkken, og det ble vurdert å være begrensede egnede steder for hulltaking uten risiko for å treffe installasjoner eller påføre skade. Eventuelle skjulte fuktforhold i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Ved mistanke om lekkasje eller i forbindelse med rehabilitering anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonene.

Våtrom › Etasje H0101 › Bad

Badet har gulvbelegg med oppbrett, våtromsplater på vegger og plater i himling. Dusjnisje med dusjvegger, servantinnredning, toalett og veggmontert varmtvannsbereider. Våtrommet fremstår som brukt og med stedvis slitasje/merker på overflater. Alder og utførelse på våtrommets tettesjikt er ikke dokumentert. Badet har bruksslitasje og stedvis overflateskader. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygging eller utførelse av tettesjikt. Gulvbelegg og våtromsplater utgjør synlige tettesjikt. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og registrerte avvik vurderes våtrommet samlet å ha behov for vedlikehold og oppfølging. Det må påregnes oppgradering/rehabilitering over tid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter oppbygging eller utførelse av våtrommet. Utførelse av membran/tettesjikt og tilslutninger kan derfor ikke verifiseres. Veggene har i hovedsak våtromsplater. Det registreres stedvis slitasje, merker og mindre skader på overflatene. Enkelte gjennomføringer og detaljer har en utførelse som ikke kan dokumenteres nærmere. Himlingen har platekleddning. Gulvet har belegg ført opp langs veggene og sluk i dusjonen. Overflaten har bruksslitasje og misfarging. Målt høydeforskjell mellom gulv ved terskel og sluk er ca. 30 mm. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved fallforholdene ved enkel kontroll. Gulvbelegget fungerer som synlig tettesjikt. Veggene i dusjonen er utført med våtromsplater. Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjiktets utførelse, tilslutning mot sluk eller øvrige detaljer. På bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder må det påregnes begrenset/usikker restlevetid. Badet har servant med innredning, toalett og dusj med dusjvegger. Utstyret har normal bruksslitasje. Det er registrert avtrekksventil i rommet. Funksjon og kapasitet er ikke nærmere dokumentert/målt. Dusjonen ligger mot yttervegg og vegg mot kjøkken. Tilliggende konstruksjoner er derfor i hovedsak yttervegg og kjøkkenvegg.

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilleggende konstruksjon. Våtsone grenser mot yttervegg og kjøkken, og det ble vurdert å være begrensede egnede steder for hulltaking uten risiko for å treffe installasjoner eller påføre skade.

Eventuelle skjulte fuktforhold i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Ved mistanke om lekkasje eller i forbindelse med rehabilitering anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonene.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken › Etasje H0102 › Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har generell bruksslitasje og alderstegn. Det er registrert tilsmussing/misfarging i benkeskap under oppvaskkum. Årsaken til misfargingen er ikke nærmere avklart, og området bør kontrolleres for eventuell tidligere eller pågående lekkasje. Det er ikke registrert lekkasjesikring/vannstoppsystem ved vanninstallasjonene. Det er montert kjøkkenventilator over plass for komfyr. Avtrekket er ført via kanal i overskap.

Kjøkken › Etasje H0101 › Kjøkken

Kjøkken med eldre innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Veggflater mellom benk og overskap er kledd med plater. Mekanisk avtrekk over plass for komfyr. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator. Avtrekkskanal er ført fra ventilator og videre ut av rommet.

Anlegget fremstår som eldre. Funksjon og kapasitet er ikke nærmere kontrollert utover enkel visuell besiktigelse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger består hovedsakelig av eldre kobberør. Deler av rørinstallasjonene er synlige ved sanitærutstyr. Anlegget er i hovedsak fra eldre dato.

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført med plastrør. Deler av avløpsinstallasjonene er skjult i konstruksjonene og kunne ikke kontrolleres.

Boligene har i hovedsak naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg/himling. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken via kjøkkenventilator. Bad har avtrekksventil. Anlegget er av eldre utførelse.

Det er felles sikringsskap for de to boenhetene H0101 og H0102.

Skapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

Kursfortegnelsen viser separate kurser for høyre og venstre leilighet, blant annet egne kurser for komfyr/stekeovn, vaskemaskin/varmtvannsbereder, stikk/varme og lys/stikk. Det er hovedbryter/sikringer på 32 A for hver boenhet.

Avvik:

Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget og er ikke kontrollert eller funksjonssprøvd av takstmann. Det foreligger eldre og nyere komponenter i sikringsskapet. Dokumentasjon på det samlede elektriske anlegget og eventuelle senere endringer er ikke fremlagt.

Konsekvens:

Tilstanden og sikkerheten til det elektriske anlegget kan ikke fastslås gjennom en ordinær visuell tilstandsvurdering. Eventuelle feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på siste kontroll eller tilsyn fra feiervesen/brannmyndighet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentasjon på grunnundersøkelser eller nærmere opplysninger om byggegrunnens beskaffenhet. Bygningene er fundamentert med betongplate på mark.

Avvik:

Byggegrunnens beskaffenhet og fundamenteringsforhold under bygningene er ikke kjent. Det ble ved den visuelle befaringen ikke registrert tydelige tegn til vesentlige setningsskader som kan knyttes til byggegrunnen.

Konsekvens:

Skjulte forhold i grunnen kan ikke vurderes ved en ordinær visuell befaring.

Tiltak:

Det vurderes ikke å være behov for særskilte undersøkelser av byggegrunnen på bakgrunn av registrerte forhold. Ved eventuelle fremtidige tegn til setninger eller bevegelser bør forholdet undersøkes nærmere.

Bygningene er fundamentert med betongplate på mark. Drenering og eventuell utvendig fuktsikring ligger skjult og kunne ikke kontrolleres ved befaringen. Alder og utførelse på dreneringen er ikke dokumentert.

Bygningene er fundamentert med betongplate på mark og betong grunnmur/ringmur. Synlige deler av grunnmur og sokkel er kontrollert utvendig.

Avvik:

Det registreres generell alders- og værslitasje på synlige betongoverflater, med enkelte mindre lokale riss/skader. Det ble ikke observert vesentlige sprekker eller deformasjoner som indikerer større setningsskader eller konstruksjonssvikt.

Konsekvens:

Mindre riss og overflateskader kan over tid påvirkes av fukt og frost og utvikle seg videre dersom de ikke vedlikeholdes.

Tiltak:

Lokale riss og skader bør vedlikeholdes og utviklingen følges over tid. Ved eventuell økning i sprekkdannelse eller tegn til bevegelser bør forholdet undersøkes nærmere.

Terrenget rundt boligene er i hovedsak opparbeidet med plen, adkomst- og utearealer. Terrenget er svakt skrånende og stedvis relativt flatt inntil bygningene.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger samt ledninger for overvann og drenering ligger i grunnen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Alder, materiale og utførelse på de utvendige ledningene er ikke dokumentert.

Avvik:

Tilstanden på nedgravede vann-, avløps- og overvannsledninger er

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuell utskifting eller rehabilitering av ledningsanlegget.

Konsekvens:

Skjulte ledninger kan ha aldersrelatert slitasje eller skader som ikke kan avdekkes ved ordinær befaring. Svikt kan medføre lekkasje, redusert avløpsfunksjon eller mangelfull bortledning av overvann.

Tiltak:

Ingen konkrete tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Ved tegn til redusert funksjon, lekkasje eller tilbakeslag bør ledningsanlegget undersøkes nærmere, eksempelvis med kamerakontroll av avløpsledninger.

Tomannsbolig Nr. 30B - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra takpanner av nyere dato. Det er montert snøfangere på takflatene. Takteking er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er utført i metall. Beslag er montert ved takfot, gavler og øvrige gjennomføringer. Over tak er det prefabrickerte, beslåtte skorsteiner med metallbeslag og toppavdekning.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik på takrenner, nedløp, beslag eller skorsteiner fra tilgjengelig besiktigningsnivå. Enkelte deler er kun kontrollert fra bakkenivå.

Konsekvens:

Ingen særskilt konsekvens utover normalt behov for ettersyn og vedlikehold.

Tiltak:

Takrenner, nedløp, beslag og skorsteinsdetaljer bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.

Takkonstruksjonen er utført som saltak. Det er etablert en mindre inspeksjonsluke til loft/kaldtloft i himling på bod. Det var ikke tilrettelagt for forsvarlig tilkomst og inspeksjon av loftsrommet, og kaldtloftet ble derfor ikke inspisert.

Avvik:

Loft/kaldtloft er ikke undersøkt. Tilstand på takkonstruksjon, undertak, lufting og eventuelle fukt-/kondensforhold er derfor ikke kjent.

Konsekvens:

Eventuelle skjulte avvik eller skader på loftet kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse av loft/kaldtloft. Det bør ved behov etableres egnet tilkomst slik at konstruksjonen kan inspiseres på en forsvarlig måte.

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning.

Vinduer er i hovedsak eldre vinduer med isolerglass. Merking på isolerglass viser produksjonsår 1982 på kontrollert vindu. Det forekommer også enkelte vinduer av annen/nyere utførelse.

Bygningene har felles hovedinngangsdører til entré/gang, separate

ytterdører til de enkelte boenhetene samt balkong-/terrassedører fra boenhetene. Flere av balkongdørene er eldre.

Uteplasser ved boenhetene er utført med betongplate på mark.

Det er etablert rekkverk/skjermvegger med metallkonstruksjon og liggende trekledning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater består hovedsakelig av gulvbelegg. I H0101 er det registrert omfattende tilsmussing, misfarging, flekker og betydelig bruksslitasje på gulv i flere rom. Forholdene er særlig fremtredende i entré/gang, kjøkken, bad og deler av oppholdsrom. Enkelte områder fremstår med sterkt nedslitt og skadet overflate.

Det er registrert omfattende slitasje, tilsmussing, merker og lokale skader på veggflater i boenhetene. Flere steder er det hull og skader etter tidligere innfestinger samt behov for overflatebehandling. I H0101 fremstår enkelte veggflater som betydelig tilsmusset/misfarget. Himlinger har også generell bruksslitasje og enkelte merker/skader.

Boligene er oppført i én etasje. Gulvkonstruksjonen er, ut fra opprinnelig tegningsgrunnlag, utført som betongplate på mark. Bærende ytter- og innerkonstruksjoner er i hovedsak trekonstruksjoner. Opprinnelige tegninger viser gulvoppbygning med betongplate over isolasjon og drenerende/kapillærbrytende masser.

Det er registrert noe ujevnheter i gulv, men det ble ikke observert synlige forhold som indikerer vesentlig svikt i bærende konstruksjoner. Skjulte deler av konstruksjonen er ikke kontrollert.

Konsekvens:

Mindre skjevheter/ujevnheter kan forekomme i bygninger av denne alderen. Tilstanden til skjulte konstruksjoner kan ikke fastslås ved visuell kontroll.

Tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold. Ved eventuell rehabilitering bør skjulte konstruksjoner undersøkes dersom det avdekkes tegn til skader eller unormale bevegelser.

Boligene er oppført med betongplate på mark. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller eventuelle radonsikringstiltak.

Avvik:

Radonforholdene i boenhetene er ikke dokumentert gjennom målinger.

Konsekvens:

Radonnivået i boligene er derfor ukjent.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boenhetene.

Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatene.

Boligene har skorstein/pipeløp som er synlig ført gjennom oppholdsrom. Det ble ikke registrert montert ildsted i de aktuelle boenhetene ved befaringen. Tidligere tilkoblingspunkt/røykrørsinnføring fremstår som gjenmurt eller tildekket.

Avvik:

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Skorsteinens innvendige tilstand og eventuelle tidligere rehabiliteringer er ikke kjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på siste kontroll eller tilsyn fra feiervesen/brannmyndighet.

Konsekvens:

Skjulte skader eller mangler i pipeløpet kan ikke utelukkes ved en visuell befarings. Dersom skorsteinen senere skal tas i bruk, må funksjon og sikkerhet avklares.

Tiltak:

Ved eventuell fremtidig montering av ildsted anbefales skorstein og tilkoblingspunkt kontrollert av kvalifisert fagperson/feiervesen før bruk.

Innvendige dører består hovedsakelig av eldre finerte/glatte dører med tilhørende karmar og beslag.

H0101. Boenheten fremstår generelt med svært omfattende tilsmussing og mangelfullt vedlikehold. Det er registrert betydelig tilgrising, misfarging og bruksslitasje på flere innvendige overflater og bygningsdeler. Tilstanden medfører at enkelte overflater og konstruksjoner ikke kunne vurderes fullt ut ved befaringsen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje H0102 > Bad

Bad av eldre dato. Rommet er innredet med gulvbelegg, våtromstapet/malte overflater, dusjkabinett, servantinnredning, toalett og varmtvannsbereder. Det registreres generell bruksslitasje og tilsmussing. Utførelse og alder tilsier at våtrommet har passert en vesentlig del av forventet brukstid.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller eventuelle tidligere arbeider på våtrommet. Skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan derfor ikke verifiseres.

Vegger har i hovedsak våtromstapet/malte overflater, og himling har platekledning. Det registreres alder/slitasje og enkelte misfarginger, blant annet i himling. Overflatene vurderes å ha begrenset gjenværende brukstid.

Gulvet har belegg med oppbrett langs vegger. Det er registrert ca. 10 mm høydeforskjell/fall på gulvet. Fallet vurderes som begrenset og tilfredsstillende ikke dagens anbefalte utførelse for våtrom. Det er dusjkabinett, slik at den direkte vannbelastningen på gulvet er redusert.

Gulvbelegget fungerer som våtrommets synlige tettesjikt. Alder og utførelse er ikke dokumentert. Tetthet ved skjøter, gjennomføring og tilslutning mot sluk kan ikke verifiseres fullt ut. På grunn av alder og manglende dokumentasjon vurderes gjenværende brukstid som begrenset.

Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant med underskap, dusjkabinett og veggmontert varmtvannsbereder. Dusjkabinettet har eget bunnkar.

Badet har ventil/avtrekk i himling. Ventilasjonens kapasitet og funksjon er ikke nærmere dokumentert eller målt.

Dusjsonen ligger mot yttervegg og vegg mot kjøkken. Tilliggende konstruksjoner er derfor i hovedsak yttervegg og kjøkkenvegg. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon. Våtsone grenser mot yttervegg og kjøkken, og det ble vurdert å være begrensede egnede steder for hulltaking uten risiko for å treffe installasjoner eller påføre skade.

Eventuelle skjulte fuktforhold i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Ved mistanke om lekkasje eller i forbindelse med rehabilitering anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonene.

Våtrom > Etasje H0101 > Bad

Bad av eldre utførelse med belegg på gulv, malte/tapetserte veggflater og platekledd himling. Dusjplass med dusjgarnityr direkte mot vegg. Rommet har gulvsluk, servant og gulvmontert toalett. Overflatene fremstår med betydelig slitasje og mangelfullt vedlikehold. Badet vurderes å ha behov for full rehabilitering. Kostnadsestimatet gjelder samlet rehabilitering av badet og må ikke summeres med kostnadsestimat oppgitt under øvrige TG3-punkter for samme våtrom.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller eventuelle tidligere arbeider på våtrommet. Skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan derfor ikke verifiseres.

Vegger har malte/tapetserte overflater, med annen plate/overflate i dusjsonen. Himling er platekledd.

Gulvet har belegg som fungerer som overflate/tettesjikt. Belegget er svært slitt og har omfattende misfarging/skader. Det er synlige skjøter/reparasjoner og områder hvor overflaten fremstår nedbrutt. Fallforholdene bør ses i sammenheng med full rehabilitering.

Det er gulvsluk i dusjsonen. Utførelse og tilkobling mellom gulvbelegg/tettesjikt og sluk er ikke dokumentert.

Badet har servant, toalett og dusjgarnityr. Sanitærutstyr og innredning er eldre og fremstår sterkt tilsmusset/slitt.

Badet har ventil/avtrekk. Kapasitet og funksjon er ikke dokumentert eller målt.

Dusjsonen ligger mot yttervegg og vegg mot kjøkken. Tilliggende konstruksjoner er derfor i hovedsak yttervegg og kjøkkenvegg.

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon. Våtsone grenser mot yttervegg og kjøkken, og det ble vurdert å være begrensede egnede steder for hulltaking uten risiko for å treffe installasjoner eller påføre skade.

Eventuelle skjulte fuktforhold i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Ved mistanke om lekkasje eller i forbindelse med rehabilitering anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonene.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje H0102 > Kjøkken

Kjøkken med eldre innredning med malte/glatte fronter, laminat benkeplate og oppvaskkum i rustfritt stål. Vegg mellom benkeplate og overskap er delvis kledd med fliser. Kjøkkenet fremstår med betydelig bruksslitasje og mangelfullt vedlikehold.

Kjøkkenet har mekanisk kjøkkenventilator. Avtrekkskanal er ført via fleksibel kanal gjennom overskap.

Kjøkken > Etasje H0101 > Kjøkken

Kjøkken med eldre innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og oppvaskkum i rustfritt stål. Vegger har malte/tapetserte overflater. Gulv med belegg.

Det er montert kjøkkenventilator over tidligere plassering for komfy. Avtrekket er tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger består hovedsakelig av eldre kobberør. Deler av rørinstallasjonene er synlige ved sanitærutstyr. Anlegget er i hovedsak fra eldre dato.

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført med plastrør. Deler av avløpsinstallasjonene er skjult i konstruksjonene og kunne ikke kontrolleres.

Boligene har i hovedsak naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg/himling. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken via kjøkkenventilator. Bad har avtrekksventil. Anlegget er av eldre utførelse.

Begge boenhetene har eldre vegghengte varmtvannsberedere av fabrikk Thermia/CTC, plassert på bad. Berederne er tilkoblet med synlige kobberør og ventil-/sikkerhetsarmatur.

Det er felles sikringsskap for de to boenhetene H0101 og H0102.

Skapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

Kursfortegnelsen viser separate kurser for høyre og venstre leilighet, blant annet egne kurser til komfyr/stekeovn, vaskemaskin/varmtvannsbereder, stikk/varme og lys/stikk. Det er hovedbryter/sikringer på 32 A for hver boenhet.

Avvik:

Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget og er ikke kontrollert eller funksjonssprøvd av takstmann. Det foreligger eldre og nyere komponenter i sikringsskapet. Dokumentasjon på det samlede elektriske anlegget og eventuelle senere endringer er ikke fremlagt.

Konsekvens:

Tilstanden og sikkerheten til det elektriske anlegget kan ikke fastslås gjennom en ordinær visuell tilstandsvurdering. Eventuelle feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på siste kontroll eller tilsyn fra feiervesen/brannmyndighet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentasjon på grunnundersøkelser eller nærmere opplysninger om byggegrunnens beskaffenhet. Bygningene er fundamentert med betongplate på mark.

Avvik:

Byggegrunnens beskaffenhet og fundamenteringsforhold under bygningene er ikke kjent. Det ble ved den visuelle befaringen ikke registrert tydelige tegn til vesentlige setningsskader som kan knyttes til byggegrunnen.

Konsekvens:

Skjulte forhold i grunnen kan ikke vurderes ved en ordinær visuell befaring.

Tiltak:

Det vurderes ikke å være behov for særskilte undersøkelser av byggegrunnen på bakgrunn av registrerte forhold. Ved eventuelle fremtidige tegn til setninger eller bevegelser bør forholdet undersøkes nærmere.

Bygningene er fundamentert med betongplate på mark. Drenering og eventuell utvendig fuktsikring ligger skjult og kunne ikke kontrolleres ved befaringen. Alder og utførelse på dreneringen er ikke dokumentert.

Bygningene er fundamentert med betongplate på mark og betong

grunnmur/ringmur. Synlige deler av grunnmur og sokkel er kontrollert utvendig.

Avvik:

Det registreres generell alders- og værslitasje på synlige betongoverflater, med enkelte mindre lokale riss/skader. Det ble ikke observert vesentlige sprekker eller deformasjoner som indikerer større setningsskader eller konstruksjonssvikt.

Konsekvens:

Mindre riss og overflateskader kan over tid påvirkes av fukt og frost og utvikle seg videre dersom de ikke vedlikeholdes.

Tiltak:

Lokale riss og skader bør vedlikeholdes og utviklingen følges over tid. Ved eventuell økning i sprekke dannelser eller tegn til bevegelser bør forholdet undersøkes nærmere.

Terrenget rundt boligene er i hovedsak opparbeidet med plen, adkomst- og utearealer. Terrenget er svakt skrånende og stedvis relativt flatt inntil bygningene.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger samt ledninger for overvann og drenering ligger i grunnen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Alder, materiale og utførelse på de utvendige ledningene er ikke dokumentert.

Avvik:

Tilstanden på nedgravde vann-, avløps- og overvannsledninger er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuell utskifting eller rehabilitering av ledningsanlegget.

Konsekvens:

Skjulte ledninger kan ha aldersrelatert slitasje eller skader som ikke kan avdekkes ved ordinær befaring. Svikt kan medføre lekkasje, redusert avløpsfunksjon eller mangelfull bortledning av overvann.

Tiltak:

Ingen konkrete tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Ved tegn til redusert funksjon, lekkasje eller tilbakeslag bør ledningsanlegget undersøkes nærmere, eksempelvis med kamerakontroll av avløpsledninger.

Tomannsbolig Nr. 28 - Boenhet H0101 og H0102 - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra takpanner av nyere dato. Det er montert snøfangere på takflatene. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er utført i metall. Beslag er montert ved takfot, gavler og øvrige gjennomføringer. Over tak er det prefabrikerte, beslåtte skorsteiner med metallbeslag og toppavdekning.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik på takrenner, nedløp, beslag eller skorsteiner fra tilgjengelig besiktigelsesnivå. Enkelte deler er kun kontrollert fra bakkenivå.

Konsekvens:

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Ingen særskilt konsekvens utover normalt behov for ettersyn og vedlikehold.

Tiltak:

Takrenner, nedløp, beslag og skorsteinsdetaljer bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.
Takkonstruksjonen er utført som saltak. Det er etablert en mindre inspeksjonsluke til loft/kaldtloft i himling på bod. Det var ikke tilrettelagt for forsvarlig tilkomst og inspeksjon av loftsrommet, og kaldtloftet ble derfor ikke inspisert.

Avvik:

Loft/kaldtloft er ikke undersøkt. Tilstand på takkonstruksjon, undertak, lufting og eventuelle fukt-/kondensforhold er derfor ikke kjent.

Konsekvens:

Eventuelle skjulte avvik eller skader på loftet kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse av loft/kaldtloft. Det bør ved behov etableres egnet tilkomst slik at konstruksjonen kan inspiseres på en forsvarlig måte.
Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning.
Vinduer er i hovedsak eldre vinduer med isolerglass. Merking på isolerglass viser produksjonsår 1982 på kontrollert vindu. Det forekommer også enkelte vinduer av annen/nyere utførelse.
Bygningene har felles hovedinngangsdører til entré/gang, separate ytterdører til de enkelte boenhetene samt balkong-/terrasse-dører fra boenhetene. Flere av balkongdørene er eldre.
Uteplasser ved boenhetene er utført med betongplate på mark. Det er etablert rekkverk/skjermvegger med metallkonstruksjon og liggende trekledning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater i de to boenhetene i Storenggata 28 består hovedsakelig av eldre gulvbelegg. Standard og tilstand varierer noe mellom boenhetene.
Innvendige vegger har hovedsakelig malte/tapetserte plateflater og enkelte panelte flater. Himlinger består hovedsakelig av malte himlingsplater. Overflater og standard varierer mellom de to boenhetene.
Boligene er oppført i én etasje. Gulvkonstruksjonen er, ut fra opprinnelig tegningsgrunnlag, utført som betongplate på mark. Bærende ytter- og innerkonstruksjoner er i hovedsak trekonstruksjoner. Opprinnelige tegninger viser gulvoppbygning med betongplate over isolasjon og drenerende/kapillærbrytende masser.
Det er registrert noe ujevnheter i gulv, men det ble ikke observert synlige forhold som indikerer vesentlig svikt i bærende konstruksjoner. Skjulte deler av konstruksjonen er ikke kontrollert.

Konsekvens:

Mindre skjevheter/ujevnheter kan forekomme i bygninger av denne alderen. Tilstanden til skjulte konstruksjoner kan ikke fastslås ved visuell kontroll.

Tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold. Ved eventuell rehabilitering bør skjulte konstruksjoner undersøkes dersom det avdekkes tegn til skader eller unormale bevegelser.

Boligene er oppført med betongplate på mark. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller eventuelle radonsikringstiltak.

Avvik:

Radonforholdene i boenhetene er ikke dokumentert gjennom målinger.

Konsekvens:

Radonnivået i boligene er derfor ukjent.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boenhetene. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatene. Boligen har prefabrikerte Icopal-skorsteiner med ett røykløp. Fyringsanleggene ble kontrollert av Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste 18.09.2023. Det foreligger tilsynsrapporter for begge boenhetene H0101 og H0102. Innvendige dører er hovedsakelig eldre finerte/glatte tredører. Det forekommer også enkelte skyvedører. Standard og utførelse varierer noe mellom boenhetene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje 1 H0102 › Bad

Badet er av eldre dato og har gulv med vinylbelegg og oppbrett langs vegger. Veggene har våtromsbelegg/tapet og himling har malte plater. Rommet er utstyrt med gulvsluk, dusj direkte på gulv, servant, toalett og veggmontert varmtvannsbereder. Det er ventil i himling.

Våtrommet har generelt eldre standard og preg av alders- og bruksslitasje. Dokumentasjon på utførelse, tettesjikt eller tidspunkt for eventuell rehabilitering er ikke fremlagt. På bakgrunn av alder og samlet tilstand må det påregnes behov for oppgradering/rehabilitering av våtrommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller eventuell rehabilitering av våtrommet. Alder på tettesjikt, sluk og øvrige våtromsarbeider er ikke dokumentert.

Vegger har våtromsbelegg/tapet. Himling har malte plater. Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegger og gulvsluk i dusjsonen.

Gulvet har fall mot sluk, men fallforholdet er begrenset og tilfredsstillende ikke dagens anbefalte løsning for våtrom.

Det er plastsluk i gulvet. Vinylbelegget fungerer som gulvets synlige tettesjikt. Dokumentasjon på utførelse, alder og tilslutning mellom belegg og sluk er ikke fremlagt.

Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant, dusjarmatur, dusjstang og veggmontert varmtvannsbereder. Dusjing foregår direkte på gulv.

Det er ventil i himling. Funksjon og luftmengde er ikke dokumentert/målt.

Dusjsonen ligger mot yttervegg og vegg mot kjøkken. Tilliggende konstruksjoner er derfor i hovedsak yttervegg og kjøkkenvegg. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon. Våtsone grenser mot yttervegg og kjøkken, og det ble vurdert å være

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

begrensede egnede steder for hulltaking uten risiko for å treffe installasjoner eller påføre skade.
Eventuelle skjulte fuktforhold i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Ved mistanke om lekkasje eller i forbindelse med rehabilitering anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonene.

Våtrom › Etasje 1 H0101 › Bad

Badet er av eldre dato og har vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegger samt våtromsbelegg/tapet på veggene. Sanitærutstyr og innredning er demontert/fjernet, og det står igjen åpne eller avsluttede tilkoblingspunkter for vann og avløp.

Våtrommet er ikke funksjonelt i dagens tilstand. Overflater og tettesjikt er av eldre dato, og dokumentasjon på utførelse eller tidligere rehabilitering er ikke fremlagt. Gulvbelegg og øvrige overflater har betydelig alders- og bruksslitasje.

Det må påregnes full rehabilitering av badet, herunder nytt sluk/tettesjikt og overflater samt etablering av sanitærutstyr og nødvendige VVS-installasjoner. Arbeidene bør utføres og dokumenteres etter gjeldende krav.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller eventuelle tidligere arbeider på våtrommet. Skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan derfor ikke verifiseres.
Dusjonen ligger mot yttervegg og vegg mot kjøkken. Tilliggende konstruksjoner er derfor i hovedsak yttervegg og kjøkkenvegg. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon. Våtsone grenser mot yttervegg og kjøkken, og det ble vurdert å være begrensede egnede steder for hulltaking uten risiko for å treffe installasjoner eller påføre skade.
Eventuelle skjulte fuktforhold i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Ved mistanke om lekkasje eller i forbindelse med rehabilitering anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonene.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken › Etasje 1 H0102 › Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte lyse fronter, laminert benkeplate og oppvaskkum i rustfritt stål. Gulvet har vinylbelegg. Innredningen fremstår som av noe nyere dato enn boligens byggeår.

Avvik:

Det registreres normal bruks- og aldersslitasje. Kjøkkeninnredningen er relativt enkel og har begrenset benke- og skaplass. Det ble ikke observert vesentlige synlige skader på innredningen.

Tiltak:

Normalt vedlikehold og utskifting/oppgradering etter behov. Det er montert Bosch kjøkkenventilator over plass for komfyr. Avtrekkskanal er ført opp gjennom overskap.

Avvik:

Ingen vesentlige synlige avvik registrert. Funksjon og kapasitet på avtrekket er ikke nærmere målt.

Tiltak:

Normalt ettersyn og rengjøring av ventilator og avtrekkskanal anbefales

Kjøkken › Etasje 1 H0101 › Kjøkken

Kjøkkeninnredning og utstyr var demontert/fjernet på befaringstidspunktet. Det er synlige spor etter tidligere innredning, samt eksisterende tilkoblingspunkter for vann og avløp. Gulv har eldre vinylbelegg.

Avvik:

Kjøkkenet mangler nødvendig innredning, benkeplate, oppvaskkum og øvrig utstyr og er ikke funksjonelt i dagens tilstand. Vegg- og gulvoverflater har merker, slitasje og skader etter demontert innredning.
Eksisterende avtrekkskanaler er synlige, men kjøkkenventilator er demontert/fjernet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger består hovedsakelig av eldre kobberør. Deler av rørinstallasjonene er synlige ved sanitærutstyr. Anlegget er i hovedsak fra eldre dato.

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført med plastrør. Deler av avløpsinstallasjonene er skjult i konstruksjonene og kunne ikke kontrolleres.

Boligene har i hovedsak naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg/himling. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken via kjøkkenventilator. Bad har avtrekksventil. Anlegget er av eldre utførelse.

I boenhet H0102 er det registrert en veggmontert elektrisk varmtvannsbereider av fabrikat Thermia, plassert på bad. Berederen er plassert i rom med sluk. Det er felles sikringsskap for de to boenhetene H0101 og H0102. Skapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen viser separate kurser for høyre og venstre leilighet, blant annet egne kurser til komfyr/stekeovn, vaskemaskin/varmtvannsbereider, stikk/varme og lys/stikk. Det er hovedbryter/sikringer på 32 A for hver boenhet.

Avvik:

Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget og er ikke kontrollert eller funksjonsprøvd av taksmann. Det foreligger eldre og nyere komponenter i sikringsskapet. Dokumentasjon på det samlede elektriske anlegget og eventuelle senere endringer er ikke fremlagt.

Konsekvens:

Tilstanden og sikkerheten til det elektriske anlegget kan ikke fastslås gjennom en ordinær visuell tilstandsvurdering. Eventuelle feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.
Det foreligger tilsynsrapporter fra Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste etter kontroll 18.09.2023. For H0101 ble det blant annet registrert at røykvarsler ikke ble observert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentasjon på grunnundersøkelser eller

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

nærmere opplysninger om byggegrunnens beskaffenhet.
Bygningene er fundamentert med betongplate på mark.

Avvik:

Byggegrunnens beskaffenhet og fundamenteringsforhold under bygningene er ikke kjent. Det ble ved den visuelle befaringen ikke registrert tydelige tegn til vesentlige setningsskader som kan knyttes til byggegrunnen.

Konsekvens:

Skjulte forhold i grunnen kan ikke vurderes ved en ordinær visuell befaring.

Tiltak:

Det vurderes ikke å være behov for særskilte undersøkelser av byggegrunnen på bakgrunn av registrerte forhold. Ved eventuelle fremtidige tegn til setninger eller bevegelser bør forholdet undersøkes nærmere.
Bygningene er fundamentert med betongplate på mark. Drenering og eventuell utvendig fuktsikring ligger skjult og kunne ikke kontrolleres ved befaringen. Alder og utførelse på dreneringen er ikke dokumentert.
Bygningene er fundamentert med betongplate på mark og betong grunnmur/ringmur. Synlige deler av grunnmur og sokkel er kontrollert utvendig.

Avvik:

Det registreres generell alders- og værslitasje på synlige betongoverflater, med enkelte mindre lokale riss/skader. Det ble ikke observert vesentlige sprekker eller deformasjoner som indikerer større setningsskader eller konstruksjonssvikt.

Konsekvens:

Mindre riss og overflateskader kan over tid påvirkes av fukt og frost og utvikle seg videre dersom de ikke vedlikeholdes.

Tiltak:

Lokale riss og skader bør vedlikeholdes og utviklingen følges over tid. Ved eventuell økning i sprekkeformasjoner eller tegn til bevegelser bør forholdet undersøkes nærmere.
Terrenget rundt boligene er i hovedsak opparbeidet med plen, adkomst- og utearealer. Terrenget er svakt skrånende og stedvis relativt flatt inntil bygningene.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger samt ledninger for overvann og drenering ligger i grunnen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Alder, materiale og utførelse på de utvendige ledningene er ikke dokumentert.

Avvik:

Tilstanden på nedgravde vann-, avløps- og overvannsledninger er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuell utskifting eller rehabilitering av ledningsanlegget.

Konsekvens:

Skjulte ledninger kan ha aldersrelatert slitasje eller skader som ikke kan avdekkes ved ordinær befaring. Svikt kan medføre lekkasje, redusert avløpsfunksjon eller mangelfull bortledning av overvann.

Tiltak:

Ingen konkrete tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Ved tegn til redusert funksjon, lekkasje eller tilbakeslag bør ledningsanlegget undersøkes nærmere, eksempelvis med kamerakontroll av avløpsledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig Nr. 28 - Boenhet H0101 og H0102

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

Tomannsbolig Nr. 30A - H0101 og H0102

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

Tomannsbolig Nr. 30B

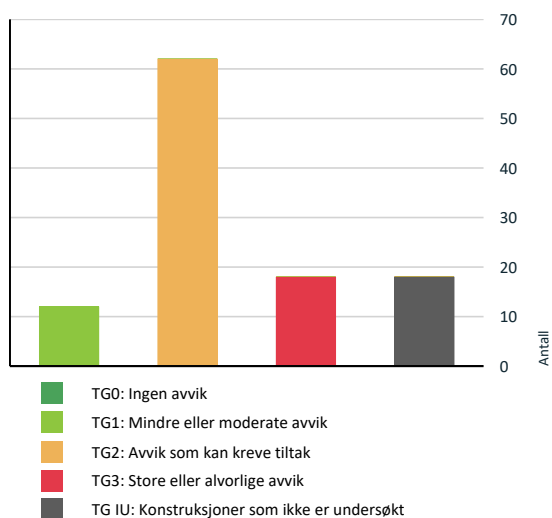
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

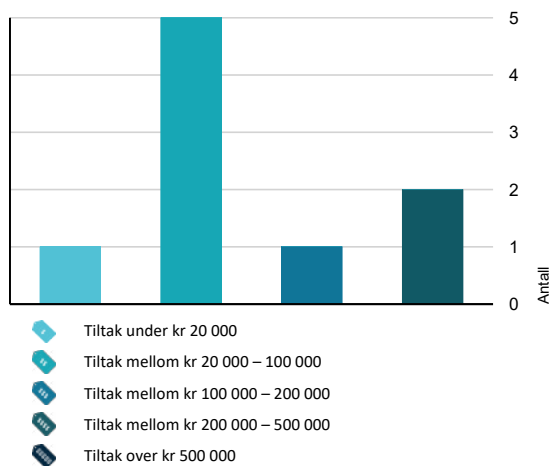
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig Nr. 28 - Boenhet H0101 og H0102

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 1 H0101 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 1 H0101 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 H0101 > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 H0102 > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 H0102 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 H0101 > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 H0101 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	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
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 H0102 > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 H0102 > Bad > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 H0102 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 H0102 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 H0102 > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at registrerte branntekniske avvik/anmerkninger fra tilsynet er lukket. For H0101 ble manglende observert røykvarsler påpekt. Tilsynsrapportene inneholder i tillegg avvik knyttet til fyringsanlegg, som er nærmere omtalt under eget punkt for pipe/skorstein og ildsted.

Tomannsbolig Nr. 30A - H0101 og H0102

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
!	Utvendig > Ytterdører	Gå til side

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side

!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
---	---	-----------------------------

!	Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
---	---	-----------------------------

!	Våtrom > Etasje H0101 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
---	---	-----------------------------

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	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 > Terrengforhold	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje H0102 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje H0102 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje H0101 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje H0101 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje H0101 > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje H0101 > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje H0101 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje H0101 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at registrerte branntekniske avvik/anmerkninger fra tilsynet er lukket. For H0101 ble manglende observert røykvarsler påpekt. Tilsynsrapportene inneholder i tillegg avvik knyttet til fyringsanlegg, som er nærmere omtalt under eget punkt for pipe/skorstein og ildsted. [Gå til side](#)

Tomannsbolig Nr. 30B

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje H0101 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje H0101 > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje H0101 > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje H0101 > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje H0101 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje H0101 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG 10 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje H0101 > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje H0101 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [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](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje H0102 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Kjøkken > Etasje H0102 > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Overflater gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Etasje H0102 > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > Etasje H0101 > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Etasje H0101 > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at registrerte branntekniske avvik/anmerkninger fra tilsynet er lukket. For H0101 ble manglende observert røykvarsler påpekt. Tilsynsrapportene inneholder i tillegg avvik knyttet til fyringsanlegg, som er nærmere omtalt under eget punkt for pipe/skorstein og ildste [Gå til side](#)

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

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 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.

Storengata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG NR. 28 - BOENHET H0101 OG



Byggeår
1982

Kommentar
Jf. oppført i matrikkel.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra takpanner av nyere dato. Det er montert snøfangere på takflatene. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det registreres noe begroing/misfarging på deler av taktekingen. For øvrig ble det ikke observert vesentlige synlige skader eller avvik fra tilgjengelig besiktigelsesnivå.
- Begroing kan over tid bidra til økt fuktbelastning og tilsmussing av tekingen.

Konsekvens/tiltak

- Takflatene anbefales rengjort for begroing etter behov. Ordinært ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall. Beslag er montert ved takfot, gavler og øvrige gjennomføringer. Over tak er det prefabrikkerte, beslåtte skorsteiner med metallbeslag og toppavdekning.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik på takrenner, nedløp, beslag eller skorsteiner fra tilgjengelig besiktigelsesnivå. Enkelte deler er kun kontrollert fra bakkenivå.

Konsekvens:

Ingen særskilt konsekvens utover normalt behov for ettersyn og vedlikehold.

Tiltak:

Takrenner, nedløp, beslag og skorsteinsdetaljer bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak. Det er etablert en mindre inspeksjonsluke til loft/kaldtloft i himling på bod. Det var ikke tilrettelagt for forsvarlig tilkomst og inspeksjon av loftsrommet, og kaldtloftet ble derfor ikke inspisert.

Avvik:

Loft/kaldtloft er ikke undersøkt. Tilstand på takkonstruksjon, undertak, lufting og eventuelle fukt-/kondensforhold er derfor ikke kjent.

Konsekvens:

Eventuelle skjulte avvik eller skader på loftet kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse av loft/kaldtloft. Det bør ved behov etableres egnet tilkomst slik at konstruksjonen kan inspiseres på en forsvarlig måte.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert enkelte mindre, lokale råteskader/oppsprekking i nedre del av ytterkledningen. Det er stedvis liten avstand mellom trekledning og terreng/vegetasjon. Liggende trepanel på rekkverk/levegge ved uteplass har mer omfattende lokale råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Kort avstand til terreng og vegetasjon medfører økt fuktbelastning og risiko for videre nedbrytning av treverket. Råteskadene på rekkverk/levegge vil kunne utvikle seg dersom skadet treverk ikke utbedres.
- Lokalt råteskadet treverk bør skiftes. Vegetasjon bør holdes unna trekonstruksjoner, og tilfredsstillende avstand mot terreng bør ivaretas. Råteskadet panel på rekkverk/levegge bør repareres eller skiftes.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er i hovedsak eldre vinduer med isolerglass. Merking på isolerglass viser produksjonsår 1982 på kontrollert vindu. Det forekommer også enkelte vinduer av annen/nyere utførelse.

Vurdering av avvik:

- Flere isolerglass er punktert med synlig kondens/dugg mellom glassene. Det er også registrert knuste/skadede glass. Vinduer har generelt høy alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Punkterte isolerglass har redusert isolasjonsevne og sikt. Knuste glass medfører behov for utbedring og kan innebære sikkerhetsrisiko. På grunn av vinduenes alder må ytterligere svikt og økt vedlikeholdsbehov påregnes.

Det anbefales utskifting av eldre vinduer. Knuste/skadde glass bør utbedres snarlig. Ved utskifting anbefales vinduer med dagens normale isolasjons- og funksjonsnivå.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningene har felles hovedinngangsdører til entré/gang, separate ytterdører til de enkelte boenhetene samt balkong-/terrassedører fra boenhetene. Flere av balkongdørene er eldre.

Vurdering av avvik:

- Balkong-/terrassedørene har generelt betydelig alder og slitasje og fremstår modne for utskifting. Det er registrert flere konkrete skader og funksjonsavvik, herunder punkterte isolerglass, knust/skadet glass, mangelfulle låse-/beslagsfunksjoner samt dører med skader etter innbrudd/hærverk. Enkelte dører har provisoriske reparasjoner og betydelig overflateslitasje. Felles hovedinngangsdører og ytterdører til de enkelte boenhetene fremstår gjennomgående i bedre og noenlunde funksjonell stand.

Konsekvens/tiltak

- Skader og funksjonssvikt på balkong-/terrassedørene kan medføre redusert tetthet, isolasjonsevne og innbruddssikkerhet. Defekte låser og skadde glass kan også medføre sikkerhetsmessige forhold. Det anbefales generell utskifting av balkong-/terrassedørene. Dører med knust glass, mangelfull låsefunksjon eller skader etter innbrudd/hærverk bør prioriteres. Felles hovedinngangsdører og ytterdører til boenhetene kan vedlikeholdes og justeres etter behov.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Uteplasser ved boenhetene er utført med betongplate på mark. Det er etablert rekkverk/skjermvegger med metallkonstruksjon og liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker i betongplatene. Trekledning på rekkverk/skjermvegger har stedvis råteskader, hovedsakelig i nedre deler. Vegetasjon står enkelte steder tett inntil konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i betongplatene kan utvikle seg videre. Råteskadet treverk har redusert bestandighet og skadene vil kunne utvikle seg videre ved fortsatt fuktbelastning. Råteskadet treverk på rekkverk/skjermvegger bør skiftes. Sprekker i betongplatene bør utbedres og utviklingen følges. Vegetasjon bør holdes unna trekonstruksjonene.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater i de to boenhetene i Storenggata 28 består hovedsakelig av eldre gulvbelegg. Standard og tilstand varierer noe mellom boenhetene.

Vurdering av avvik:

- Gulvoverflatene har generelt bruksslitasje og stedvis betydelig overflateslitasje, misfarging og merker. Det er registrert lokale skader og partier hvor tidligere innredning/installasjoner er fjernet og gulvoverflaten ikke er komplett. Enkelte rom fremstår med behov for oppgradering. Omfang og standard varierer mellom de to boenhetene.

Konsekvens/tiltak

- Forholdene er i hovedsak av bruksmessig og estetisk karakter. Lokale skader og manglende ferdig overflate medfører behov for utbedring.

Tiltak:

Lokale skader bør utbedres. Det må påregnes utskifting/oppgradering av enkelte gulvoverflater i forbindelse med normalt vedlikehold og istandsetting av boenhetene.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger har hovedsakelig malte/tapetserte plateflater og enkelte panelte flater. Himlinger består hovedsakelig av malte himlingsplater. Overflater og standard varierer mellom de to boenhetene.

Vurdering av avvik:

- Det er generelt registrert alders- og bruksslitasje med merker, misfarging og lokale skader på vegg- og himlingsflater. Enkelte rom har tydelig preg etter demontert innredning og installasjoner, med uferdige/skadde overflater. Det er stedvis registrert åpninger, manglende listverk og behov for overflatebehandling. Standard og vedlikeholdsbehov varierer mellom boenhetene.

Konsekvens/tiltak

- Forholdene er i hovedsak av estetisk og vedlikeholdsmessig karakter og medfører behov for istandsetting av flere overflater.

Tiltak:

Det må påregnes lokale reparasjoner, komplettering og overflatebehandling av vegger og himlinger. Enkelte rom bør oppgraderes i forbindelse med generell istandsetting av boenhetene.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Storengata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Boligene er oppført i én etasje. Gulvkonstruksjonen er, ut fra opprinnelig tegningsgrunnlag, utført som betongplate på mark. Bærende ytter- og innerkonstruksjoner er i hovedsak trekonstruksjoner. Opprinnelige tegninger viser gulvoppbygning med betongplate over isolasjon og drenerende/kapillærbrytende masser.

Det er registrert noe ujevnheter i gulv, men det ble ikke observert synlige forhold som indikerer vesentlig svikt i bærende konstruksjoner. Skjulte deler av konstruksjonen er ikke kontrollert.

Konsekvens:

Mindre skjevheter/ujevnheter kan forekomme i bygninger av denne alderen. Tilstanden til skjulte konstruksjoner kan ikke fastslås ved visuell kontroll.

Tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold. Ved eventuell rehabilitering bør skjulte konstruksjoner undersøkes dersom det avdekkes tegn til skader eller unormale bevegelser.



Radon

Beskrivelse

Boligene er oppført med betongplate på mark. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller eventuelle radonsikringstiltak.

Avvik:

Radonforholdene i boenhetene er ikke dokumentert gjennom målinger.

Konsekvens:

Radonnivået i boligene er derfor ukjent.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boenhetene. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatene.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har prefabrikkerte Icopal-skorsteiner med ett røykløp. Fyringsanleggene ble kontrollert av Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste 18.09.2023. Det foreligger tilsynsrapporter for begge boenhetene H0101 og H0102.

Vurdering av avvik:

- I begge boenhetene ble det ved tilsyn registrert brennbart materiale for nært sotluke. Sotlukene ble også beskrevet å være i dårlig forfatning. I H0101 kunne sotluken ikke lukkes, mens sotluken i H0102 ikke kunne åpnes.

For H0102 ble det i tillegg registrert at røykrørsinnføring ikke ble observert. Brannvesenet opplyser at manglende røykrørsinnføring kan medføre sprekkdannelse i skorstein og/eller skade på ildstedets røykrør.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at de registrerte avvikene senere er utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Registrerte forhold kan påvirke brann sikkerheten og funksjonen til fyringsanlegget. Så lenge dokumentasjon på utbedring ikke foreligger, må avvikene anses som uavklarte.

Tiltak:

Registrerte avvik i tilsynsrapportene må kontrolleres og utbedres dersom dette ikke allerede er utført. Det anbefales kontroll av fyringsanleggene av kvalifisert fagperson/feiervesen, samt dokumentasjon på at tidligere registrerte avvik er lukket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er hovedsakelig eldre finerte/glatte tredører. Det forekommer også enkelte skyvedører. Standard og utførelse varierer noe mellom boenhetene.

Vurdering av avvik:

- Dørene har generelt alders- og bruksslitasje med merker og overflateskader. Enkelte dører/beslag har behov for justering og vedlikehold. Det er registrert lokale skader, men ingen gjennomgående vesentlige funksjonsavvik.

Konsekvens/tiltak

- Forholdene er hovedsakelig av bruksmessig og estetisk karakter. På grunn av alder og slitasje må vedlikehold og utskifting av enkelte dører påregnes.

Tiltak:

Dører og beslag bør justeres og vedlikeholdes etter behov. Skadde eller sterkt slitte dører anbefales skiftet i forbindelse med generell istandsetting.

VÅTROM

ETASJE 1 H0102 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre dato og har gulv med vinylbelegg og oppbrett langs vegger. Veggene har våtromsbelegg/tapet og himling har malte plater. Rommet er utstyrt med gulvsluk, dusj direkte på gulv, servant, toalett og veggmontert varmtvannsbereder. Det er ventil i himling.

Våtrommet har generelt eldre standard og preg av alders- og bruksslitasje. Dokumentasjon på utførelse, tettesjikt eller tidspunkt for eventuell rehabilitering er ikke fremlagt. På bakgrunn av alder og samlet tilstand må det påregnes behov for oppgradering/rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 H0102 > BAD

TG 1U Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller eventuell rehabilitering av våtrommet. Alder på tettesjikt, sluk og øvrige våtromsarbeider er ikke dokumentert.

ETASJE 1 H0102 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har våtromsbelegg/tapet. Himling har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflatene er av eldre dato og har generell alders- og bruksslitasje. Det registreres enkelte merker/skader og utførelser ved gjennomføringer og avslutninger som ikke fremstår fagmessig tilfredsstillende. Tettesjiktets alder og utførelse er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Eldre overflater og usikre detaljer gir økt risiko for at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det må påregnes oppgradering av våtrommet. Ved rehabilitering bør vegg- og himlingsoverflater inngå i en samlet oppgradering.

ETASJE 1 H0102 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegger og gulvsluk i dusjonen.

Gulvet har fall mot sluk, men fallforholdet er begrenset og tilfredsstillende ikke dagens anbefalte løsning for våtrom.

Vurdering av avvik:

- Gulvbelegget er av eldre dato. Det registreres slitasje og usikre/eldre utførelser ved sluk, gjennomføringer og enkelte avslutninger. Tettesjiktets utførelse og gjenværende levetid er ikke dokumentert. Gulvet har fall mot sluk, men fallforholdet er begrenset og tilfredsstillende ikke dagens anbefalte løsning for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Ved svikt i gulvbelegg eller tilslutninger mot sluk og gjennomføringer kan vann trenge ned i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

På grunn av alder og samlet tilstand må utskifting av gulvbelegg/tettesjikt påregnes ved rehabilitering av badet. Begrenset fall kan medføre at lekkasje- og bruksvann ikke ledes tilstrekkelig effektivt mot sluket.

Tiltak:

Fallforholdene bør utbedres ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

ETASJE 1 H0102 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk i gulvet. Vinylbelegget fungerer som gulvets synlige tettesjikt. Dokumentasjon på utførelse, alder og tilslutning mellom belegg og sluk er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Sluk og tettesjikt er av eldre/ukjent dato. Tilslutningen mellom gulvbelegg og sluk kan ikke verifiseres fullt ut ved visuell kontroll. Dokumentasjon på tettesjikt foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Ved svikt i tilslutningen mellom sluk og gulvbelegg er det risiko for lekkasje til underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Sluk og tettesjikt bør fornyes som del av en samlet rehabilitering av våtrommet.

ETASJE 1 H0102 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant, dusjarmatur, dusjstang og veggmontert varmtvannsbereider. Dusjing foregår direkte på gulv.

Vurdering av avvik:

- Sanitærutstyr og innredning er hovedsakelig av eldre dato og har normal alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder må økt vedlikeholdsbehov og utskifting av enkelte komponenter påregnes.

Tiltak:

Sanitærutstyr anbefales vurdert for utskifting i forbindelse med generell rehabilitering av badet.

ETASJE 1 H0102 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventil i himling. Funksjon og luftmengde er ikke dokumentert/målt.

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonens funksjon og kapasitet er ikke nærmere dokumentert.

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonen bør funksjonskontrolleres og tilfredsstillende avtrekk sikres.

ETASJE 1 H0102 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjonen ligger mot yttervegg og vegg mot kjøkken. Tilliggende konstruksjoner er derfor i hovedsak yttervegg og kjøkkenvegg. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon. Våtsone grenser mot yttervegg og kjøkken, og det ble vurdert å være begrensede egnede steder for hulltaking uten risiko for å treffe installasjoner eller påføre skade. Eventuelle skjulte fuktforhold i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Ved mistanke om lekkasje eller i forbindelse med rehabilitering anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonene.

ETASJE 1 H0101 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre dato og har vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegger samt våtromsbelegg/tapet på veggene. Sanitærutstyr og innredning er demontert/fjernet, og det står igjen åpne eller avsluttede tilkoblingspunkter for vann og avløp.

Våtrommet er ikke funksjonelt i dagens tilstand. Overflater og tettesjikt er av eldre dato, og dokumentasjon på utførelse eller tidligere rehabilitering er ikke fremlagt. Gulvbelegg og øvrige overflater har betydelig alders- og bruksslitasje.

Det må påregnes full rehabilitering av badet, herunder nytt sluk/tettesjikt og overflater samt etablering av sanitærutstyr og nødvendige VVS-installasjoner. Arbeidene bør utføres og dokumenteres etter gjeldende krav.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet er av eldre dato og har vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegger samt våtromsbelegg/tapet på veggene. Sanitærutstyr og innredning er demontert/fjernet, og det står igjen åpne eller avsluttede tilkoblingspunkter for vann og avløp.

Våtrommet er ikke funksjonelt i dagens tilstand. Overflater og tettesjikt er av eldre dato, og dokumentasjon på utførelse eller tidligere rehabilitering er ikke fremlagt. Gulvbelegg og øvrige overflater har betydelig alders- og bruksslitasje.

Konsekvens:

Rommet kan ikke benyttes som normalt bad uten omfattende arbeider. På grunn av alder og tilstand på eksisterende våtromsløsning vurderes det ikke som hensiktsmessig å begrense tiltakene til remontering av sanitærutstyr.

Tiltak:

Det må påregnes full rehabilitering av badet, herunder nytt sluk/tettesjikt og overflater samt etablering av sanitærutstyr og nødvendige VVS-installasjoner. Arbeidene bør utføres og dokumenteres etter gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE 1 H0101 > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller eventuelle tidligere arbeider på våtrommet. Skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan derfor ikke verifiseres.

ETASJE 1 H0101 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjonen ligger mot yttervegg og vegg mot kjøkken. Tilliggende konstruksjoner er derfor i hovedsak yttervegg og kjøkkenvegg. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon. Våtsone grenser mot yttervegg og kjøkken, og det ble vurdert å være begrensede egnede steder for hulltaking uten risiko for å treffe installasjoner eller påføre skade. Eventuelle skjulte fuktforhold i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Ved mistanke om lekkasje eller i forbindelse med rehabilitering anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonene.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE 1 H0102 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte lyse fronter, laminert benkeplate og oppvaskkum i rustfritt stål. Gulvet har vinylbelegg. Innredningen fremstår som av noe nyere dato enn boligens byggeår.

Avvik:

Det registreres normal bruks- og aldersslitasje. Kjøkkeninnredningen er relativt enkel og har begrenset benke- og skaplass. Det ble ikke observert vesentlige synlige skader på innredningen.

Tiltak:

Normalt vedlikehold og utskifting/oppgradering etter behov.

ETASJE 1 H0102 > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert Bosch kjøkkenventilator over plass for komfyr. Avtrekkskanal er ført opp gjennom overskap.

Avvik:

Ingen vesentlige synlige avvik registrert. Funksjon og kapasitet på avtrekket er ikke nærmere målt.

Tiltak:

Normalt ettersyn og rengjøring av ventilator og avtrekkskanal anbefales

ETASJE 1 H0101 > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning og utstyr var demontert/fjernet på befaringsstidspunktet. Det er synlige spor etter tidligere innredning, samt eksisterende tilkoblingspunkter for vann og avløp. Gulv har eldre vinylbelegg.

Avvik:

Kjøkkenet mangler nødvendig innredning, benkeplate, oppvaskkum og øvrig utstyr og er ikke funksjonelt i dagens tilstand. Vegg- og gulvoverflater har merker, slitasje og skader etter demontert innredning.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler nødvendig innredning, benkeplate, oppvaskkum og øvrig utstyr og er ikke funksjonelt i dagens tilstand. Vegg- og gulvoverflater har merker, slitasje og skader etter demontert innredning.

Konsekvens/tiltak

- Rommet kan ikke benyttes som kjøkken uten ny innredning og nødvendige installasjoner.

Tiltak:

Det må etableres komplett ny kjøkkeninnredning med benkeplate, oppvaskkum og nødvendige vann-, avløps- og elektrotilkoblinger. Overflater bør samtidig istandsettes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE 1 H0101 > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Eksisterende avtrekkskanaler er synlige, men kjøkkenventilator er demontert/fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert funksjonelt kjøkkenavtrekk i dagens situasjon.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkenet mangler tilfredsstillende avtrekksløsning for matlaging.

Tiltak:

Ny ventilator/avtrekksløsning må etableres i forbindelse med montering av nytt kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består hovedsakelig av eldre kobberør. Deler av rørinstallasjonene er synlige ved sanitærutstyr. Anlegget er i hovedsak fra eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Vannledningene har oppnådd betydelig alder, og mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert. Det er registrert generell aldersslitasje på synlige rør, koblinger og ventiler. Skulte rørføringer er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vanninstallasjoner har økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Tilstanden på skjulte rørføringer er ukjent.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av rør, koblinger og stoppeventiler. Utskifting/oppgradering av eldre vannledninger bør påregnes i forbindelse med rehabilitering av kjøkken og bad.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført med plastrør. Deler av avløpsinstallasjonene er skjult i konstruksjonene og kunne ikke kontrolleres.

Vurdering av avvik:

- Avløpsanlegget er av eldre dato. Tilstanden på skjulte rørføringer og sammenføyninger er ikke kjent. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktive lekkasjer på tilgjengelige deler ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

- På grunn av alder må økt risiko for lekkasjer, tilstopping og funksjonssvikt påregnes over tid. Eventuelle feil på skjulte rørføringer kan ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Tiltak:

Avløpsanlegget bør kontrolleres og vedlikeholdes etter behov. Utskifting/oppgradering bør vurderes i forbindelse med planlagt rehabilitering av kjøkken og bad.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligene har i hovedsak naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg/himling. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken via kjøkkenventilator. Bad har avtrekksventil. Anlegget er av eldre utførelse.

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsløsningen er enkel og av eldre dato. Luftmengder og funksjon på avtrekk er ikke målt eller dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull luftutskifting kan medføre forhøyet luftfuktighet, kondens og redusert inneliv, særlig i våtrom.

Tiltak:

Ventiler og avtrekk bør rengjøres og funksjonskontrolleres. Det anbefales å sikre tilfredsstillende tiluft og avtrekk i forbindelse med rehabilitering av boenhetene.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

I boenhet H0102 er det registrert en veggmontert elektrisk varmtvannsbereder av fabrikat Thermia, plassert på bad. Berederen er plassert i rom med sluk.

Vurdering av avvik:

- Berederen fremstår som eldre. Eksakt alder og dokumentasjon på service/utsifting er ikke kjent. Tilkoblinger og armatur har preg av alder.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder må redusert gjenværende brukstid og økt risiko for funksjonssvikt/lekkasje påregnes.

Tiltak:

Utskifting av berederen bør påregnes, naturlig i forbindelse med planlagt rehabilitering av badet.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Det er felles sikringsskap for de to boenhetene H0101 og H0102. Skapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen viser separate kurser for høyre og venstre leilighet, blant annet egne kurser til komfyr/stekeovn, vaskemaskin/varmtvannsbereder, stikk/varme og lys/stikk. Det er hovedbryter/sikringer på 32 A for hver boenhet.

Avvik:

Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget og er ikke kontrollert eller funksjonsprøvd av takstmann. Det foreligger eldre og nyere komponenter i sikringsskapet. Dokumentasjon på det samlede elektriske anlegget og eventuelle senere endringer er ikke fremlagt.

Konsekvens:

Tilstanden og sikkerheten til det elektriske anlegget kan ikke fastslås gjennom en ordinær visuell tilstandsvurdering. Eventuelle feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det foreligger tilsynsrapporter fra Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste etter kontroll 18.09.2023. For H0101 ble det blant annet registrert at røykvarsler ikke ble observert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at registrerte branntekniske avvik/anmerkninger fra tilsynet er lukket. For H0101 ble manglende observert røykvarsler påpekt. Tilsynsrapportene inneholder i tillegg avvik knyttet til fyringsanlegg, som er nærmere omtalt under eget punkt for pipe/skorstein og ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller ikke-fungerende røykvarsling kan medføre at brann oppdages senere og dermed redusert personsikkerhet.

Tiltak:

Det må sikres at begge boenhetene har tilfredsstillende og funksjonsdyktig røykvarsling og manuelt slokkeutstyr. Tidligere registrerte forhold bør kontrolleres, og dokumentasjon på at avvikene er lukket bør fremskaffes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på grunnundersøkelser eller nærmere opplysninger om byggegrunnens beskaffenhet. Bygningene er fundamentert med betongplate på mark.

Avvik:

Byggegrunnens beskaffenhet og fundamenteringsforhold under bygningene er ikke kjent. Det ble ved den visuelle befaringen ikke registrert tydelige tegn til vesentlige setningsskader som kan knyttes til byggegrunnen.

Konsekvens:

Skjulte forhold i grunnen kan ikke vurderes ved en ordinær visuell befaring.

Tiltak:

Det vurderes ikke å være behov for særskilte undersøkelser av byggegrunnen på bakgrunn av registrerte forhold. Ved eventuelle fremtidige tegn til setninger eller bevegelser bør forholdet undersøkes nærmere.

Bygningene er fundamentert med betongplate på mark og betong grunnmur/ringmur. Synlige deler av grunnmur og sokkel er kontrollert utvendig.

Avvik:

Det registreres generell alders- og værslitasje på synlige betongoverflater, med enkelte mindre lokale riss/skader. Det ble ikke observert vesentlige sprekker eller deformasjoner som indikerer større setningsskader eller konstruksjonssvikt.

Konsekvens:

Mindre riss og overflateskader kan over tid påvirkes av fukt og frost og utvikle seg videre dersom de ikke vedlikeholdes.

Tiltak:

Lokale riss og skader bør vedlikeholdes og utviklingen følges over tid. Ved eventuell økning i sprekkeformasjoner eller tegn til bevegelser bør forholdet undersøkes nærmere.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningene er fundamentert med betongplate på mark. Drenering og eventuell utvendig fuktsikring ligger skjult og kunne ikke kontrolleres ved befaringen. Alder og utførelse på dreneringen er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen må antas å være av eldre dato dersom den ikke er skiftet senere. Det er stedvis vegetasjon og terreng tett inntil sokkel/grunnmur. Det ble ikke registrert synlige forhold som dokumenterer svikt i dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder og ukjent utførelse kan redusert funksjon i drenering/fuktsikring ikke utelukkes. Mangelfull bortledning av overflatevann kan over tid gi økt fuktbelastning mot fundament og gulvkonstruksjon.

Tiltak:

Terreng og overflatevann bør ledes bort fra bygningene, og vegetasjon bør holdes unna sokkel. Dreneringsfunksjon bør følges over tid. Utskifting vurderes dersom det registreres tegn til fuktproblemer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligene er i hovedsak opparbeidet med plen, adkomst- og utearealer. Terreng er svakt skrånende og stedvis relativt flatt inntil bygningene.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis begrenset fall på terrenget bort fra grunnmur/sokkel. Vegetasjon er enkelte steder etablert tett inntil bygningene.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfullt terrengfall kan medføre at overflatevann blir stående eller ledes mot bygningen, med økt fuktbelastning på fundament, sokkel og konstruksjoner nær terreng.

Tiltak:

Det anbefales å sikre tilfredsstillende fall på terrenget bort fra bygningene og at overflatevann ledes vekk. Vegetasjon bør holdes i tilstrekkelig avstand fra konstruksjoner.

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

Beskrivelse

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger samt ledninger for overvann og drenering ligger i grunnen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Alder, materiale og utførelse på de utvendige ledningene er ikke dokumentert.

Avvik:

Tilstanden på nedgravde vann-, avløps- og overvannsledninger er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuell utskifting eller rehabilitering av ledningsanlegget.

Konsekvens:

Skjulte ledninger kan ha aldersrelatert slitasje eller skader som ikke kan avdekkes ved ordinær befarig. Svikt kan medføre lekkasje, redusert avløpsfunksjon eller mangelfull bortledning av overvann.

Tiltak:

Ingen konkrete tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Ved tegn til redusert funksjon, lekkasje eller tilbakeslag bør ledningsanlegget undersøkes nærmere, eksempelvis med kamerakontroll av avløpsledninger.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at registrerte branntekniske avvik/anmerkninger fra tilsynet er lukket. For H0101 ble manglende observert røykvarsler påpekt. Tilsynsrapportene inneholder i tillegg avvik knyttet til fyringsanlegg, som er nærmere omtalt under eget punkt for pipe/skorstein og ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller ikke-fungerende røykvarsling kan medføre at brann oppdages senere og dermed redusert personsikkerhet.

Tiltak:

Det må sikres at begge boenhetene har tilfredsstillende og funksjonsdyktig røykvarsling og manuelt slukkeutstyr. Tidligere registrerte forhold bør kontrolleres, og dokumentasjon på at avvikene er lukket bør fremskaffes.

TOMANNSBOLIG NR. 30A - H0101 OG H0102



Byggeår

1982

Kommentar

Jf. oppført i matrikkel.

Anvendelse

Bolig

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra takpanner av nyere dato. Det er montert snøfangere på takflatene. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det registreres noe begroing/misfarging på deler av taktekingen. For øvrig ble det ikke observert vesentlige synlige skader eller avvik fra tilgjengelig besiktigelsesnivå. Begroing kan over tid bidra til økt fuktbelastning og tilsmussing av tekingen.

Konsekvens/tiltak

- Takflatene anbefales rengjort for begroing etter behov. Ordinært ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall. Beslag er montert ved takfot, gavler og øvrige gjennomføringer. Over tak er det prefabrikkerte, beslåtte skorsteiner med metallbeslag og toppavdekning.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik på takrenner, nedløp, beslag eller skorsteiner fra tilgjengelig besiktigelsesnivå. Enkelte deler er kun kontrollert fra bakkenivå.

Konsekvens:

Ingen særskilt konsekvens utover normalt behov for ettersyn og vedlikehold.

Tiltak:

Takrenner, nedløp, beslag og skorsteinsdetaljer bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.

Tilstandsrapport

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak. Det er etablert en mindre inspeksjonsluke til loft/kaldtloft i himling på bod. Det var ikke tilrettelagt for forsvarlig tilkomst og inspeksjon av loftsrommet, og kaldtloftet ble derfor ikke inspisert.

Avvik:

Loft/kaldtloft er ikke undersøkt. Tilstand på takkonstruksjon, undertak, lufting og eventuelle fukt-/kondensforhold er derfor ikke kjent.

Konsekvens:

Eventuelle skjulte avvik eller skader på loftet kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse av loft/kaldtloft. Det bør ved behov etableres egnet tilkomst slik at konstruksjonen kan inspiseres på en forsvarlig måte.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert enkelte mindre, lokale råteskader/oppsprekking i nedre del av ytterkledningen. Det er stedvis liten avstand mellom trekledning og terreng/vegetasjon. Liggende trepanel på rekkverk/levegg ved uteplass har mer omfattende lokale råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Kort avstand til terreng og vegetasjon medfører økt fuktbelastning og risiko for videre nedbrytning av treverket. Råteskadene på rekkverk/levegg vil kunne utvikle seg dersom skadet treverk ikke utbedres.
- Lokalt råteskadet treverk bør skiftes. Vegetasjon bør holdes unna trekonstruksjoner, og tilfredsstillende avstand mot terreng bør ivaretas. Råteskadet panel på rekkverk/levegg bør repareres eller skiftes.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er i hovedsak eldre vinduer med isolerglass. Merking på isolerglass viser produksjonsår 1982 på kontrollert vindu. Det forekommer også enkelte vinduer av annen/nyere utførelse.

Vurdering av avvik:

- Flere isolerglass er punktert med synlig kondens/dugg mellom glassene. Det er også registrert knuste/skadede glass. Vinduer har generelt høy alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Punkterte isolerglass har redusert isolasjonsevne og sikt. Knuste glass medfører behov for utbedring og kan innebære sikkerhetsrisiko. På grunn av vinduenes alder må ytterligere svikt og økt vedlikeholdsbehov påregnes.

Det anbefales utskifting av eldre vinduer. Knuste/skadede glass bør utbedres snarlig. Ved utskifting anbefales vinduer med dagens normale isolasjons- og funksjonsnivå.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningene har felles hovedinngangsdører til entré/gang, separate ytterdører til de enkelte boenhetene samt balkong-/terrassedører fra boenhetene. Flere av balkongdørene er eldre.

Vurdering av avvik:

- Balkong-/terrassedørene har generelt betydelig alder og slitasje og fremstår modne for utskifting. Det er registrert flere konkrete skader og funksjonsavvik, herunder punkterte isolerglass, knust/skadet glass, mangelfulle låse-/beslagsfunksjoner samt dører med skader etter innbrudd/hærverk. Enkelte dører har provisoriske reparasjoner og betydelig overflateslitasje. Felles hovedinngangsdører og ytterdører til de enkelte boenhetene fremstår gjennomgående i bedre og noenlunde funksjonell stand.

Konsekvens/tiltak

- Skader og funksjonssvikt på balkong-/terrassedørene kan medføre redusert tetthet, isolasjonsevne og innbruddssikkerhet. Defekte låser og skadede glass kan også medføre sikkerhetsmessige forhold.
- Det anbefales generell utskifting av balkong-/terrassedørene. Dører med knust glass, mangelfull låsefunksjon eller skader etter innbrudd/hærverk bør prioriteres. Felles hovedinngangsdører og ytterdører til boenhetene kan vedlikeholdes og justeres etter behov.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Uteplasser ved boenhetene er utført med betongplate på mark. Det er etablert rekkverk/skjermvegger med metallkonstruksjon og liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker i betongplatene. Trekledning på rekkverk/skjermvegger har stedvis råteskader, hovedsakelig i nedre deler. Vegetasjon står enkelte steder tett inntil konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i betongplatene kan utvikle seg videre. Råteskadet treverk har redusert bestandighet og skadene vil kunne utvikle seg videre ved fortsatt fuktbelastning.
- Råteskadet treverk på rekkverk/skjermvegger bør skiftes. Sprekker i betongplatene bør utbedres og utviklingen følges. Vegetasjon bør holdes unna trekonstruksjonene.

INNSENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene består hovedsakelig av vinyl-/gulvbelegg av varierende alder og utførelse. Standarden varierer mellom de to boenhetene.

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det registreres generell alders- og bruksslitasje på gulvoverflatene. I H0101 er det stedvis betydelig slitasje, misfarging, merker og lokale skader i gulvbelegget, blant annet på kjøkken og i oppholdsrom. H0102 fremstår gjennomgående med noe bedre gulvoverflater, men også her forekommer eldre belegg med normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje og lokale skader reduserer overflatenes estetiske og bruksmessige kvalitet. Enkelte gulvbelegg har begrenset gjenværende brukstid.

Tiltak:

Utskifting av slitte og skadde gulvbelegg bør påregnes, særlig i H0101. For H0102 vurderes behovet i større grad som løpende vedlikehold og lokal utbedring.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger har hovedsakelig malte/tapetserte overflater og enkelte partier med panel/plater. Himlinger består i hovedsak av malte himlingsplater. Overflatene har varierende alder, utførelse og standard mellom de to boenhetene.

Vurdering av avvik:

- Det registreres generell bruks- og aldersslitasje med merker, skrue-/spikerhull, misfarging og lokale skader på veggoverflater. Enkelte rom har tydelig preg etter tidligere innredning og bruk. Det registreres også noe ujevnheter og mindre åpninger i skjøter/listverk ved himling. H0101 fremstår gjennomgående med større behov for overflateoppussing enn H0102. Det er ikke ut fra bildene registrert skader som indikerer vesentlig konstruksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Forholdene er i hovedsak av estetisk og vedlikeholdsmessig karakter og medfører behov for generell istandsetting før normal videre bruk/utleie.

Tiltak:

Det anbefales generell overflateoppussing med sparkling/reparasjon av lokale skader og hull samt maling/tapetsering etter behov. Skjøter og listverk i himlinger bør ettergå og utbedres der det er åpninger.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligene er oppført i én etasje. Gulvkonstruksjonen er, ut fra opprinnelig tegningsgrunnlag, utført som betongplate på mark. Bærende ytter- og innerkonstruksjoner er i hovedsak trekonstruksjoner. Opprinnelige tegninger viser gulvoppbygning med betongplate over isolasjon og drenerende/kapillærbrytende masser.

Det er registrert noe ujevnheter i gulv, men det ble ikke observert synlige forhold som indikerer vesentlig svikt i bærende konstruksjoner. Skjulte deler av konstruksjonen er ikke kontrollert.

Konsekvens:

Mindre skjevheter/ujevnheter kan forekomme i bygninger av denne alderen. Tilstanden til skjulte konstruksjoner kan ikke fastslås ved visuell kontroll.

Tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold. Ved eventuell rehabilitering bør skjulte konstruksjoner undersøkes dersom det avdekkes tegn til skader eller unormale bevegelser.



Radon

Beskrivelse

Boligene er oppført med betongplate på mark. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller eventuelle radonsikringstiltak.

Avvik:

Radonforholdene i boenhetene er ikke dokumentert gjennom målinger.

Konsekvens:

Radonnivået i boligene er derfor ukjent.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boenhetene. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatene.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligene har skorstein/pipelep som er synlig ført gjennom oppholdsrom. Det ble ikke registrert montert ildsted i de aktuelle boenhetene ved befaringen. Tidligere tilkoblingspunkt/røykrørsinnføring fremstår som gjennmurt eller tildekket.

Avvik:

Skorsteinens innvendige tilstand og eventuelle tidligere rehabiliteringer er ikke kjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på siste kontroll eller tilsyn fra feiervesen/brannmyndighet.

Konsekvens:

Skjulte skader eller mangler i pipelepet kan ikke utelukkes ved en visuell befaring. Dersom skorsteinen senere skal tas i bruk, må funksjon og sikkerhet avklares.

Tiltak:

Ved eventuell fremtidig montering av ildsted anbefales skorstein og tilkoblingspunkt kontrollert av kvalifisert fagperson/feiervesen før bruk.



Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige dører er hovedsakelig eldre finerte/glatte tredører. Det forekommer også enkelte skyvedører. Standard og utførelse varierer noe mellom boenhetene.

Vurdering av avvik:

- Dørene har generelt alders- og bruksslitasje med merker og overflateskader. Enkelte dører/beslag har behov for justering og vedlikehold. Det er registrert lokale skader, men ingen gjennomgående vesentlige funksjonsavvik.

Konsekvens/tiltak

- Forholdene er hovedsakelig av bruksmessig og estetisk karakter. På grunn av alder og slitasje må vedlikehold og utskifting av enkelte dører påregnes.

Tiltak:

Dører og beslag bør justeres og vedlikeholdes etter behov. Skadde eller sterkt slitte dører anbefales skiftet i forbindelse med generell istandsetting.

VÅTROM

ETASJE H0102 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad av eldre dato med belegg på gulv og våtromsplater/platekledd overflater på vegger. Rommet er innredet med toalett, servant, dusj og veggmontert varmtvannsbereder. Det er gulvsluk i dusjsonen. Våtrommet fremstår med eldre standard og bruksslitasje.



ETASJE H0102 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver utførelse, oppbygging eller tidspunkt for etablering/rehabilitering av våtrommet. Utførelse av membran/tettesjikt og tilslutninger mot sluk kan derfor ikke dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse/oppbygging av våtrommet.

ETASJE H0102 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har platekledd overflater beregnet for våtrom. Himling har malte/platerte overflater. Overflatene fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som alene tilsier akutt utbedringsbehov, men alder og manglende dokumentasjon må hensyntas.

Vurdering av avvik:

- Eldre overflater med bruksslitasje. Ingen vesentlig skade dokumentert, men alder og utførelse tilsier avvik.

ETASJE H0102 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har belegg med oppbrett langs vegger. Det er registrert ujevne fallforhold. Sluk ligger ca. 30 mm lavere enn gulv ved terskel, samtidig som gulvet har et lokalt høybrekk på ca. 5 mm midt på gulvet. Gulvet har dermed ikke jevnt fall mot sluk. Forholdet kan medføre at bruksvann blir stående på deler av gulvet.

Vurdering av avvik:

- Ujevne fallforhold. Sluk ligger ca. 30 mm lavere enn gulv ved terskel, men det er registrert lokalt høybrekk på ca. 5 mm midt på gulvet.

ETASJE H0102 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvbelegget fungerer som våtrommets synlige tettesjikt og er ført med oppbrett mot vegger. Sluk er plassert i dusjsonen. Utførelse og tetthet i overgang mellom gulvbelegg og sluk kunne ikke fullt ut verifiseres ved visuell kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt/membran eller sluktilslutning. På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon må restlevetiden vurderes som usikker.

Vurdering av avvik:

- Eldre gulvbelegg/tettesjikt, manglende dokumentasjon og usikker restlevetid. Sluktilslutning er ikke fullt verifisert.

ETASJE H0102 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, vegghengt servant og dusjarmatur. Det er også montert varmtvannsbereder på vegg. Sanitærutstyret fremstår i hovedsak som eldre, med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige aktive lekkasjer på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Eldre sanitærutstyr/bereder og generell bruksslitasje. Ingen synlig aktiv lekkasje registrert.

ETASJE H0102 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Storengata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Det er registrert ventil i himling. Ventilasjonens kapasitet og funksjon er ikke nærmere dokumentert eller kontrollert. For våtrom er tilfredsstillende ventilasjon viktig for å begrense fuktbelastningen, og funksjonen bør kontrolleres dersom det oppleves høy luftfuktighet eller lang uttørkingstid etter bruk.

Vurdering av avvik:

- Ventil registrert i himling, men funksjon/kapasitet er ikke dokumentert eller nærmere kontrollert.

ETASJE H0102 > BAD

TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjsonen ligger mot yttervegg og vegg mot kjøkken. Tilliggende konstruksjoner er derfor i hovedsak yttervegg og kjøkkenvegg. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon. Våtsone grenser mot yttervegg og kjøkken, og det ble vurdert å være begrensede egnede steder for hulltaking uten risiko for å treffe installasjoner eller påføre skade. Eventuelle skjulte fuktforhold i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Ved mistanke om lekkasje eller i forbindelse med rehabilitering anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonene.

ETASJE H0101 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har gulvbelegg med oppbrett, våtromsplater på vegger og plater i himling. Dusjnisje med dusjvegger, servantinnredning, toalett og veggmontert varmtvannsbereider. Våtrommet fremstår som brukt og med stedvis slitasje/merker på overflater. Alder og utførelse på våtrommets tettesjikt er ikke dokumentert. Badet har bruksslitasje og stedvis overflateskader. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygging eller utførelse av tettesjikt. Gulvbelegg og våtromsplater utgjør synlige tettesjikt. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og registrerte avvik vurderes våtrommet samlet å ha behov for vedlikehold og oppfølging. Det må påregnes oppgradering/rehabilitering over tid.



ETASJE H0101 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter oppbygging eller utførelse av våtrommet. Utførelse av membran/tettesjikt og tilslutninger kan derfor ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse/oppbygging av våtrommet.

ETASJE H0101 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har i hovedsak våtromsplater. Det registreres stedvis slitasje, merker og mindre skader på overflatene. Enkelte gjennomføringer og detaljer har en utførelse som ikke kan dokumenteres nærmere. Himlingen har platekledning.

Vurdering av avvik:

- Eldre overflater med bruksslitasje. Ingen vesentlig skade dokumentert, men alder og utførelse tilsier avvik.

ETASJE H0101 > BAD

TG I Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har belegget ført opp langs veggene og sluk i dusjsonen. Overflaten har bruksslitasje og misfarging. Målt høydeforskjell mellom gulv ved terskel og sluk er ca. 30 mm. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved fallforholdene ved enkel kontroll.

ETASJE H0101 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvbelegget fungerer som synlig tettesjikt. Veggene i dusjsonen er utført med våtromsplater. Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjiktets utførelse, tilslutning mot sluk eller øvrige detaljer. På bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder må det påregnes begrenset/usikker restlevetid.

Vurdering av avvik:

- Ukjent alder på gulvbelegg/tettesjikt, manglende dokumentasjon og usikker restlevetid. Sluktilslutning er ikke fullt verifisert.

ETASJE H0101 > BAD

TG I Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servant med innredning, toalett og dusj med dusjvegger. Utstyret har normal bruksslitasje.

ETASJE H0101 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er registrert avtrekksventil i rommet. Funksjon og kapasitet er ikke nærmere dokumentert/målt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ventil registrert i himling, men funksjon/kapasitet er ikke dokumentert eller nærmere kontrollert.

ETASJE H0101 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjonen ligger mot yttervegg og vegg mot kjøkken. Tilliggende konstruksjoner er derfor i hovedsak yttervegg og kjøkkenvegg. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon. Våtsone grenser mot yttervegg og kjøkken, og det ble vurdert å være begrensede egnede steder for hulltaking uten risiko for å treffe installasjoner eller påføre skade.

Eventuelle skjulte fuktforhold i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Ved mistanke om lekkasje eller i forbindelse med rehabilitering anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonene.

KJØKKEN

ETASJE H0102 > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har generell bruksslitasje og alderstegn. Det er registrert tilsmussing/misfarging i benkeskap under oppvaskkum. Årsaken til misfargingen er ikke nærmere avklart, og området bør kontrolleres for eventuell tidligere eller pågående lekkasje. Det er ikke registrert lekkasjesikring/vannstoppssystem ved vanninstallasjonene.

Vurdering av avvik:

- På grunn av alder og registrerte forhold må vedlikehold og enkelte utbedringer påregnes. Området under oppvaskkum bør rengjøres og undersøkes nærmere. Ved fremtidig oppgradering anbefales etablering av lekkasjesikring.

ETASJE H0102 > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator over plass for komfyr. Avtrekket er ført ved kanal i overskap.

Vurdering av avvik:

- Anleggets funksjon og kapasitet er ikke nærmere kontrollert. Ventilator og kanalopplegg fremstår som eldre.

ETASJE H0101 > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med eldre innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Veggflater mellom benk og overskap er kledd med plater. Mekanisk avtrekk over plass for komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen fremstår med generell bruksslitasje og enkelte skader. Det er registrert skade/avskalling i benkeplaten ved oppvaskkum. Gulvbelegget har lokal skade/slitasje med bortfall av overflate ved enden av kjøkkeninnredningen. Det er også registrert skade/hull i vegg under vindu samt generell slitasje og merker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Skadet benkeplate og gulvbelegg bør utbedres eller skiftes for å hindre videre nedbrytning ved fuktbelastning. Veggskader bør repareres. På grunn av kjøkkenets generelle alder og slitasje må løpende vedlikehold og oppgraderinger påregnes.

ETASJE H0101 > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator. Avtrekkskanal er ført fra ventilator og videre ut av rommet.

Anlegget fremstår som eldre. Funksjon og kapasitet er ikke nærmere kontrollert utover enkel visuell besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- På grunn av alder må vedlikehold og eventuell utskifting av ventilator påregnes. TG2 settes hovedsakelig på bakgrunn av alder og forventet gjenværende brukstid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består hovedsakelig av eldre kobberør. Deler av rørinstallasjonene er synlige ved sanitærutstyr. Anlegget er i hovedsak fra eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Vannledningene har oppnådd betydelig alder, og mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert. Det er registrert generell aldersslitasje på synlige rør, koblinger og ventiler. Skjulte rørføringer er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vanninstallasjoner har økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Tilstanden på skjulte rørføringer er ukjent.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av rør, koblinger og stoppeventiler. Utskifting/oppgradering av eldre vannledninger bør påregnes i forbindelse med rehabilitering av kjøkken og bad.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført med plastrør. Deler av avløpsinstallasjonene er skjult i konstruksjonene og kunne ikke kontrolleres.

Vurdering av avvik:

Storengata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

• Avløpsanlegget er av eldre dato. Tilstanden på skjulte rørføringer og sammenføyninger er ikke kjent. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktive lekkasjer på tilgjengelige deler ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av alder må økt risiko for lekkasjer, tilstopping og funksjonssvikt påregnes over tid. Eventuelle feil på skjulte rørføringer kan ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Tiltak:

Avløpsanlegget bør kontrolleres og vedlikeholdes etter behov. Utskifting/oppgradering bør vurderes i forbindelse med planlagt rehabilitering av kjøkken og bad.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligene har i hovedsak naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg/himling. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken via kjøkkenventilator. Bad har avtrekksventil. Anlegget er av eldre utførelse.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsløsningen er enkel og av eldre dato. Luftmengder og funksjon på avtrekk er ikke målt eller dokumentert.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull luftutskifting kan medføre forhøyet luftfuktighet, kondens og redusert inneliv, særlig i våtrom.

Tiltak:

Ventiler og avtrekk bør rengjøres og funksjonskontrolleres. Det anbefales å sikre tilfredsstillende tilluft og avtrekk i forbindelse med rehabilitering av boenhetene.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Det er felles sikringsskap for de to boenhetene H0101 og H0102. Skapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen viser separate kurser for høyre og venstre leilighet, blant annet egne kurser til komfyr/stekeovn, vaskemaskin/varmtvannsbereder, stikk/varme og lys/stikk. Det er hovedbryter/sikringer på 32 A for hver boenhet.

Avvik:

Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget og er ikke kontrollert eller funksjonsprøvd av takstmann. Det foreligger eldre og nyere komponenter i sikringsskapet. Dokumentasjon på det samlede elektriske anlegget og eventuelle senere endringer er ikke fremlagt.

Konsekvens:

Tilstanden og sikkerheten til det elektriske anlegget kan ikke fastslås gjennom en ordinær visuell tilstandsvurdering. Eventuelle feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på siste kontroll eller tilsyn fra feiervesen/brannmyndighet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at registrerte branntekniske avvik/anmerkninger fra tilsynet er lukket. For H0101 ble manglende observert røykvarsler påpekt. Tilsynsrapportene inneholder i tillegg avvik knyttet til fyringsanlegg, som er nærmere omtalt under eget punkt for pipe/skorstein og ildsted.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på grunnundersøkelser eller nærmere opplysninger om byggegrunnens beskaffenhet. Bygningene er fundamentert med betongplate på mark.

Avvik:

Byggegrunnens beskaffenhet og fundamenteringsforhold under bygningene er ikke kjent. Det ble ved den visuelle befaringen ikke registrert tydelige tegn til vesentlige setningsskader som kan knyttes til byggegrunnen.

Konsekvens:

Skjulte forhold i grunnen kan ikke vurderes ved en ordinær visuell befarings.

Tiltak:

Det vurderes ikke å være behov for særskilte undersøkelser av byggegrunnen på bakgrunn av registrerte forhold. Ved eventuelle fremtidige tegn til setninger eller bevegelser bør forholdet undersøkes nærmere.



Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningene er fundamentert med betongplate på mark. Drenering og eventuell utvendig fuktsikring ligger skjult og kunne ikke kontrolleres ved befaringen. Alder og utførelse på dreneringen er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen må antas å være av eldre dato dersom den ikke er skiftet senere. Det er stedvis vegetasjon og terreng tett inntil sokkel/grunnmur. Det ble ikke registrert synlige forhold som dokumenterer svikt i dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder og ukjent utførelse kan redusert funksjon i drenering/fuktsikring ikke utelukkes. Mangelfull bortledning av overflatevann kan over tid gi økt fuktbelastning mot fundament og gulvkonstruksjon.

Tiltak:

Terreng og overflatevann bør ledes bort fra bygningene, og vegetasjon bør holdes unna sokkel. Dreneringens funksjon bør følges over tid. Utsifting vurderes dersom det registreres tegn til fuktproblemer.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningene er fundamentert med betongplate på mark og betong grunnmur/ringmur. Synlige deler av grunnmur og sokkel er kontrollert utvendig.

Avvik:

Det registreres generell alders- og værslitasje på synlige betongoverflater, med enkelte mindre lokale riss/skader. Det ble ikke observert vesentlige sprekker eller deformasjoner som indikerer større setningsskader eller konstruksjonssvikt.

Konsekvens:

Mindre riss og overflateskader kan over tid påvirkes av fukt og frost og utvikle seg videre dersom de ikke vedlikeholdes.

Tiltak:

Lokale riss og skader bør vedlikeholdes og utviklingen følges over tid. Ved eventuell økning i sprekkeformasjoner eller tegn til bevegelser bør forholdet undersøkes nærmere.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligene er i hovedsak opparbeidet med plen, adkomst- og utearealer. Terreng er svakt skrånende og stedvis relativt flatt inntil bygningene.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis begrenset fall på terreng bort fra grunnmur/sokkel. Vegetasjon er enkelte steder etablert tett inntil bygningene.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfullt terrengfall kan medføre at overflatevann blir stående eller ledes mot bygningen, med økt fuktbelastning på fundament, sokkel og konstruksjoner nær terreng.

Tiltak:

Det anbefales å sikre tilfredsstillende fall på terrenget bort fra bygningene og at overflatevann ledes vekk. Vegetasjon bør holdes i tilstrekkelig avstand fra konstruksjoner.

1 TG 10 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger samt ledninger for overvann og drenering ligger i grunnen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Alder, materiale og utførelse på de utvendige ledningene er ikke dokumentert.

Avvik:

Tilstanden på nedgravde vann-, avløps- og overvannsledninger er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuell utsifting eller rehabilitering av ledningsanlegget.

Konsekvens:

Skjulte ledninger kan ha aldersrelatert slitasje eller skader som ikke kan avdekkes ved ordinær befaring. Svikt kan medføre lekkasje, redusert avløpsfunksjon eller mangelfull bortledning av overvann.

Tiltak:

Ingen konkrete tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Ved tegn til redusert funksjon, lekkasje eller tilbakeslag bør ledningsanlegget undersøkes nærmere, eksempelvis med kamerakontroll av avløpsledninger.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at registrerte branntekniske avvik/anmerkninger fra tilsynet er lukket. For H0101 ble manglende observert røykvarsler påpekt. Tilsynsrapportene inneholder i tillegg avvik knyttet til fyringsanlegg, som er nærmere omtalt under eget punkt for pipe/skorstein og ildsted.

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG NR. 30B



Byggeår
1982

Kommentar
Jf. oppført i matrikkel.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra takpanner av nyere dato. Det er montert snøfangere på takflatene. Taktekkning er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det registreres noe begroing/misfarging på deler av taktekkningen. For øvrig ble det ikke observert vesentlige synlige skader eller avvik fra tilgjengelig besiktigelsesnivå. Begroing kan over tid bidra til økt fuktbelastning og tilsmussing av tekkningen.

Konsekvens/tiltak

- Takflatene anbefales rengjort for begroing etter behov. Ordinært ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall. Beslag er montert ved takfot, gavler og øvrige gjennomføringer. Over tak er det prefabrikkerte, beslåtte skorsteiner med metallbeslag og toppavdekning.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik på takrenner, nedløp, beslag eller skorsteiner fra tilgjengelig besiktigelsesnivå. Enkelte deler er kun kontrollert fra bakkenivå.

Konsekvens:

Ingen særskilt konsekvens utover normalt behov for ettersyn og vedlikehold.

Tiltak:

Takrenner, nedløp, beslag og skorsteinsdetaljer bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak. Det er etablert en mindre inspeksjonsluke til loft/kaldtloft i himling på bod. Det var ikke tilrettelagt for forsvarlig tilkomst og inspeksjon av loftsrommet, og kaldtloftet ble derfor ikke inspisert.

Avvik:

Loft/kaldtloft er ikke undersøkt. Tilstand på takkonstruksjon, undertak, lufting og eventuelle fukt-/kondensforhold er derfor ikke kjent.

Konsekvens:

Eventuelle skjulte avvik eller skader på loftet kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse av loft/kaldtloft. Det bør ved behov etableres egnet tilkomst slik at konstruksjonen kan inspiseres på en forsvarlig måte.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert enkelte mindre, lokale råteskader/oppsprekking i nedre del av ytterkledningen. Det er stedvis liten avstand mellom trekledning og terreng/vegetasjon. Liggende trepanel på rekkverk/levegge ved uteplass har mer omfattende lokale råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Kort avstand til terreng og vegetasjon medfører økt fuktbelastning og risiko for videre nedbrytning av treverket. Råteskadene på rekkverk/levegge vil kunne utvikle seg dersom skadet treverk ikke utbedres. Lokalt råteskadet treverk bør skiftes. Vegetasjon bør holdes unna trekonstruksjoner, og tilfredsstillende avstand mot terreng bør ivaretas. Råteskadet panel på rekkverk/levegge bør repareres eller skiftes.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er i hovedsak eldre vinduer med isolerglass. Merking på isolerglass viser produksjonsår 1982 på kontrollert vindu. Det forekommer også enkelte vinduer av annen/nyere utførelse.

Vurdering av avvik:

- Flere isolerglass er punktert med synlig kondens/dugg mellom glassene. Det er også registrert knuste/skadede glass. Vinduer har generelt høy alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

• Punkterte isolerglass har redusert isolasjonsevne og sikt. Knuste glass medfører behov for utbedring og kan innebære sikkerhetsrisiko. På grunn av vinduenes alder må ytterligere svikt og økt vedlikeholdsbehov påregnes.
Det anbefales utskifting av eldre vinduer. Knuste/skadde glass bør utbedres snarlig. Ved utskifting anbefales vinduer med dagens normale isolasjons- og funksjonsnivå.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningene har felles hovedinngangsdører til entré/gang, separate ytterdører til de enkelte boenhetene samt balkong-/terrassedører fra boenhetene. Flere av balkongdørene er eldre.

Vurdering av avvik:

• Balkong-/terrassedørene har generelt betydelig alder og slitasje og fremstår modne for utskifting. Det er registrert flere konkrete skader og funksjonsavvik, herunder punkterte isolerglass, knust/skadet glass, mangelfulle låse-/beslagsfunksjoner samt dører med skader etter innbrudd/hærverk. Enkelte dører har provisoriske reparasjoner og betydelig overflateslitasje. Felles hovedinngangsdører og ytterdører til de enkelte boenhetene fremstår gjennomgående i bedre og noenlunde funksjonell stand.

Konsekvens/tiltak

• Skader og funksjonssvikt på balkong-/terrassedørene kan medføre redusert tetthet, isolasjonsevne og innbruddssikkerhet. Defekte låser og skadde glass kan også medføre sikkerhetsmessige forhold. Det anbefales generell utskifting av balkong-/terrassedørene. Dører med knust glass, mangelfull låsefunksjon eller skader etter innbrudd/hærverk bør prioriteres. Felles hovedinngangsdører og ytterdører til boenhetene kan vedlikeholdes og justeres etter behov.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Uteplasser ved boenhetene er utført med betongplate på mark. Det er etablert rekkverk/skjermvegger med metallkonstruksjon og liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker i betongplatene. Trekledning på rekkverk/skjermvegger har stedvis råteskader, hovedsakelig i nedre deler. Vegetasjon står enkelte steder tett inntil konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i betongplatene kan utvikle seg videre. Råteskadet treverk har redusert bestandighet og skadene vil kunne utvikle seg videre ved fortsatt fuktbelastning. Råteskadet treverk på rekkverk/skjermvegger bør skiftes. Sprekker i betongplatene bør utbedres og utviklingen følges. Vegetasjon bør holdes unna trekonstruksjonene.

INNENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består hovedsakelig av gulvbelegg. I H0101 er det registrert omfattende tilsmussing, misfarging, flekker og betydelig bruksslitasje på gulv i flere rom. Forholdene er særlig fremtredende i entré/gang, kjøkken, bad og deler av oppholdsrom. Enkelte områder fremstår med sterkt nedslitt og skadet overflate.

Vurdering av avvik:

• Gulvoverflatene i H0101 har omfattende slitasje og tilsmussing som går vesentlig utover normal bruksslitasje. På grunn av tilstanden og graden av tilsmussing er det vanskelig å vurdere underliggende overflater fullt ut før rengjøring er gjennomført.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes omfattende rengjøring og rehabilitering av gulvoverflatene. Stedvis, og sannsynligvis i flere rom, må eksisterende gulvbelegg skiftes. Endelig omfang kan først fastslås etter rengjøring og nærmere kontroll av underlaget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er registrert omfattende slitasje, tilsmussing, merker og lokale skader på veggflater i boenhetene. Flere steder er det hull og skader etter tidligere innfestinger samt behov for overflatebehandling. I H0101 fremstår enkelte veggflater som betydelig tilsmusset/misfarget. Himlinger har også generell bruksslitasje og enkelte merker/skader.

Vurdering av avvik:

• Vegger og himlinger har behov for omfattende rengjøring og overflateoppussing. Skader og hull må utbedres før sparkling og maling/tapetsering. Lokalt kan utskifting av overflatematerialer være nødvendig. Omfanget må vurderes nærmere når lokalene er rengjort og klargjort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligene er oppført i én etasje. Gulvkonstruksjonen er, ut fra opprinnelig tegningsgrunnlag, utført som betongplate på mark. Bærende ytter- og innerkonstruksjoner er i hovedsak trekonstruksjoner. Opprinnelige tegninger viser gulvoppbygning med betongplate over isolasjon og drenerende/kapillærbrytende masser. Det er registrert noe ujevnheter i gulv, men det ble ikke observert synlige forhold som indikerer vesentlig svikt i bærende konstruksjoner. Skjulte deler av konstruksjonen er ikke kontrollert.

Konsekvens:

Mindre skjevheter/ujevnheter kan forekomme i bygninger av denne alderen. Tilstanden til skjulte konstruksjoner kan ikke fastslås ved visuell kontroll.

Tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold. Ved eventuell rehabilitering bør skjulte konstruksjoner undersøkes dersom det avdekkes tegn til skader eller unormale bevegelser.

Radon

Beskrivelse

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Boligene er oppført med betongplate på mark. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller eventuelle radonsikringstiltak.

Avvik:
Radonforholdene i boenhetene er ikke dokumentert gjennom målinger.

Konsekvens:
Radonnivået i boligene er derfor ukjent.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boenhetene. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatene.

TG 1U Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligene har skorstein/pipeløp som er synlig ført gjennom oppholdsrom. Det ble ikke registrert montert ildsted i de aktuelle boenhetene ved befaringen. Tidligere tilkoblingspunkt/røykrørsinnføring fremstår som gjennmurt eller tildekket.

Avvik:
Skorsteinens innvendige tilstand og eventuelle tidligere rehabiliteringer er ikke kjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på siste kontroll eller tilsyn fra feiervesen/brannmyndighet.

Konsekvens:
Skjulte skader eller mangler i pipeløpet kan ikke utelukkes ved en visuell befaring. Dersom skorsteinen senere skal tas i bruk, må funksjon og sikkerhet avklares.

Tiltak:
Ved eventuell fremtidig montering av ildsted anbefales skorstein og tilkoblingspunkt kontrollert av kvalifisert fagperson/feiervesen før bruk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av eldre finerte/glatte dører med tilhørende karmen og beslag.

Vurdering av avvik:

- Dørene har generell alders- og bruksslitasje med merker, overflateskader og stedvis tilsmussing. Enkelte dørblad, karmen og beslag har behov for justering og vedlikehold. Tilstanden varierer mellom boenhetene, og H0101 fremstår generelt med størst slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Dører og beslag bør rengjøres, justeres og vedlikeholdes. Skadde eller sterkt slitte dører bør skiftes i forbindelse med generell istandsetting av boenhetene.

TG 3 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

H0101. Boenheten fremstår generelt med svært omfattende tilsmussing og mangelfullt vedlikehold. Det er registrert betydelig tilgrising, misfarging og bruksslitasje på flere innvendige overflater og bygningsdeler. Tilstanden medfører at enkelte overflater og konstruksjoner ikke kunne vurderes fullt ut ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det må påregnes omfattende rengjøring og generell istandsetting av boenheten. Etter rengjøring bør overflater og bygningsdeler kontrolleres på nytt for å avklare eventuelle skader som i dag er skjult av tilsmussing. Utskifting og reparasjon av enkelte overflater og komponenter må påregnes.

Konsekvens/tiltak

Den omfattende tilsmussingen og manglende vedlikeholdet medfører behov for grundig rengjøring og generell istandsetting av boenheten. Etter rengjøring kan det avdekkes ytterligere skader og behov for utskifting av overflater eller komponenter som ikke var mulig å vurdere fullt ut ved befaringen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

ETASJE H0102 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad av eldre dato. Rommet er innredet med gulvbelegg, våtromstapet/malte overflater, dusjkabinett, servantinnredning, toalett og varmtvannsbereider. Det registreres generell bruksslitasje og tilsmussing. Utførelse og alder tilsier at våtrommet har passert en vesentlig del av forventet brukstid.



ETASJE H0102 > BAD

TG 1U Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller eventuelle tidligere arbeider på våtrommet. Skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan derfor ikke verifiseres.

ETASJE H0102 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Vegger har i hovedsak våtromstapet/malte overflater, og himling har plateledning. Det registreres alder/slitasje og enkelte misfarginger, blant annet i himling. Overflatene vurderes å ha begrenset gjenværende brukstid.

Vurdering av avvik:

- Det registreres misfarging/skjolder i himlingen, blant annet ved lysarmatur. Veggoverflatene har stedvis slitasje og merker.

Overflatene er av eldre dato og utførelsen tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens forventede standard for overflater i våtrom. Dusjkabinett reduserer den direkte vannbelastningen på veggene.

Årsaken til misfargingen i himlingen er ikke kjent og kunne ikke fastslås ved visuell kontroll. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare om forholdet skyldes tidligere eller pågående fuktpåvirkning.

ETASJE H0102 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har belegget med oppbrett langs vegger. Det er registrert ca. 10 mm høydeforskjell/fall på gulvet. Fallet vurderes som begrenset og tilfredsstillende ikke dagens anbefalte utførelse for våtrom. Det er dusjkabinett, slik at den direkte vannbelastningen på gulvet er redusert.

Vurdering av avvik:

- Gulvet har begrenset fall og tilfredsstillende ikke dagens krav til fallforhold i våtrom. Ved eventuell lekkasje eller vannsøl utenfor dusjkabinettet er det usikkert om vann vil ledes til sluk. Gulvbelegget er av eldre dato og har passert en vesentlig del av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfulle fallforhold gir økt risiko for at lekkasjevann blir stående eller kan spre seg til tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør ses i sammenheng med våtromets alder og øvrige oppbygning. Ved oppgradering anbefales gulvet etablert med tilfredsstillende fall og sikker avledning til sluk.

ETASJE H0102 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvbelegget fungerer som våtromets synlige tettesjikt. Alder og utførelse er ikke dokumentert. Tetthet ved skjøter, gjennomføringer og tilslutning mot sluk kan ikke verifiseres fullt ut. På grunn av alder og manglende dokumentasjon vurderes gjenværende brukstid som begrenset.

Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet er av eldre/ukjent dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tilslutninger. Tetthet ved skjøter, gjennomføringer og øvrige avslutninger kan ikke verifiseres ved visuell kontroll. Våtromets alder tilsier at tettesjiktet har passert en vesentlig del av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Ved svikt i tettesjiktet kan vann trenge inn i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner og medføre fuktskader. Det må påregnes fornying av tettesjikt i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.

ETASJE H0102 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant med underskap, dusjkabinett og veggmontert varmtvannsbereder. Dusjkabinettet har eget bunnkar.

Vurdering av avvik:

- Sanitærutstyr og innredning er av eldre dato og har generell alders- og bruksslitasje. Det registreres tilsmussing og behov for vedlikehold/rengjøring. Det ble ikke registrert synlige aktive lekkasjer ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder og slitasje må vedlikehold og utskifting av enkelte komponenter påregnes. Sanitærutstyr og innredning anbefales vurdert for utskifting i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.

ETASJE H0102 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventil/avtrekk i himling. Ventilasjonens kapasitet og funksjon er ikke nærmere dokumentert eller målt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert misfarging/skjolder i himlingen. Det er usikkert om ventilasjonen gir tilstrekkelig luftutskifting i rommet. Funksjon og kapasitet på avtrekket er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan medføre høy luftfuktighet, økt kondensbelastning og redusert uttørring av våtrommet. Avtrekket bør funksjonskontrolleres, og tilfredsstillende ventilasjon må sikres.

ETASJE H0102 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjonen ligger mot yttervegg og vegg mot kjøkken. Tilliggende konstruksjoner er derfor i hovedsak yttervegg og kjøkkenvegg. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon. Våtsone grenser mot yttervegg og kjøkken, og det ble vurdert å være begrensede egnede steder for hulltaking uten risiko for å treffe installasjoner eller påføre skade. Eventuelle skjulte fuktforhold i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Ved mistanke om lekkasje eller i forbindelse med rehabilitering anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonene.

ETASJE H0101 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Storengata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Bad av eldre utførelse med belegg på gulv, malte/tapetserte veggflater og platekledd himling. Dusjplass med dusjgarnityr direkte mot vegg. Rommet har gulvsluk, servant og gulvmontert toalett. Overflatene fremstår med betydelig slitasje og mangelfullt vedlikehold. Badet vurderes å ha behov for full rehabilitering. Kostnadsestimatet gjelder samlet rehabilitering av badet og må ikke summeres med kostnadsestimat oppgitt under øvrige TG3-punkter for samme våtrom.

Vurdering av avvik:

- Kostnadsestimatet gjelder samlet rehabilitering av badet og må ikke summeres med kostnadsestimat oppgitt under øvrige TG3-punkter for samme våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE H0101 > BAD

TG 1J Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller eventuelle tidligere arbeider på våtrommet. Skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan derfor ikke verifiseres.

ETASJE H0101 > BAD

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har malte/tapetserte overflater, med annen plate/overflate i dusjsonen. Himling er platekledd.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert betydelig slitasje og misfarging på overflater. Utførelsen i våtsonen fremstår ikke som en dokumentert, helhetlig våtromsløsning. Overflater og tilslutninger vurderes å ha vesentlig redusert funksjon og gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Vegg- og himlingsflater må påregnes rehabilitert som del av en samlet oppgradering av badet.

Kostnadsestimat: kr 200.000–500.000. Estimaten gjelder samlet rehabilitering av badet og skal ikke summeres med kostnadsestimat under øvrige TG3-punkter for samme våtrom. Eventuelle skjulte skader i underliggende konstruksjoner er ikke medregnet.

ETASJE H0101 > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har belegg som fungerer som overflate/tettesjikt. Belegget er svært slitt og har omfattende misfarging/skader. Det er synlige skjøter/reparasjoner og områder hvor overflaten fremstår nedbrutt. Fallforholdene bør ses i sammenheng med full rehabilitering.

Vurdering av avvik:

- Gulvbelegget har omfattende skader og slitasje og kan ikke forventes å ivareta tilfredsstillende vanntetting. Gulvkonstruksjonen vurderes å ha overskredet normal brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Gulvet må rehabiliteres med nytt fall, sluk og dokumentert vanntett sjikt.

Kostnadsestimat: kr 200.000–500.000. Estimaten gjelder samlet rehabilitering av badet og skal ikke summeres med kostnadsestimat under øvrige TG3-punkter for samme våtrom. Eventuelle skjulte skader i underliggende konstruksjoner er ikke medregnet.

ETASJE H0101 > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er gulvsluk i dusjsonen. Utførelse og tilkobling mellom gulvbelegg/tettesjikt og sluk er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet er gammelt og har omfattende synlig slitasje/skader. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller sikker tilslutning mot sluk. På bakgrunn av tilstanden kan tilfredsstillende tetthet ikke legges til grunn.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes utskifting av sluk og etablering av nytt komplett, dokumentert membran-/tettesjiktsystem i forbindelse med rehabilitering.

Kostnadsestimat: kr 200.000–500.000. Estimaten gjelder samlet rehabilitering av badet og skal ikke summeres med kostnadsestimat under øvrige TG3-punkter for samme våtrom. Eventuelle skjulte skader i underliggende konstruksjoner er ikke medregnet.

ETASJE H0101 > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servant, toalett og dusjgarnityr. Sanitærutstyr og innredning er eldre og fremstår sterkt tilsmusset/slitt.

Vurdering av avvik:

- Sanitærutstyr og innredning har betydelig slitasje og vurderes å ha begrenset gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Utskifting av sanitærutstyr og innredning må påregnes ved rehabilitering av badet.

Kostnadsestimat: kr 200.000–500.000. Estimaten gjelder samlet rehabilitering av badet og skal ikke summeres med kostnadsestimat under øvrige TG3-punkter for samme våtrom. Eventuelle skjulte skader i underliggende konstruksjoner er ikke medregnet.

ETASJE H0101 > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventil/avtrekk. Kapasitet og funksjon er ikke dokumentert eller målt.

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om eksisterende ventilasjon gir tilstrekkelig luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonen bør kontrolleres og oppgraderes ved rehabilitering slik at tilfredsstillende avtrekk fra våtrommet sikres.

ETASJE H0101 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjonen ligger mot yttervegg og vegg mot kjøkken. Tilliggende konstruksjoner er derfor i hovedsak yttervegg og kjøkkenvegg. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon. Våtsone grenser mot yttervegg og kjøkken, og det ble vurdert å være begrensede egnede steder for hulltaking uten risiko for å treffe installasjoner eller påføre skade. Eventuelle skjulte fuktforhold i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Ved mistanke om lekkasje eller i forbindelse med rehabilitering anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonene.

KJØKKEN

ETASJE H0102 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med eldre innredning med malte/glatte fronter, laminat benkeplate og oppvaskkum i rustfritt stål. Vegg mellom benkeplate og overskap er delvis kledd med fliser. Kjøkkenet fremstår med betydelig bruksslitasje og mangelfullt vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det registreres generell slitasje og elde på kjøkkeninnredningen, med merker, misfarging og slitasje på fronter, sokler og benkeplater. Det er også registrert skader/slitasje på gulvbelegg. Innredningen vurderes å ha begrenset gjenværende brukstid, og oppgradering/utskifting må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Overflater og innredning bør vedlikeholdes og utbedres. På grunn av samlet alder og tilstand bør utskifting av kjøkkeninnredningen påregnes.

ETASJE H0102 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk kjøkkenventilator. Avtrekkskanal er ført via fleksibel kanal gjennom overskap.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksføringen er utført med fleksibel kanal og fremstår med flere bend/deformasjoner. Utførelsen kan gi økt luftmotstand og redusert avtrekkseffekt. Funksjon og videre kanaltilkobling er ikke nærmere kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkskanalen anbefales kontrollert og eventuelt utbedret med egnet kanal og færrest mulig bend.

ETASJE H0101 > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med eldre innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og oppvaskkum i rustfritt stål. Vegger har malte/tapetserte overflater. Gulv med beleg.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet fremstår med omfattende slitasje, tilsmussing og mangelfullt vedlikehold. Gulvbelegget har omfattende misfarging, slitasje og skader. Kjøkkeninnredningen er betydelig slitt, med skader og slitasje på fronter, skuffer og benkeplate. Det registreres også betydelig tilsmussing/misfarging på veggoverflater. Kjøkkenet vurderes samlet å ha passert normal brukstid og har behov for omfattende oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes full oppgradering av kjøkkenet, herunder utskifting av kjøkkeninnredning og gulvbelegg samt istandsetting av vegg- og himlingsoverflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE H0101 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator over tidligere plassering for komfyr. Avtrekket er tilkoblet kanal.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenventilator og kanalopplegg er av eldre utførelse. Funksjon og kapasitet er ikke dokumentert eller nærmere kontrollert. På grunn av alder og generell tilstand må redusert gjenværende brukstid påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Ventilator og avtrekkskanal anbefales kontrollert. Utskifting/utbedring bør sees i sammenheng med generell oppgradering av kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består hovedsakelig av eldre kobberør. Deler av rørinstallasjonene er synlige ved sanitærutstyr. Anlegget er i hovedsak fra eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Vannledningene har oppnådd betydelig alder, og mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert. Det er registrert generell aldersslitasje på synlige rør, koblinger og ventiler. Skjulte rørføringer er ikke kontrollert.

Storengata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Eldre vanninstallasjoner har økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Tilstanden på skjulte rørføringer er ukjent.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av rør, koblinger og stoppeventiler. Utskifting/oppgradering av eldre vannledninger bør påregnes i forbindelse med rehabilitering av kjøkken og bad.

1 TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført med plastrør. Deler av avløpsinstallasjonene er skjult i konstruksjonene og kunne ikke kontrolleres.

Vurdering av avvik:

- Avløpsanlegget er av eldre dato. Tilstanden på skjulte rørføringer og sammenføyninger er ikke kjent. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktive lekkasjer på tilgjengelige deler ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder må økt risiko for lekkasjer, tilstopping og funksjonssvikt påregnes over tid. Eventuelle feil på skjulte rørføringer kan ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Tiltak:

Avløpsanlegget bør kontrolleres og vedlikeholdes etter behov. Utskifting/oppgradering bør vurderes i forbindelse med planlagt rehabilitering av kjøkken og bad.

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligene har i hovedsak naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg/himling. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken via kjøkkenventilator. Bad har avtrekksventil. Anlegget er av eldre utførelse.

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsløsningen er enkel og av eldre dato. Luftmengder og funksjon på avtrekk er ikke målt eller dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull luftutskifting kan medføre forhøyet luftfuktighet, kondens og redusert innneklima, særlig i våtrom.

Tiltak:

Ventiler og avtrekk bør rengjøres og funksjonskontrolleres. Det anbefales å sikre tilfredsstillende tilluft og avtrekk i forbindelse med rehabilitering av boenhetene.

1 TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Begge boenhetene har eldre vegghengte varmtvannsberedere av fabrikk Thermia/CTC, plassert på bad. Berederne er tilkoblet med synlige kobberrør og ventil-/sikkerhetsarmatur.

Vurdering av avvik:

- Berederne er av eldre dato og eksakt alder er ikke kjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på alder, service eller utførte kontroller. På bakgrunn av alder vurderes berederne å ha passert en vesentlig del av forventet brukstid. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv lekkasje ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Som følge av alder må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Beredere, sikkerhetsventiler og tilkoblinger anbefales kontrollert av rørlegger. Utskifting bør påregnes, og vil være naturlig i forbindelse med planlagt rehabilitering av baderommene.

⚠ 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

Det er felles sikringsskap for de to boenhetene H0101 og H0102. Skapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen viser separate kurser for høyre og venstre leilighet, blant annet egne kurser til komfyr/stekeovn, vaskemaskin/varmtvannsbereder, stikk/varme og lys/stikk. Det er hovedbryter/sikringer på 32 A for hver boenhet.

Avvik:

Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget og er ikke kontrollert eller funksjonsprøvd av takstmann. Det foreligger eldre og nyere komponenter i sikringsskapet. Dokumentasjon på det samlede elektriske anlegget og eventuelle senere endringer er ikke fremlagt.

Konsekvens:

Tilstanden og sikkerheten til det elektriske anlegget kan ikke fastslås gjennom en ordinær visuell tilstandsvurdering. Eventuelle feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på siste kontroll eller tilsyn fra feiervesen/brannmyndighet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at registrerte branntekniske avvik/anmerkninger fra tilsynet er lukket. For H0101 ble manglende observert røykvarsler påpekt. Tilsynsrapportene inneholder i tillegg avvik knyttet til fyringsanlegg, som er nærmere omtalt under eget punkt for pipe/skorstein og ildste

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på grunnundersøkelser eller nærmere opplysninger om byggegrunnens beskaffenhet. Bygningene er fundamentert med betongplate på mark.

Avvik:

Byggegrunnens beskaffenhet og fundamenteringsforhold under bygningene er ikke kjent. Det ble ved den visuelle befaringen ikke registrert tydelige tegn til vesentlige setningsskader som kan knyttes til byggegrunnen.

Konsekvens:

Skjulte forhold i grunnen kan ikke vurderes ved en ordinær visuell befaring.

Tiltak:

Det vurderes ikke å være behov for særskilte undersøkelser av byggegrunnen på bakgrunn av registrerte forhold. Ved eventuelle fremtidige tegn til setninger eller bevegelser bør forholdet undersøkes nærmere.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningene er fundamentert med betongplate på mark. Drenering og eventuell utvendig fuktsikring ligger skjult og kunne ikke kontrolleres ved befaringen. Alder og utførelse på dreneringen er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen må antas å være av eldre dato dersom den ikke er skiftet senere. Det er stedvis vegetasjon og terreng tett inntil sokkel/grunnmur. Det ble ikke registrert synlige forhold som dokumenterer svikt i dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder og ukjent utførelse kan redusert funksjon i drenering/fuktsikring ikke utelukkes. Mangelfull bortledning av overflatevann kan over tid gi økt fuktbelastning mot fundament og gulvkonstruksjon.

Tiltak:

Terreng og overflatevann bør ledes bort fra bygningene, og vegetasjon bør holdes unna sokkel. Drenerings funksjon bør følges over tid. Utskifting vurderes dersom det registreres tegn til fuktproblemer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningene er fundamentert med betongplate på mark og betong grunnmur/ringmur. Synlige deler av grunnmur og sokkel er kontrollert utvendig.

Avvik:

Det registreres generell alders- og værslitasje på synlige betongoverflater, med enkelte mindre lokale riss/skader. Det ble ikke observert vesentlige sprekker eller deformasjoner som indikerer større setningsskader eller konstruksjonssvikt.

Konsekvens:

Mindre riss og overflateskader kan over tid påvirkes av fukt og frost og utvikle seg videre dersom de ikke vedlikeholdes.

Tiltak:

Lokale riss og skader bør vedlikeholdes og utviklingen følges over tid. Ved eventuell økning i sprekke-dannelser eller tegn til bevegelser bør forholdet undersøkes nærmere.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligene er i hovedsak opparbeidet med plen, adkomst- og utearealer. Terreng er svakt skrånende og stedvis relativt flatt inntil bygningene.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis begrenset fall på terrenget bort fra grunnmur/sokkel. Vegetasjon er enkelte steder etablert tett inntil bygningene.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfullt terrengfall kan medføre at overflatevann blir stående eller ledes mot bygningen, med økt fuktbelastning på fundament, sokkel og konstruksjoner nær terreng.

Tiltak:

Det anbefales å sikre tilfredsstillende fall på terrenget bort fra bygningene og at overflatevann ledes vekk. Vegetasjon bør holdes i tilstrekkelig avstand fra konstruksjoner.

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

Beskrivelse

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger samt ledninger for overvann og drenering ligger i grunnen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Alder, materiale og utførelse på de utvendige ledningene er ikke dokumentert.

Avvik:

Tilstanden på nedgravde vann-, avløps- og overvannsledninger er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuell utskifting eller rehabilitering av ledningsanlegget.

Konsekvens:

Skjulte ledninger kan ha aldersrelatert slitasje eller skader som ikke kan avdekkes ved ordinær befarings. Svikt kan medføre lekkasje, redusert avløpsfunksjon eller mangelfull bortledning av overvann.

Tiltak:

Ingen konkrete tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Ved tegn til redusert funksjon, lekkasje eller tilbakeslag bør ledningsanlegget undersøkes nærmere, eksempelvis med kamerakontroll av avløpsledninger.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at registrerte branntekniske avvik/anmerkninger fra tilsynet er lukket. For H0101 ble manglende observert røykvarsler påpekt. Tilsynsrapportene inneholder i tillegg avvik knyttet til fyringsanlegg, som er nærmere omtalt under eget punkt for pipe/skorstein og ildste

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

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

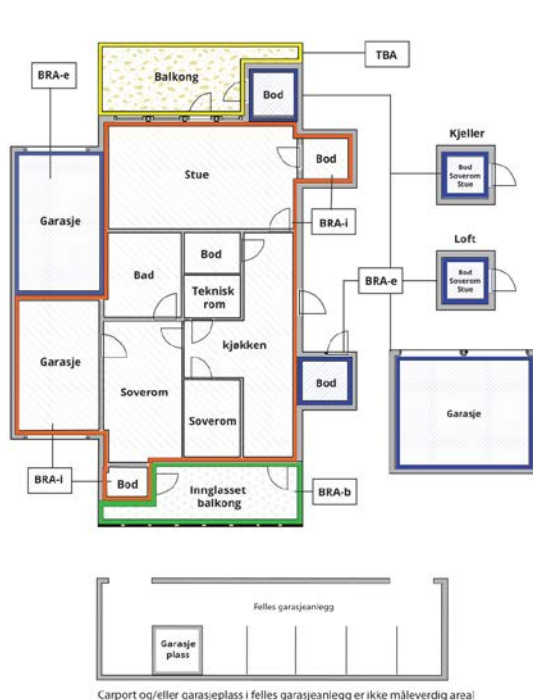
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Arealer

Tomannsbolig Nr. 28 - Boenhet H0101 og H0102

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1 H0102	48	7		55	
Etasje 1 H0101	48	7		55	
SUM	96	14			
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1 H0102	Gang 2, kjøkken, bad, soverom, stue	Entré/gang, bod	
Etasje 1 H0101	Gang, kjøkken, bad, soverom, stue	Gang/entré, bod	

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i BRA-e. Dette gjelder boder og del av felles gang.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Tomannsbolig Nr. 30A - H0101 og H0102

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje H0102	48	7		55	
Etasje H0101	48	7		55	
SUM	96	14			
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje H0102	Gang, kjøkken, bad, soverom, stue	Entré/gang, bod	
Etasje H0101	Gang, kjøkken, bad, soverom, stue	Entré/gang, bod	

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i BRA-e. Dette gjelder boder og del av felles gang.

Lovlighet**Byggetegninger**

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei
Tomannsbolig Nr. 30B

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje H0102	48	7		55	
Etasje H0101	48	7		55	
SUM	96	14			
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje H0102	Gang, kjøkken, bad, soverom, stue	Entré/gang, bod	
Etasje H0101	Gang, kjøkken, bad, soverom, stue	Entré/gang, bod	

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i BRA-e. Dette gjelder boder og del av felles gang.

Lovlighet**Byggetegninger**

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	9	338		0	1570.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Storenggata 28 - 30A og 30B

Hjemmelshaver

Kristiansund Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Gomalandet i Kristiansund kommune. Bebyggelsen består av tre vertikaldelte tomannsboliger med til sammen seks boenheter, beliggende i Storenggata 28, 30A og 30B. Eiendommen er kommunalt eid og benyttes til utleieboliger. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse, med veg- og øvrig bebyggelse i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Storenggata via regulert avkjørsel til/fra offentlig gate/vei. Internt på eiendommen er det opparbeidet kjøre- og gangarealer frem til boligene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert. Den omfattes av kommuneplanens arealdel 2020–2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024, hvor arealformålet er boligbebyggelse – nåværende. Eiendommen omfattes videre av reguleringsplan R-135 Storenggata–Bentnesveien og R-053 Gomalandet sentrum, samt R-135-03 revidert tomtedelingsplan med formål boligareal. Det er ifølge kommunens opplysninger ingen innsendte arealplaner under arbeid i området.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer, grusede/asfalterte adkomst- og parkeringsarealer samt mindre uteoppholdsarealer i tilknytning til boligene. Terrenget er i hovedsak svakt skrånende og stedvis noe ujevnt rundt bebyggelsen. Det er etablert interne gang- og kjørearealer mellom/frem til boligene.

Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

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 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.

Undersøkellesnivå 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."*

Storenggata 28 - 30A - 30B, 6512 KRISTIANSUND N
Gnr 9 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Andre bilder



Storenggata 30B



Storenggata 30A



Storenggata 28

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)		
Storenggata 28, 30, 30 B				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (byggn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	eldrebolig	30.11-79	19.12-79	739/79
Byggherre	Adresse		Tif.	
Kristiansund Kommune	Rådhuset			
Anmelder	Adresse		Tif.	
Kristiansund Boligbyggelag	Langveien 16			
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	
Adolf Kalgraff	Blåskjellveien 8			

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Kristiansund	23.3 - 1982
	Dr. Kvisvik
	Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☒ K. Larsen

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

ANDELSLAGET

KRISTIANSUND BOLIGBYGGELAG

Telefon:
Sentralbord 72622



ON/iw.

Kristiansund N., den 22. mars 1982.
Langveien 16

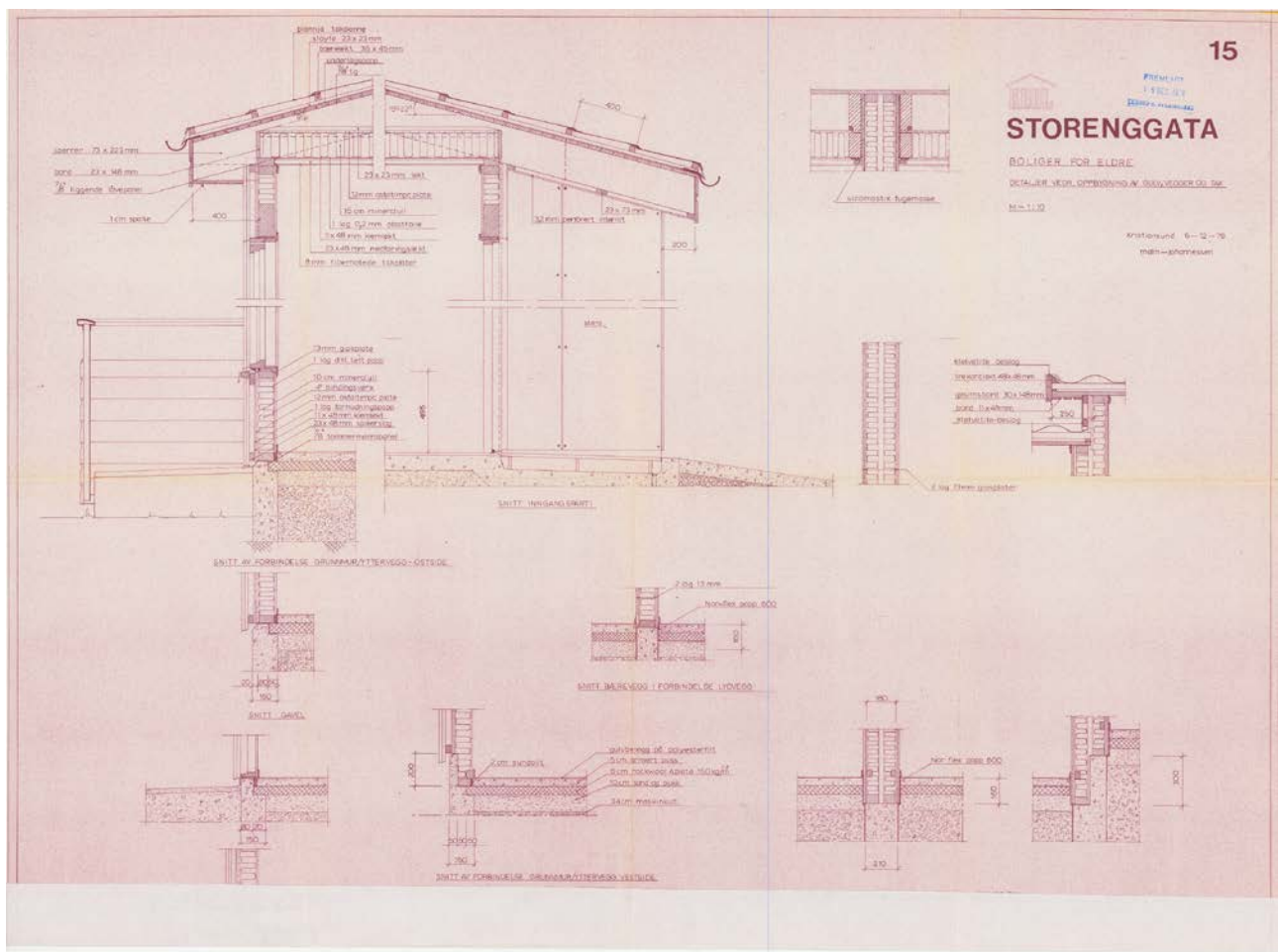


Bygningssjefen i Kristiansund N
6500 Kristiansund N.

Vi søker om innflyttingstillatelse i eldreboliger i Storenggt. 28-30-30b
onsdag 24/3-1982.

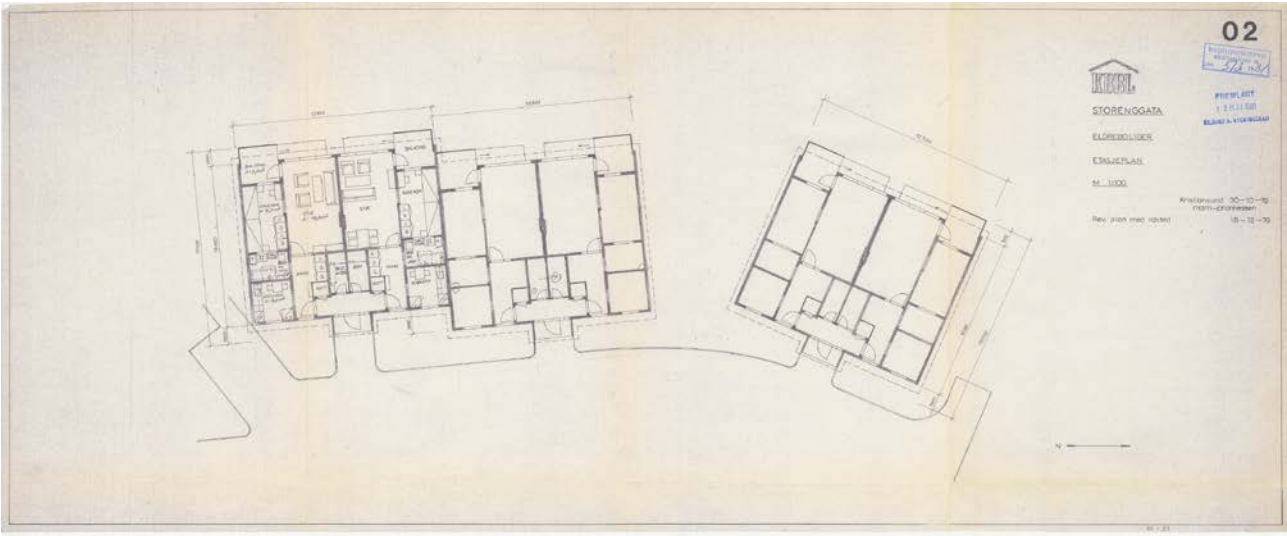
Med hilsen
A/L Kristiansund Boligbyggelag

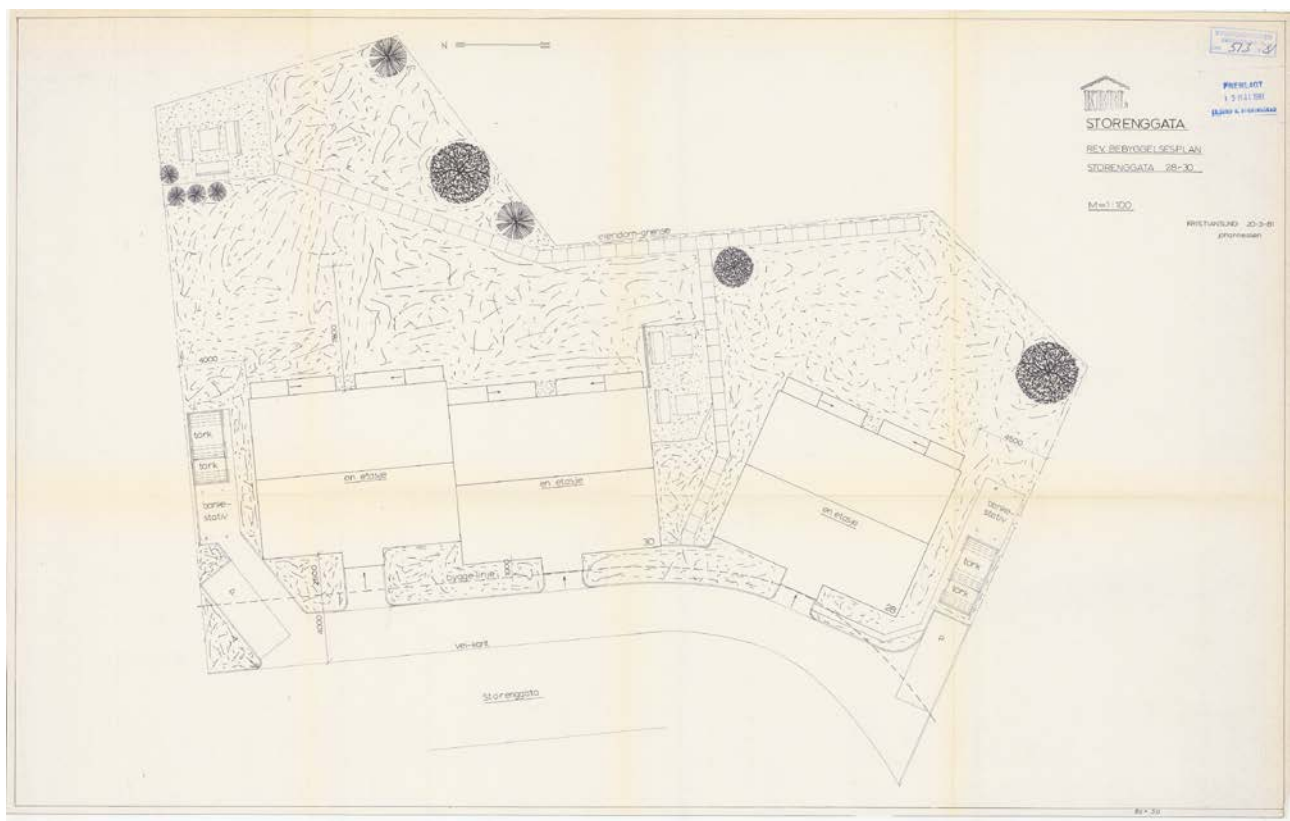
Odd Nordgaard
Odd Nordgaard.

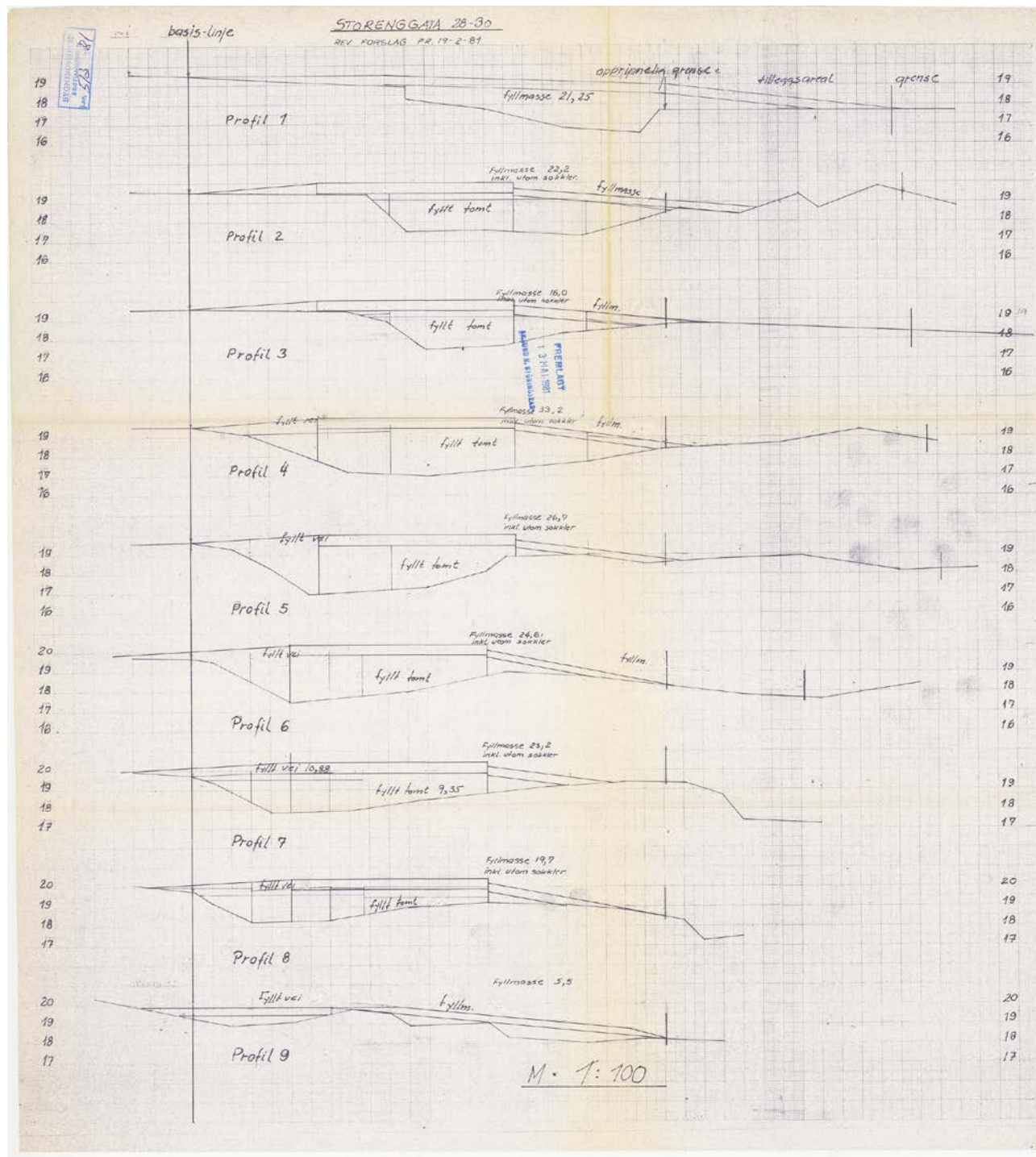




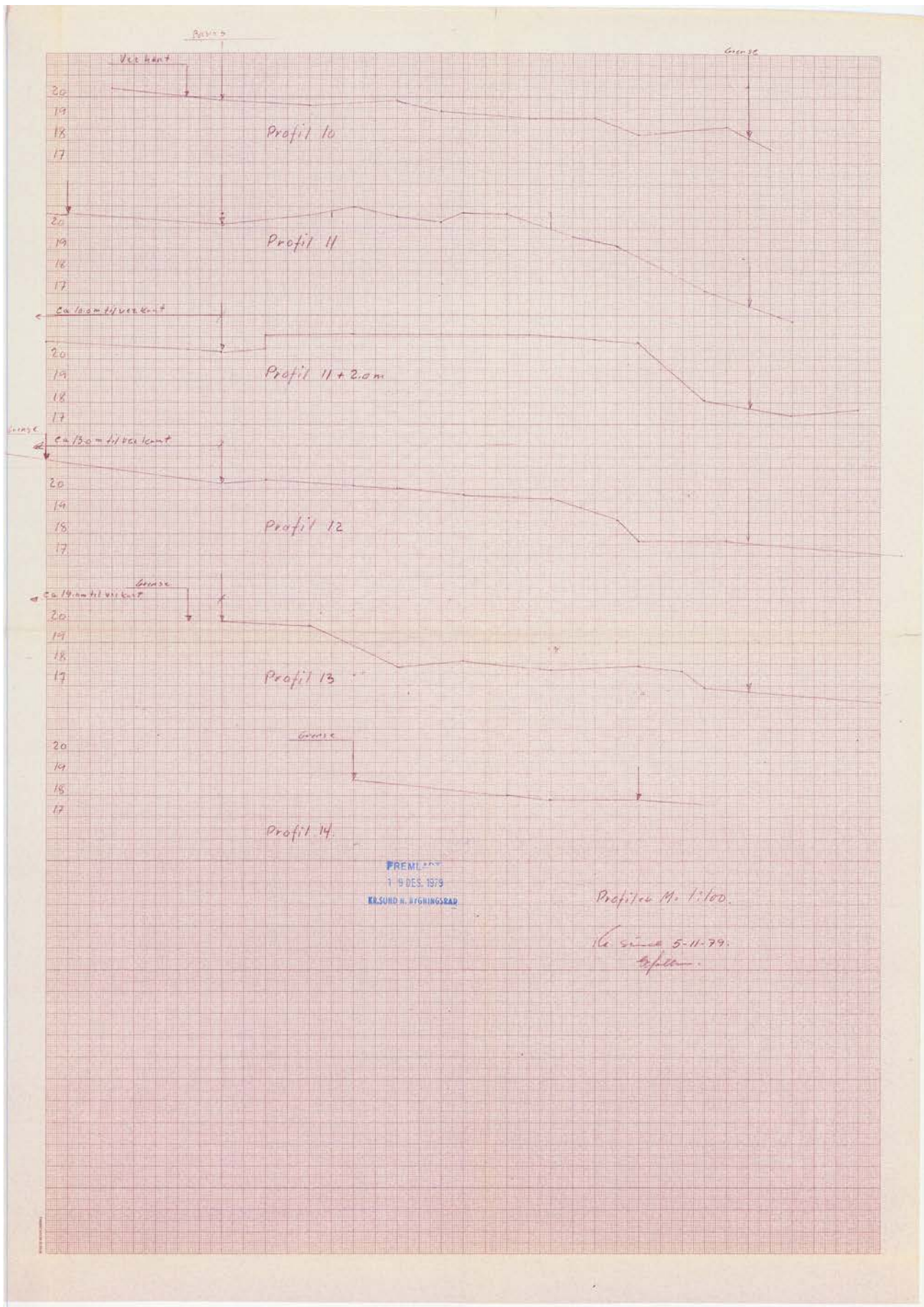


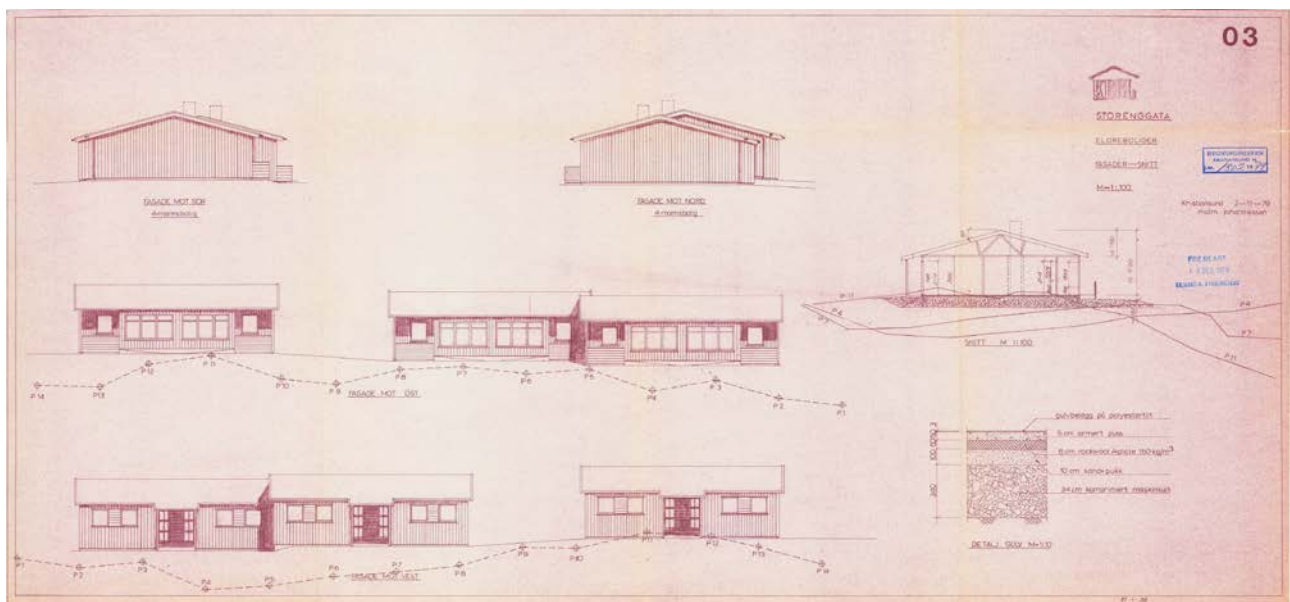














Matrikkelrapport BYG0011
Kommune: 1505 KRISTIANSUND

Bygg

Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32

Utvalgsriterier for rapporten

Bestående bygg:	Ja	Utgåtte bygg:	Nei	
Bygninger:	Ja	Bygningsendringer:	Ja	Fredede bygninger: Alle
Bygningsnr:		Løpenr:		
Bygningstyper:				

Adresse

Adressekode:	Adressenavn:	Nr:	Bokstav:	Uten bokstav:	Alle
Bruksenhetsnr:	Tilleggsnavn:				

Matrikkelenhet

Gnr: 9	Bnr: 338	Fnr:	Snr:
--------	----------	------	------

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:	Fornavn:
Etternavn:	

Bygningsstatus

Nåværende:	
Tidligere:	
I periode fra:	til:

Søkevindu

Øst:	Nord:
Øst:	Nord:

Subrapporter

Etasjer:	Ja	Bruksenheter:	Ja	Tiltakshavere:	Ja
Kontaktpersoner:	Ja	Hjemmelshavere:	Ja	Kulturminner:	Ja



Matrikkelrapport BYG0011
Kommune: 1505 KRISTIANSUND

Bygg

Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32

Bygningsnr	Løpenr	Endrings- kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal			Bruttoareal		
							Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt
12 614 276			Tatt i bruk	121 Tomannsbolig,	Bolig	2	111	0	111	0	0	0
Datoer: Rammetillatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest							Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal	
							15.03.1982		6999495,53	437269,38	131	
Etasjeplan		Etasje	Antall boenheter	Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt			
Hovedetasje		1	2	111.0	0.0	111.0	0.0	0.0	0.0			
Bruksenhet	Type	Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse		Matrikkelenhet		
H0101	Bolig	51	2	Kjøkken	1	1	1	9650 Storenggata 28		1505 - 9/338		
H0102	Bolig	51	2	Kjøkken	1	1	1	9650 Storenggata 28		1505 - 9/338		
Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:												
Rolle		Status	Føds.dato/org.nr	Navn			Bruksenhet		Adresse		Andel	
Hjemmelshaver			991891919	KRISTIANSUND KOMMUNE					Postboks 178		1 / 1	
									6501 KRISTIANSUND N			

12 653 522	Tatt i bruk			136 Andre småhus m/3	Bolig	4	222	0	222	0	0	0
Datoer: Rammetillatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest				Tatt i bruk		Utgått/ revet		Nord		Øst		Bebygd areal
				15.03.1982				6999521		437268		0
Etasjeplan		Etasje	Antall boenheter	Bruksareal		Bruttoareal						
				Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt			
Hovedetasje		1	4	222.0	0.0	222.0	0.0	0.0	0.0			
Bruksenhet	Type	Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse		Matrikkelenhet		
H0101	Bolig	53	2	Kjøkken	1	1	1	9650 Storenggata 30 A		1505 - 9/338		
H0102	Bolig	53	2	Kjøkken	1	1	1	9650 Storenggata 30 A		1505 - 9/338		
H0101	Bolig	53	2	Kjøkken	1	1	1	9650 Storenggata 30 B		1505 - 9/338		
H0102	Bolig	53	2	Kjøkken	1	1	1	9650 Storenggata 30 B		1505 - 9/338		
Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:												

		Matrikkelrapport		BYG0011		Bygg		Koordinatsystem:				
		Kommune: 1505 KRISTIANSUND						22 - EUREF89 UTM Sone 32				
Bygningsnr	Løpenr	Endrings- kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bolig	----- Bruksareal Annet	----- Totalt	Bolig	----- Bruttoareal Annet	----- Totalt
	Rolle		Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse					Andel
	Hjemmelshaver			991891919	KRISTIANSUND KOMMUNE		Postboks 178 6501 KRISTIANSUND N					1 / 1



NORDMØRE INTERKOMMUNALE BRANN- OG REDNINGSTJENESTE

Et vertskommunesamarbeid
mellom Aure, Averøy, Kristiansund og Smøla

KRISTIANSUND KOMM.ELD.BLS

(Adresse mangler)

Dato: 18.09.2023

Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste gjennomførte tiltak knyttet til fyringsanlegget på din bruksenhet.

Tilsynsadresse: **Storenggata 28-H0102**

Gårds- og bruksnummer: **1505-9/338**

På vårt besøk 18.09.2023 ble det avdekket følgende feil/mangler:

Avvik som du må rette:

1. Sotluke

Dato: 18.09.2023

Frist: 09.10.2023

Gjelder: Røykløp Icopal AS - Icopal skorstein 1 løp Plassering: Høyre H0102

Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem

Beskrivelse: Brennbare materialer observert for nært sotluke. Minimumsavstanden mellom brennbare materialer og sot/feieluke er 30 centimeter. Dette gjelder i alle retninger. For mer informasjon: <https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiring-og-boligtilsyn/sotluke/>

Anmerkninger som du bør følge opp:

1. Sotluke

Dato: 18.09.2023

Gjelder: Røykløp Icopal AS - Icopal skorstein 1 løp Plassering: Høyre H0102

Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem

Beskrivelse: Observert sotluke fremstår som i dårlig forfatning. Luken var ikke mulig å åpne. Alle komponenter i et fyringsanlegg skal være i forskriftsmessig stand og fungere som forutsatt. Sot/feieluker må vedlikeholdes i form av smøring av hengsler og låsemekanisme.

2. Røykrørsinnføring

Dato: 18.09.2023

Gjelder: Røykløp Icopal AS - Icopal skorstein 1 løp Plassering: Høyre H0102

Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem

Beskrivelse: Ikke observert røykrørsinnføring. Intensjonen til en røykrørsinnføring er å gi røykrør fra ildsted en ekspansjonsmulighet når det utsettes for varme. Manglende røykrørsinnføring kan medføre sprekkdannelser på skorstein og/eller skader på ildstedets røykrør.

Andre forhold:

Tilbakemelding:

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1. ledd ber vi om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan hvert avvik vil bli rettet.

Tilbakemelding på avvik sendes til Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste innen angitt svarfrist.

Vi gjør oppmerksom på at oppsatt frist er kun for en tilbakemelding. (fremdriftsplan) Denne må inneholde hva som kommer til å bli gjort med avvik og omtrent innen hvilket tidsperspektiv som trengs for at avvik blir utbedret.

Du kan gi oss tilbakemelding på "Min Eiendom" på din kommunes hjemmeside eller ved å kontakte saksbehandler.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

Avvik

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik.

Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6:

- Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann
- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
- Melding til kommunen og Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt
- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst

Anmerkning

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Tiltaket ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1. ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Med hilsen

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste

Saksbehandler: **Daniel Kirkenes Heggem**

E-post: **daniel.kirkenes.heggem@kristiansund.kommune.no**

Telefon: **948 48 238**



NORDMØRE INTERKOMMUNALE BRANN- OG REDNINGSTJENESTE

Et vertskommunesamarbeid
mellom Aure, Averøy, Kristiansund og Smøla

KRISTIANSUND KOMM.ELD.BLS

(Adresse mangler)

Dato: 18.09.2023

Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste gjennomførte tiltak knyttet til fyringsanlegget på din bruksenhet.

Tilsynsadresse: **Storenggata 28-H0101**

Gårds- og bruksnummer: **1505-9/338**

På vårt besøk 18.09.2023 ble det avdekket følgende feil/mangler:

Avvik som du må rette:

1. Adkomst

Dato: 18.09.2023

Frist: 09.10.2023

Gjelder: Bruksenhet

Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem

Beskrivelse: Bygningen har ikke tilfredsstillende adkomst for feiing. Forholdet gjelder manglende takstige-trinn ved raft. Takstiger, feieplattformer, festeanordninger og stiger som benyttes til adkomst skal være sertifisert av et akkreditert sertifiseringsorgan. Produktdokumentasjon skal også foreligge. For mer informasjon: <https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/takstige-og-tilkomst/>

2. Sotluke

Dato: 18.09.2023

Frist: 09.10.2023

Gjelder: Røykløp Icopal AS - Icopal skorstein 1 løp Plassering: Venstre H0101

Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem

Beskrivelse: Brennbare materialer observert for nært sotluke. Minimumsavstanden mellom brennbare materialer og sot/feieluke er 30 centimeter. Dette gjelder i alle retninger. For mer informasjon: <https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/sotluke/>

Anmerkninger som du bør følge opp:

1. Røykvarsler

Dato: 18.09.2023

Gjelder: Bruksenhet

Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem

Beskrivelse: Ikke observert røykvarsler. Følgende er hjemlet i paragraf 7 i forskrift om brannforebygging: "Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt sløkkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonssprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt."

2. Sotluke

Dato: 18.09.2023

Gjelder: Røykløp Icopal AS - Icopal skorstein 1 løp Plassering: Venstre H0101

Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem

Beskrivelse: Observert sotluke fremstår som i dårlig forfatning. Luken var ikke mulig å lukke. Alle komponenter i et fyringsanlegg skal være i forskriftsmessig stand og fungere som forutsatt. Sot/feieluker må vedlikeholdes i form av smøring av hengsler og låsemekanisme.

Andre forhold:**Tilbakemelding:**

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1. ledd ber vi om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan hvert avvik vil bli rettet.

Tilbakemelding på avvik sendes til Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste innen angitt svarfrist.

Vi gjør oppmerksom på at oppsatt frist er kun for en tilbakemelding. (fremdriftsplan) Denne må inneholde hva som kommer til å bli gjort med avvik og omtrent innen hvilket tidsperspektiv som trengs for at avvik blir utbedret.

Du kan gi oss tilbakemelding på "Min Eiendom" på din kommunes hjemmeside eller ved å kontakte saksbehandler.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

Avvik

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik.

Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6:

- Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann
- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
- Melding til kommunen og Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt
- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst

Anmerkning

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Tiltaket ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1. ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

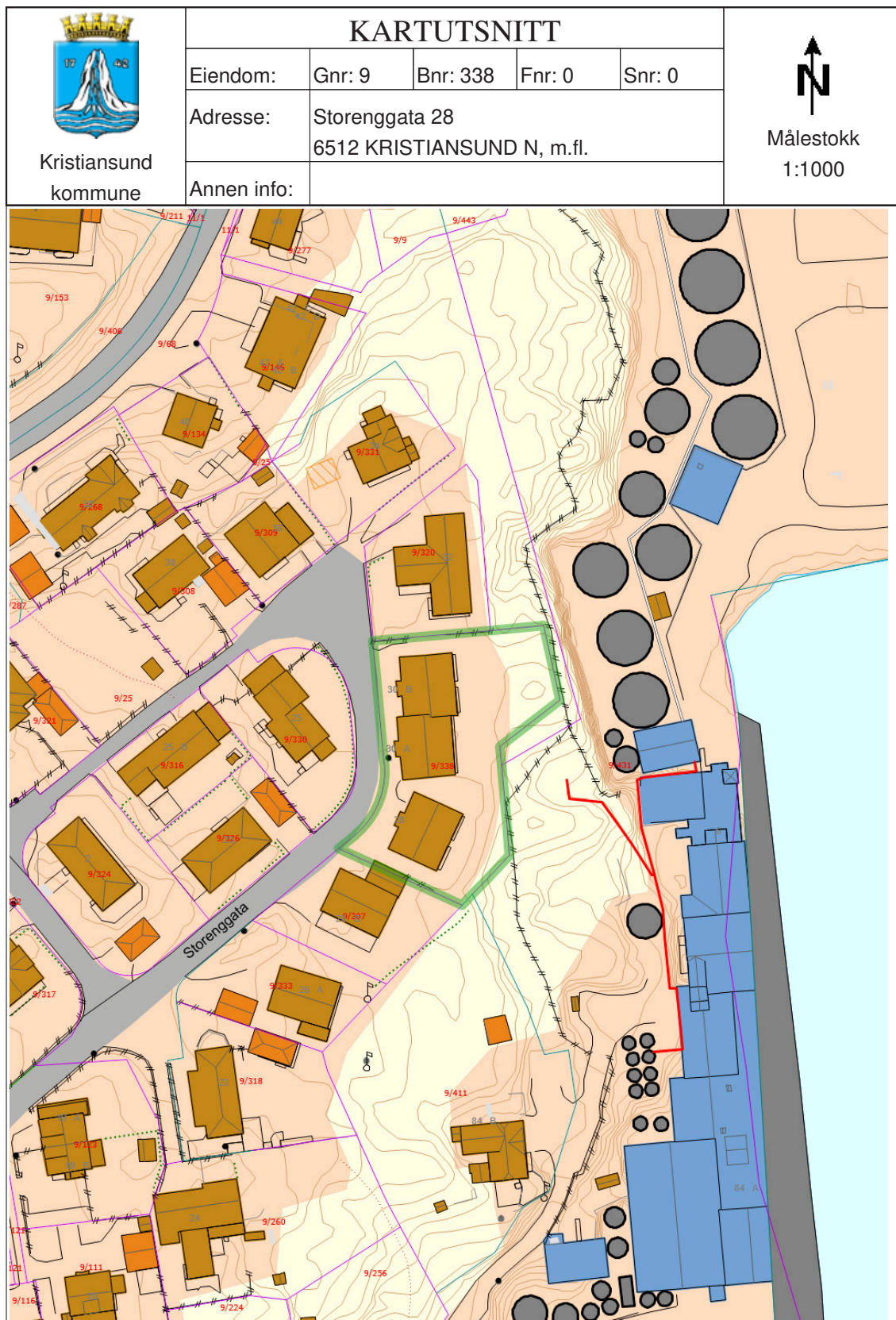
Med hilsen

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste

Saksbehandler: **Daniel Kirkenes Heggem**

E-post: **daniel.kirkenes.heggem@kristiansund.kommune.no**

Telefon: **948 48 238**

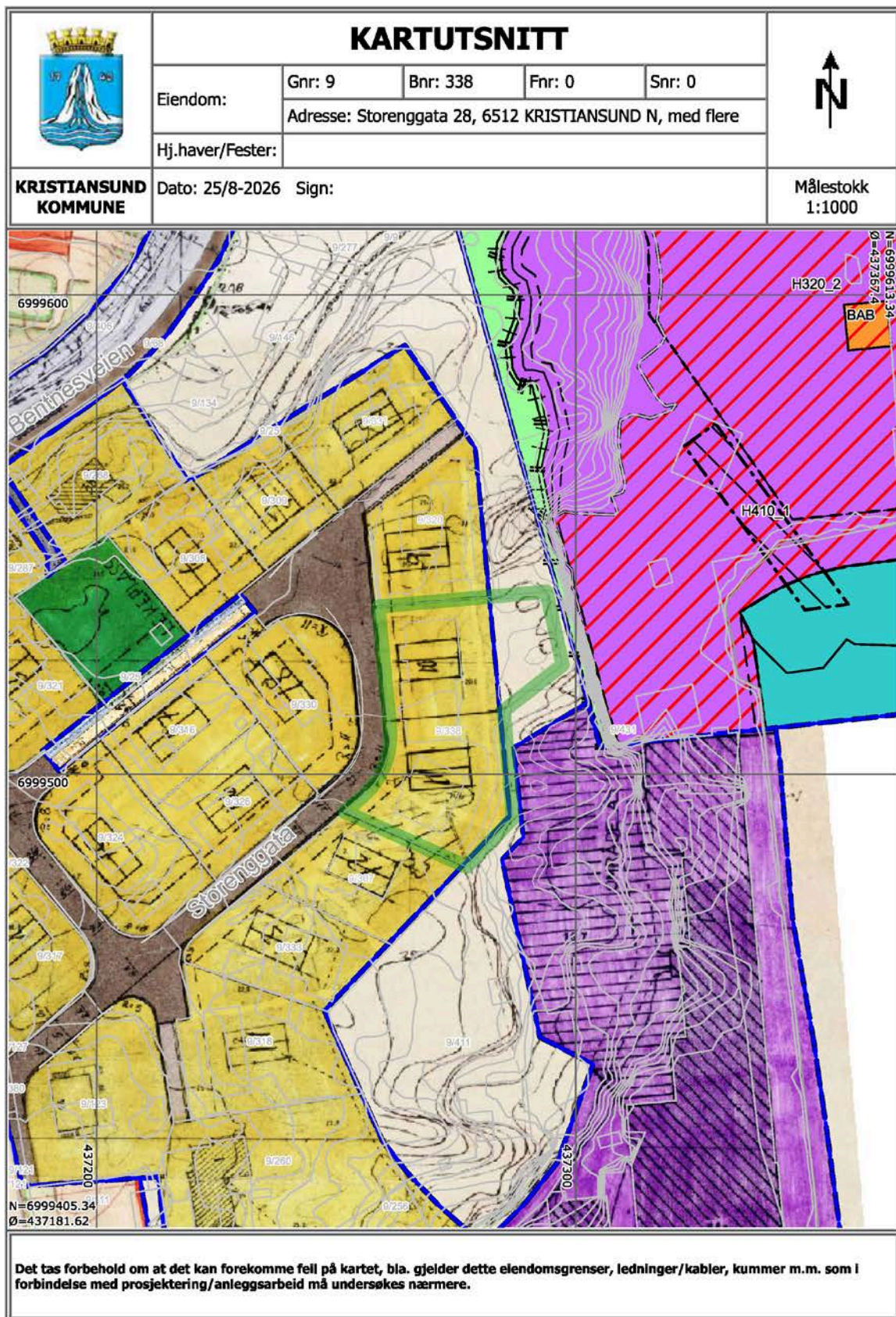


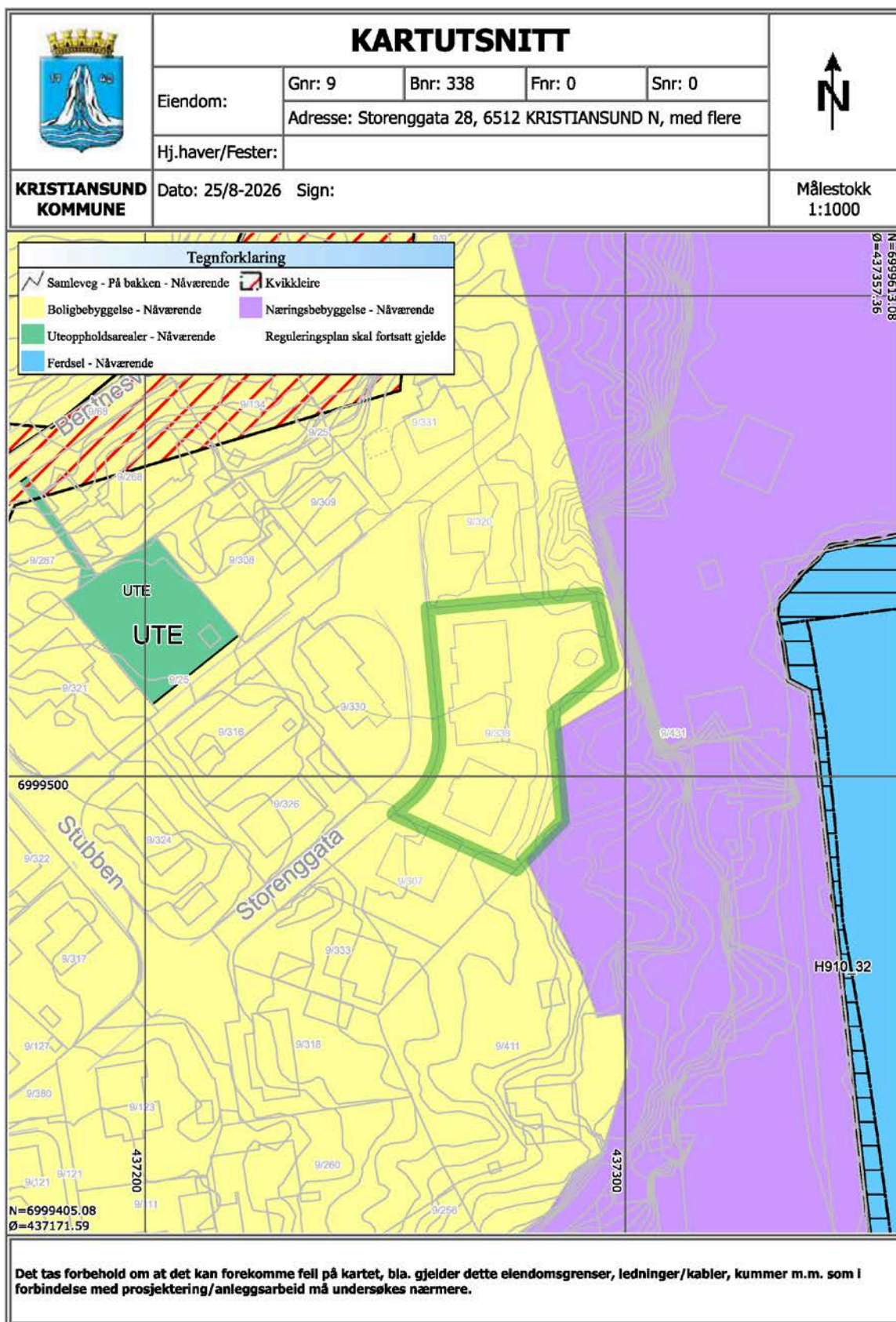
21.08.2026 14:13:20 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)		Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)		Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
	Flaggstang		Beskrivende hjelpelinje for anlegg		Fiktiv avgrensning for anlegg
	Gjerde		Kai- og bryggekant		Frittstående mur
	Loddrett mur		Rørgate		Rørgate
	Tank		Fundament		Kai og brygge
	Trapp		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Grunnmur		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Byggetiltak
	Hekk		Veg annen avgrensning		Veg fiktiv grense
	Vegdekkekant		Vegrekkverk		Sti
	Veg		Kystkontur		KystkonturTekniskeAnlegg
	Havflate		Eiendomsteig		Høydekurve 1m Kristiansund
	Bebygd område		Annet		







DAGBOKFØRT
06.APR82 01907
SØRENSKRIVEREN I
KRISTIANSUND

S K J Ø T E

Kristiansund kommune skjøter og overdrar herved til Boligstiftelsen Kristiansund kommunale eldreboliger en tomteparsell.

I flg. midlertidig kart og oppmålingsforretning har parsellen et areal på ca. 1560 m² og er fradelte kommunal grunn Strandgata 84 B i Kristiansund.

Ved den samme forretningen vil den fradelte parsell få ny betegnelse

Storenggata 28 - 30.-

Tomteprisen på parsellen er fastsatt til kr. 23,30 pr. m² og skjøtningsbeløpet som utgjør

kr. 36.348.-

kronertrettisekstusentrehundredeogførtiåtte oo/100 - er oppgjort på avtalt måte.

Kommunal gaterefusjon er fastsatt til kr. 81.866.- som betales ved overdragelsen.

For grunnsalget gjelder kontraktsbestemmelser for salg av kommunal tomtegrunn. Et eksemplær av disse bestemmelsene er tilstilet kjøperen.

Grunnsalget er vedtatt av formannskapet i møte 17. mars 1981.

Kristiansund den 6. april 1982.

KRISTIANSUND KOMMUNE

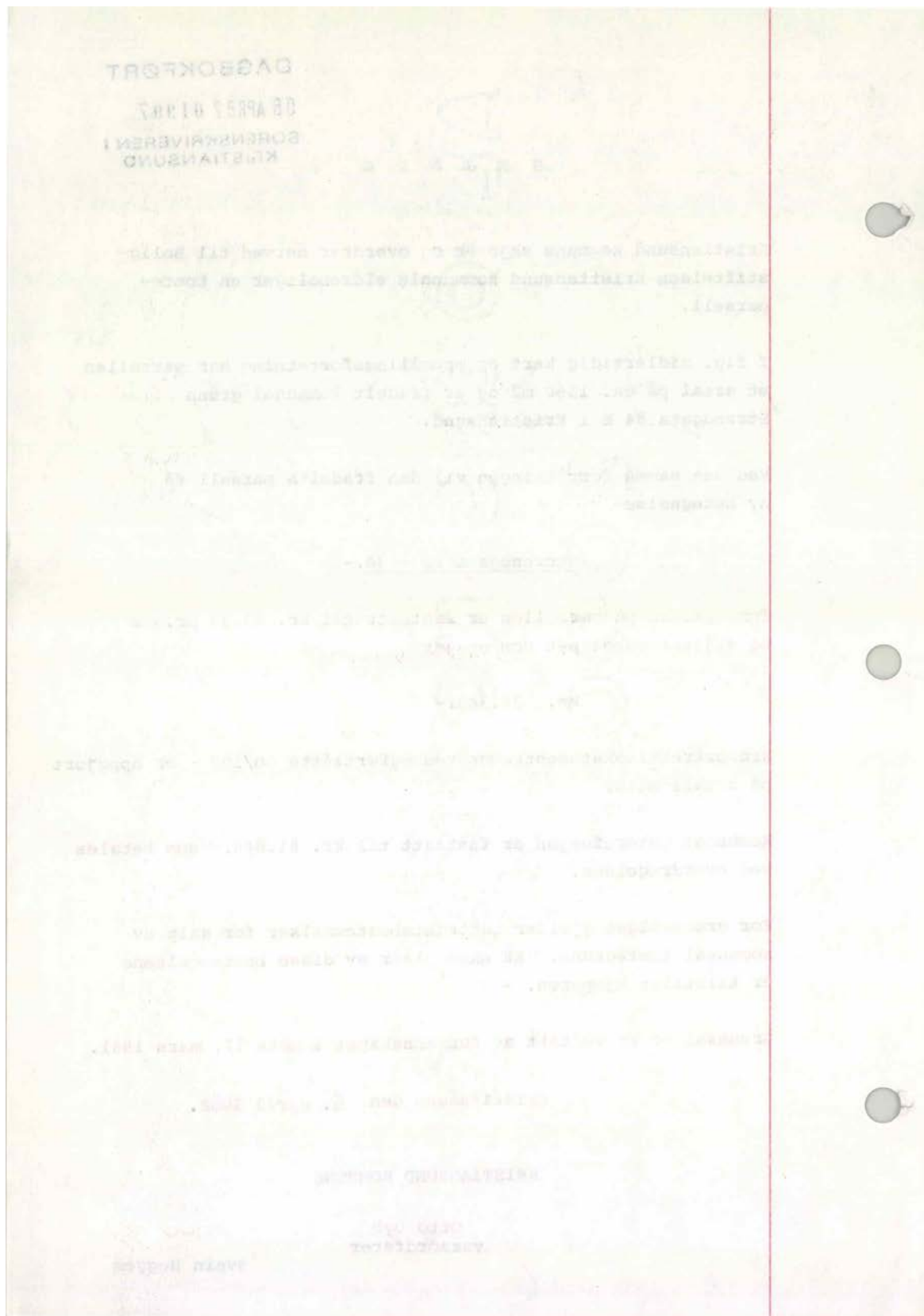
Otto Dyb
varaordfører

Svein Heggem



Attestert kopi av dok.nr. 1982/301907/61
Attestingstidspunkt 2026-03-10 14:05

Side 2 av 2



Nabolagsprofil

Storenggata 28 - Nabolaget Gomalandet østre/Dunkersundet - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

 Goma	6 min 
Totalt 9 ulike linjer	0.5 km
 Kristiansund Kvernberget	9 min 

Skoler

Nordlandet barneskole (1-7 kl.)	22 min 
161 elever, 11 klasser	1.8 km
Folkeparken skole (1-7 kl.)	23 min 
335 elever, 15 klasser	2 km
Allanengen skole (1-7 kl.)	6 min 
214 elever, 16 klasser	3 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min 
284 elever, 25 klasser	1.5 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min 
318 elever, 24 klasser	1.9 km
Atlanten videregående skole	20 min 
500 elever, 18 klasser	1.8 km
Kristiansund videregående skole	6 min 
950 elever	2.6 km

«Rolig, store turområder, gode fritidstilbud, god skole og barnehage, trygt for barn og kort vei til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

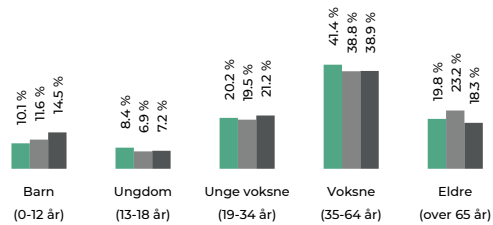
Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gomalandet østre/Dunkersundet	987	497
Kristiansund	18 220	10 203
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Atlantis naturbarnehage (0-5 år)	9 min 
76 barn	0.6 km
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år)	17 min 
105 barn	1.4 km
Nordlandet barnehage (0-5 år)	21 min 
99 barn	1.7 km

Dagligvare

Bunnpris Marokko	13 min 
Bunnpris Stortua	15 min 
Post i butikk, PostNord	1.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

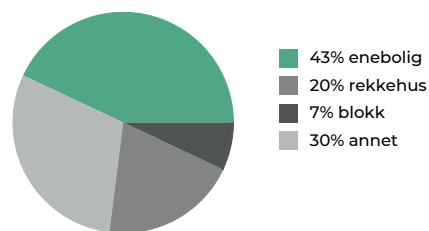
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

🏠 Goma aktivitetshus	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km
🏊 Bassenggata balløkke	17 min 🚶
Ballspill	1.4 km
🏊 Actic Atlanterhavsbadet	19 min 🚶
🏊 Family Sports Club Løkkemyra	7 min 🚶

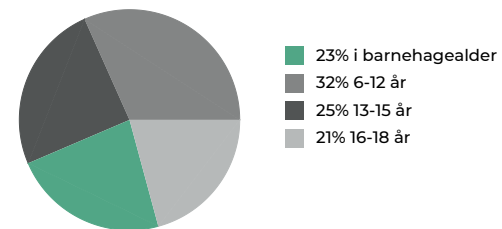
Boligmasse



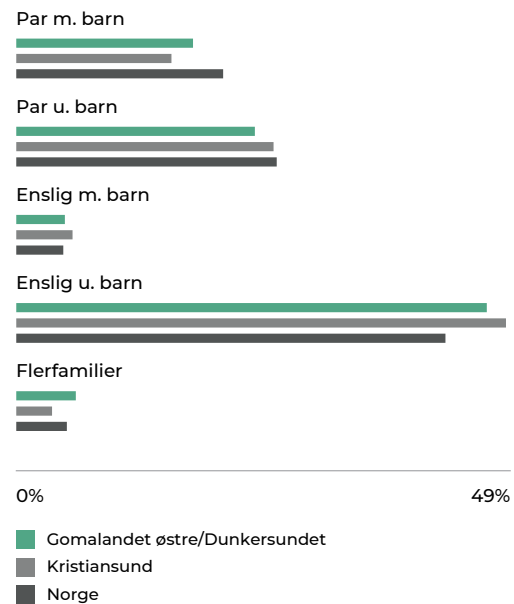
Varer/Tjenester

📍 ALTI Futura	6 min 🚶
📍 Apotek 1 Nordlandet	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

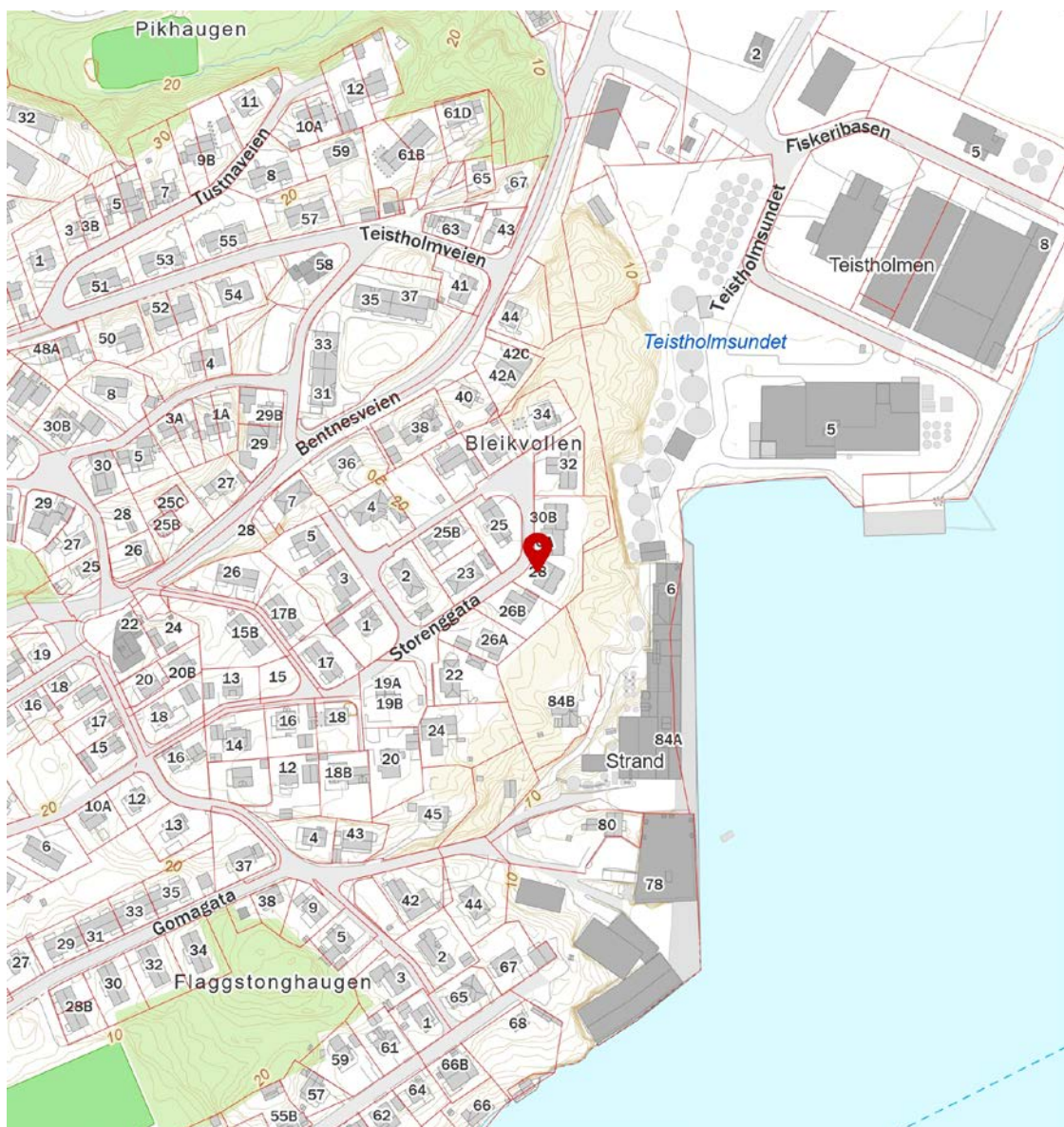
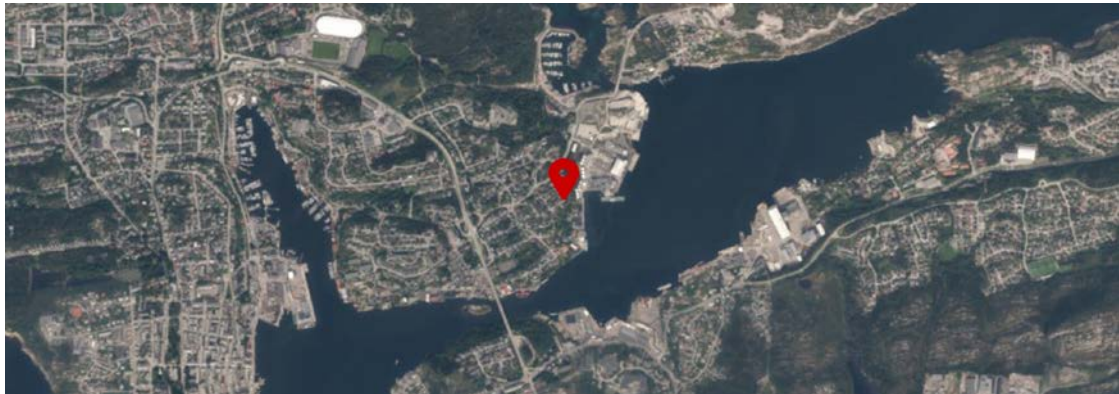


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separeert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eidegom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

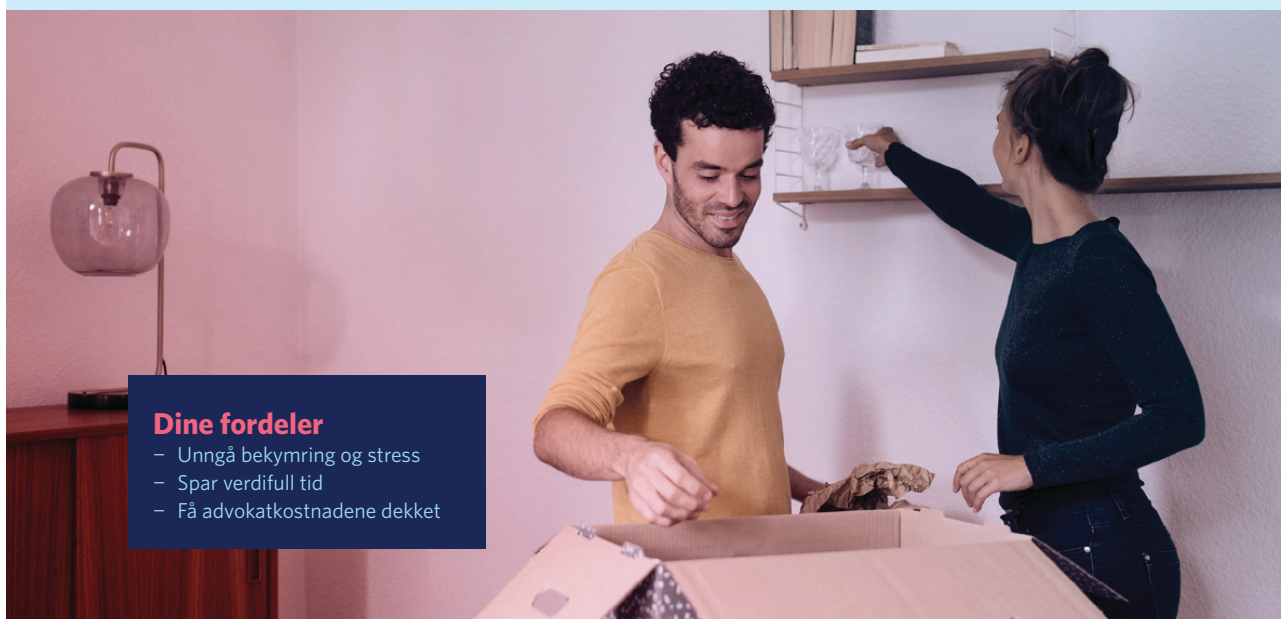
1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

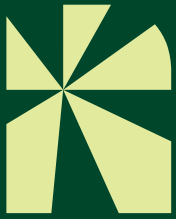
Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Fokus på det som betyr mest — deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig
eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus
alltid er på deg og hjemmet ditt.