

Tilstandsrapport

 Del av tomannsbolig

 Marstrands gate 36, 6508
KRISTIANSUND N

 KRISTIANSUND kommune

gnr. 3, bnr. 72, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 20.08.2026

Rapportdato: 24.08.2026

Oppdragsnr.: 20889-1620

Eiendomsverdi ref nr: DJ3128

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

Dag Egil Strupstad

dag@nordmoretaksering.no
476 73 507



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår generelt normalt vedlikeholdt, men bygningen og flere konstruksjoner/installasjoner er av eldre dato. Det er registrert flere forhold med TG2, hovedsakelig knyttet til alder, slitasje, begrenset dokumentasjon og forventet gjenværende brukstid. Dette gjelder blant annet våtrom, vinduer/terrasedører, varmtvannsbereder, balkonger, takkonstruksjon/kaldtloft samt enkelte av sameiets felles bygningsdeler. Balkongrekkverk har lav høyde sammenlignet med dagens krav. Én av bygningens skorsteiner har opplyst fyringsforbud.

Det er ikke registrert synlige forhold som indikerer omfattende pågående fukt- eller konstruksjonsskader ved befaringen. Taket er opplyst rehabilitert av sameiet i 2025.

Loftsetasjen er innredet og inngår i oppmålt BRA-i. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som entydig bekrefter at dagens innredning og bruk av hele loftsetasjen samsvarer med offentlig godkjente tegninger. Se nærmere omtale under Lovlighet.

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1917

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har skråtak tekket med skifer. Taket er en del av sameiets felles bygningsmasse. Det er opplyst at taket ble renovert i 2025. Takflatene er kun visuelt besiktiget fra tilhørende takterrasse/tilgjengelige områder og er ikke kontrollert ved ferdseil på taket. Taket har blant annet takvinduer, snøfangere og beslag ved gjennomføringer/skorstein.

Det ble ved den begrensede visuelle kontrollen ikke registrert vesentlige skader eller forhold som indikerer funksjonssvikt ved den delen av taktekkningen som var synlig. Det forekommer noe normal overflatepåvirkning/begroing på skiferen. Enkelte eldre tilstøtende detaljer og overflater fremstår med vær- og aldersslitasje.

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige for den synlige taktekkningen utover normalt ettersyn og vedlikehold. Det anbefales at dokumentasjon fra rehabiliteringen i 2025 fremlegges for nærmere avklaring av arbeidets omfang. Taket og det videre vedlikeholdsansvaret tilligger sameiet.

Takrenner og nedløp er av metall.

Deler av takkonstruksjonen er tilgjengelig via mindre kaldtlofts-/kneveggsarealer i loftsetasjen. Konstruksjonen er utført med sperrer i tre, undertak/plater og mineralullisolasjon. Det er ført ventilasjonskanal gjennom loftsarealet. Inspeksjonsmuligheten er begrenset på grunn av lav høyde, lagrede gjenstander og delvis tildekkede konstruksjoner. Taket er ifølge opplysninger rehabilitert av sameiet i 2025.

Bygningen har trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Leiligheten er en seksjon i sameie og går over to plan, 2. etasje og loftsetasje. Fasader og yttervegger er i hovedsak vurdert visuelt fra bakkenivå og tilgjengelige områder. Yttervegger/fasader er normalt å anse som sameiets felles bygningsdeler.

Boligen har vinduer av tre med isolerglass av ulik alder. Registrert glassmerking viser blant annet isolerglass fra ca. 1987 og 2002/2003. Det er også takvinduer i 2. etasje. Vinduer er visuelt

kontrollert og enkelte åpningsfunksjoner kontrollert der dette var praktisk mulig.

Leiligheten har ytterdør samt flere dører med adkomst til balkong/terrasse. Det er registrert både nyere og eldre dørkonstruksjoner. Hovedytterdør fremstår som nyere type og er merket med lydklasse 35 dB. Enkelte terrasedører er eldre trekonstruksjoner.

Balkong/Takterrasse med utgang fra boligen. Balkongen har tett overflate/dekke og ligger over beboelsesrom. Rekkverk er utført i trekonstruksjoner. Målt rekkverkshøyde er ca. 90 cm.

Balkong utført i trekonstruksjoner med terrassebord og rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til ca. 76 cm. Det ble ikke utført fuktmåling i konstruksjonen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene består hovedsakelig av malte tregulv/trebaserte gulv samt øvrige overflater tilpasset de enkelte rommene. Overflatene fremstår generelt normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder og bruk.

Det er registrert enkelte mindre bruksspor og lokale ujevnheter/slitasje. Det er ikke registrert vesentlige skader på gulvoverflatene ved befaringen.

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige. Normalt vedlikehold og eventuell overflatebehandling må påregnes over tid. Innvendige vegger og himlinger har i hovedsak malte flater og malt/overflatebehandlet trepanel. Loftsetasjen har i stor grad panel på vegger og skråhimlinger. Overflatene er stedvis av eldre utførelse, men flere flater er senere overflatebehandlet.

Det er registrert enkelte normale bruksspor, mindre merker og lokale ujevnheter i overflatene. Det ble ikke observert vesentlige skader eller forhold som indikerer behov for større utbedringer på de synlige flatene.

Normalt kosmetisk vedlikehold og overflatebehandling må påregnes etter behov. Ingen særskilte tekniske tiltak vurderes som nødvendige ut fra registrerte forhold.

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er i hovedsak av eldre trekonstruksjoner. Gulvflater ble kontrollert med stikkprøvemessige målinger av høydeavvik.

Leiligheten ligger over underliggende etasje/kjeller og har således ikke gulvkonstruksjoner direkte mot grunnen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger.

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonnivået i boligen.

På grunn av boligens plassering over underliggende etasje/kjeller vurderes risikoen for direkte radoninntrenging fra grunnen som redusert.

Pipe 1 - Boligen har vedovn tilknyttet skorstein. Bygningen har to skorsteiner. Pipe 1 som er i bruk, her er det opplyst at denne skorsteinen er rehabilitert. Omfang og tidspunkt for rehabiliteringen er ikke dokumentert ved befaringen.

Pipe 2 - Det foreligger fyringsforbud på pipe 2. Eier opplyser at denne pipen er blende og ikke i bruk.

Innvendig malt tretrapp mellom boligens to plan. Trappen har rekkverk med vertikale trespiler og håndløper. Trappen er av eldre utførelse.

Boligen har innvendige dører av varierende type og utførelse, hovedsakelig malte/glatte dørblad og enkelte eldre tredører. Dørene er visuelt kontrollert og funksjonsprøvd stikkprøvemessig. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik på de kontrollerte dørene. Normal alders- og bruksslitasje forekommer.

Beskrivelse av eiendommen

Tilgjengelige deler av boligen og kaldtloftet er visuelt kontrollert med hensyn til synlige tegn etter skadedyr og fuktkrevende insekter.

Det ble ikke registrert synlige spor etter aktive angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Skjulte og utilgjengelige konstruksjoner er ikke kontrollert.

Ingen tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Loft › Bad

Bad i loftsetasje med gulvbelegg/vinyl med oppbrett langs vegger.

Vegger og skråhimling har i hovedsak malt trepanel. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant med innredning og toalett.

Dusjkabinettet har avløp ført mot gulv/sluk. Det er takvindu i rommet.

Våtrommet fremstår som av eldre dato, og

dokumentasjon på utførelse/tettesjikt er ikke fremlagt.

Badet vurderes samlet som et eldre våtrom med begrenset

dokumentasjon på oppbygning og tettesjikt. Det ble ikke registrert

synlige tegn til pågående lekkasje eller vesentlig fuktskade ved

befaringen. Dusjkabinett begrenser vannbelastningen på vegger og

gulv sammenlignet med åpen dusjløsning. På grunn av alder må

redusert gjenværende brukstid for gulvbelegg, sluk og øvrige

våtromskomponenter påregnes.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse,

oppbygning eller tettesjikt. Badet fremstår som et eldre våtrom, og

alder på sluk, gulvbelegg og øvrige våtromskomponenter er ikke

dokumentert.

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til pågående lekkasje eller vesentlig fuktskade. Dusjing foregår i dusjkabinett, noe som reduserer den direkte vannbelastningen på gulv og vegger.

Vegger og skråhimling har i hovedsak malt trepanel. Det er takvindu i rommet. Dusjing foregår i lukket dusjkabinett, slik at veggflatene i begrenset grad utsettes for direkte vannbelastning.

Gulvet har vinyl-/gulvbelegg med oppbrett langs vegger. Dusjing foregår i dusjkabinett. Det er utført stikkprøvemessige nivåmålinger på gulvet.

Gulvbelegget fungerer som våtrommets vannrette sjikt og er ført med oppbrett langs vegger. Rommet har gulvsluk. Dusjkabinettets avløpsvann ledes til sluk. Utførelse og tilslutning mellom gulvbelegg og sluk er av eldre dato. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant med underskap. Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert.

Det ble ikke registrert vesentlige skader, lekkasjer eller funksjonsavvik på sanitærutstyr og innredning ved befaringen.

Normal alders- og bruksslitasje forekommer.

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold og utskifting etter behov.

Badet har ventilering via veggventil/naturlig ventilasjon. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk fra rommet.

Tilliggende konstruksjoner til våtrommet er kontrollert så langt disse var tilgjengelige med destruktive inngrep. Det er utført fuktindikasjon/måling i tilgjengelige områder.

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller andre synlige forhold som indikerer pågående fuktskade i tilliggende

konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner kan ikke vurderes fullt ut uten inngrep.

Det vurderes ikke å være behov for særskilte tiltak ut fra registrerte forhold. På grunn av våtrommets alder anbefales normalt ettersyn og oppfølging.

Våtrom › Etasje 2 › Bad

Bad i 2. etasje med flislagte gulv og vegger samt platekledd himling.

Rommet er innredet med servant med skapinnredning,

gulvstående toalett, badekar og dusjkabinett. Ventilasjon via

veggventil. Våtrommet fremstår som et eldre bad, og

dokumentasjon på oppbygning, membran/tettesjikt og utførelse er ikke fremlagt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser oppbygning eller

utførelse av våtrommet, herunder dokumentasjon på

membran/tettesjikt, sluk og eventuelle utførende foretak. Badet

fremstår som et eldre våtrom.

Veggene er i hovedsak utført med keramiske fliser. Himlingen har

malte/platematerialer. Overflatene fremstår i hovedsak med

normal bruksslitasje og uten synlige vesentlige skader ved

befaringen.

Gulvet er flislagt. Det er etablert dusjkabinett og badekar, slik at

den direkte vannbelastningen på gulvet ved normal bruk er

begrenset.

Badet har flislagte gulv og vegger. Sluk og underliggende

membran/tettesjikt er i hovedsak skjult og kunne ikke kontrolleres

fullt ut. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av

membran eller tilslutning mot sluk. Dusjing foregår i dusjkabinett.

Badet er utstyrt med servant med skapinnredning, gulvstående

toalett, badekar og dusjkabinett. Utstyr og innredning er visuelt

kontrollert.

Badet har ventilering via veggventil/naturlig ventilasjon. Det ble

ikke registrert mekanisk avtrekk fra rommet.

Tilliggende konstruksjoner til våtrommet er kontrollert så langt

disse var tilgjengelige uten destruktive inngrep. Det er utført

fuktindikasjon i tilgjengelige områder.

Avvik:

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller synlige forhold

som indikerer pågående fuktskade i tilliggende konstruksjoner.

Skjulte konstruksjoner kan ikke vurderes fullt ut uten inngrep.

Konsekvens/tiltak:

Det vurderes ikke å være behov for særskilte tiltak ut fra registrerte forhold. På grunn av våtrommets alder og usikkerhet omkring

skjulte konstruksjoner anbefales normalt ettersyn.

Våtrom › Etasje 2 › Vaskerom

Vaskerom med gulvbelegg/vinyl med oppbrett langs vegger. Vegger

og himling har malte overflater. Rommet er utstyrt med utslagsvask

og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Gulvsluk er etablert.

Varmtvannsbereder og rør-i-rør-fordelerskap er plassert i rommet.

Våtrommet fremstår som av eldre dato.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser vaskerommets

oppbygning eller utførelse, herunder dokumentasjon på gulvets

tettesjikt og tilslutning mot sluk. Vaskerommet fremstår som et

eldre våtrom.

Vegger og himling har i hovedsak malte overflater. Overflatene er

av eldre utførelse. Vaskerommet har ikke dusj eller andre

installasjoner som medfører direkte vannbelastning på veggflatene.

Beskrivelse av eiendommen

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige skader eller synlige tegn til fuktpåvirkning på vegger og himling ved befaringen. Overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige. Normalt vedlikehold og overflatebehandling må påregnes etter behov. Gulvet har vinyl-/gulvbelegg med oppbrett langs vegger. Det er etablert gulvsluk. Det ble utført stikkprøvemessige nivåmålinger av gulvet. Gulvbelegget fungerer som våtrommets vanntette sjikt og er ført med oppbrett langs vegger. Rommet har gulvsluk. Utførelse og tilslutning mellom gulvbelegg og sluk er av eldre dato. Dokumentasjon på tettesjikt og sluktilslutning er ikke fremlagt. Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rør-i-rør-fordelerskap og varmtvannsbereder er også plassert i rommet.

Avvik:

Sanitærutstyr og installasjoner fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige funksjonsavvik ved befaringen.

Konsekvens/tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige utover normalt ettersyn og vedlikehold. Vaskerommet har ventilering via veggventil/naturlig ventilasjon. Det ble ikke registrert mekanisk avtrekk fra rommet. Tilliggende konstruksjoner til vaskerommet er kontrollert så langt disse var tilgjengelige uten destruktive inngrep. Det er utført fuktindikasjon i tilgjengelige områder.

Avvik:

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller synlige tegn som indikerer pågående fuktskade i tilliggende konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. På grunn av våtrommets alder anbefales normalt ettersyn og oppfølging.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med innredning med profilerte fronter, benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Integrert stekeovn og platetopp samt opplegg for oppvaskmaskin. Det er ventilator over kokesone. Vann- og avløpsinstallasjoner under kjøkkenkum var tilgjengelige for visuell kontroll.

Kjøkkenet fremstår i normalt god bruksmessig stand. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader på innredning, benkeplate eller tilgjengelige vann- og avløpsinstallasjoner. Normal bruksslitasje forekommer.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved ventilatoren ved visuell kontroll. Avtrekkskanalens videre føring og funksjon er ikke nærmere kontrollert.

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige utover normalt renhold, filterskift og vedlikehold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-

system. Fordelerskap er plassert på vaskerom og har merkede kurser til de ulike tapstedene. Synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonene er visuelt kontrollert.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader på tilgjengelige deler av vanninstallasjonene. Anleggets skjulte deler er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Normalt ettersyn av fordelerskap, koblinger og synlige installasjoner anbefales. Innvendige avløpsledninger er i hovedsak skjult i konstruksjonene. Synlige og tilgjengelige deler, blant annet avløpsinstallasjoner under kjøkkenkum og ved sanitærutstyr, er visuelt kontrollert.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader på tilgjengelige deler av avløpsanlegget. Alder, materiale og tilstand på skjulte avløpsledninger er ikke dokumentert og kunne ikke kontrolleres.

Konsekvens/tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Skjulte avløpsledninger bør følges opp ved eventuelle tegn til redusert avrenning, lekkasje eller lukt. Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og vinduer. Kjøkken har separat avtrekk via kjøkkenventilator. Våtrom er vurdert under egne kontrollpunkter.

Avvik:

Boligen har ikke balansert ventilasjon. Ventilasjonsløsningen er av eldre type, og luftutskiftingen er avhengig av fungerende ventiler og naturlige trykkskjellere.

Konsekvens/tiltak:

Ventiler bør holdes åpne og rengjøres jevnlig for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. Ved eventuell oppgradering av boligen kan forbedret ventilasjonsløsning vurderes. Boligen har luft-til-luft-varmepumpe av fabrikat Panasonic. Utvendig aggregat er montert på yttervegg. Merkeskilt viser produksjonsår 2023 og kuldemedium R32. Varmepumpen er kun visuelt kontrollert. Det er ikke utført teknisk funksjons-, effekt- eller servicekontroll. Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom. Berederen er en Møretank MT R 300, volum 300 liter og effekt 2000 W. Merkeskilt viser produksjonsår 2003. Sikringsskap er plassert i matbod. Anlegget har automatsikringer/jordfeilautomater, hovedvern, overspenningsvern og strømmåler. Det foreligger kursfortegnelse i skapet fra West Elektro. Det elektriske anlegget er kun visuelt kontrollert på et overordnet nivå, i samsvar med omfanget for tilstandsrapport.

Avvik:

Det ble ikke registrert åpenbare synlige skader eller andre forhold ved den begrensede visuelle kontrollen som tilsier behov for umiddelbare tiltak. Det er ikke foretatt elektrofaglig kontroll, målinger eller funksjonstesting av anlegget.

Beskrivelse av eiendommen

Konsekvens/tiltak:

Elektriske anlegg krever fagkyndig kontroll for å fastslå teknisk tilstand og sikkerhet. Dersom det mangler dokumentasjon på utførte arbeider, eller det er lenge siden anlegget sist ble kontrollert av registrert elektrovirksomhet, kan en utvidet el-kontroll vurderes.

Boligen har røykvarslere. Bygningen har to skorsteiner, hvorav den ene er opplyst rehabilitert, mens det foreligger fyringsforbud på den andre. Skorstein og ildsted vurderes for øvrig under eget kontrollpunkt.

Avvik:

Det ble ikke registrert åpenbare mangler ved røykvarsling ved den visuelle kontrollen. Funksjon og batteristatus er ikke kontrollert. Dokumentasjon på slokkeutstyr er ikke fremlagt/registrert i grunnlaget.

Konsekvens/tiltak:

Røykvarslere og slokkeutstyr skal være tilgjengelig og funksjonsdyktig. Røykvarslere bør funksjonstestes regelmessig. Dersom tilfredsstillende slokkeutstyr ikke finnes i boligen, må dette etableres.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet og fundamenteringsforhold er ikke dokumentert. Konstruksjoner mot grunnen tilhører i hovedsak bygningens/sameiets felles bygningsdeler.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige forhold ved befaringen som gir klare indikasjoner på vesentlig svikt i byggegrunn eller fundamentering. Grunnforholdene er ikke undersøkt nærmere, og skjulte fundamenteringsforhold kan ikke vurderes ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Ved eventuelle tegn til setninger eller bevegelser i konstruksjonen bør grunn- og fundamenteringsforhold undersøkes nærmere.

Drenering og utvendig fuksikring er i hovedsak skjult under terreng og kunne ikke kontrolleres direkte ved befaringen.

Bygningsdelene tilhører sameiets fellesarealer/felles konstruksjoner. Alder og eventuell utførelse/rehabilitering av dreneringen er ikke dokumentert.

Bygningen har grunnmur/fundamenter hovedsakelig av mur-/betongkonstruksjoner. Konstruksjonene er i hovedsak felles bygningsdeler i sameiet. Synlige og tilgjengelige deler er kontrollert visuelt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

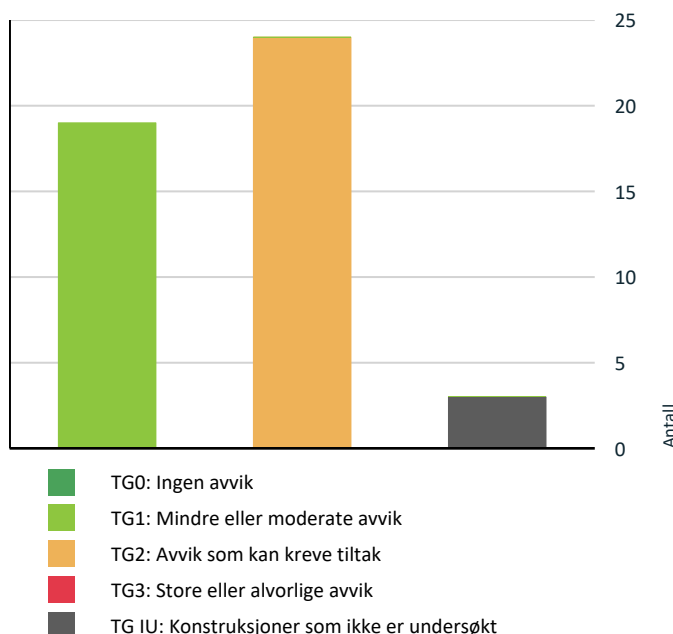
Del av tomannsbolig

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

Loftsetasjen er innredet og inngår i oppmålt BRA-i. Det foreligger seksjoneringstegninger, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som entydig bekrefter at dagens innredning og bruk av hele loftsetasjen samsvarer med offentlig godkjente tegninger. Oppmålt areal er ikke i seg selv dokumentasjon på godkjent bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen - 1	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
!	Utvendig > Ytterdører	Gå til side

!	Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1917

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Modernisert opp gjennom årene.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygningen har skråtak tekket med skifer. Taket er en del av sameiets felles bygningsmasse. Det er opplyst at taket ble renoveret i 2025. Takflatene er kun visuelt besiktiget fra tilhørende takterasse/tilgjengelige områder og er ikke kontrollert ved ferdsl på taket. Taket har blant annet takvinduer, snøfangere og beslag ved gjennomføringer/skorstein.

Det ble ved den begrensede visuelle kontrollen ikke registrert vesentlige skader eller forhold som indikerer funksjonssvikt ved den delen av taktekingen som var synlig. Det forekommer noe normal overflatepåvirkning/begroing på skiferen. Enkelte eldre tilstøtende detaljer og overflater fremstår med vær- og aldersslitasje. Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige for den synlige taktekingen utover normalt ettersyn og vedlikehold. Det anbefales at dokumentasjon fra rehabiliteringen i 2025 fremlegges for nærmere avklaring av arbeidets omfang. Taket og det videre vedlikeholdsansvaret tilligger sameiet.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Deler av takkonstruksjonen er tilgjengelig via mindre kaldtlofts -/kneveggsarealer i loftsetasjen. Konstruksjonen er utført med sperrer i tre, undertak/plater og mineralullisolasjon. Det er ført ventilasjonskanal gjennom loftsarealet. Inspeksjonsmuligheten er begrenset på grunn av lav høyde, lagrede gjenstander og delvis tildekkede konstruksjoner. Taket er ifølge opplysninger rehabilitert av sameiet i 2025.

Vurdering av avvik:

- Isolasjonen ligger flere steder ujevnt og er delvis forskjøvet/komprimert, med lokale åpninger og mangelfull kontinuitet. Det er også begrenset mulighet for å kontrollere lufting, dampspærre og skjulte deler av konstruksjonen. Ved pipeløpet ses eldre murverk med ujevne/fugesvekkede partier og rester/løst materiale i bunnområdet. Det er ikke tydelige tegn til aktive lekkasjer eller omfattende fuktskader i de synlige trekonstruksjonene, men inspeksjonsomfanget er begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Ujevn og mangelfull isolering kan gi lokale kuldebroer, varmetap og økt risiko for kondens i kalde konstruksjoner. Isolasjonen bør legges tilbake/kompletteres slik at det oppnås et mest mulig sammenhengende isolasjonssjikt, samtidig som nødvendig lufting av takkonstruksjonen ivaretas. Forholdene rundt pipeløpet bør ses i sammenheng med opplysningene om at boligen har to piper, hvor én har fyringsforbud. Løse rester rundt pipen kan ryddes, og pipens tekniske/branntekniske tilstand bør vurderes ut fra dokumentasjon fra feiervesen/brannforebyggende kontroll.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningen har trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Leiligheten er en seksjon i sameie og går over to plan, 2. etasje og loftsetasje. Fasader og yttervegger er i hovedsak vurdert visuelt fra bakkenivå og tilgjengelige områder. Yttervegger/fasader er normalt å anse som sameiets felles bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

- Det registreres generell vær- og aldersslitasje på trekledningen. Overflatene fremstår stedvis tilsmusset og med begroing/misfarging, særlig på mindre sol- og værutsatte fasader. Det ses også stedvis slitasje på overflatebehandling på kledning og utvendige trekomponenter. På bakfasaden er det montert utvendig stige/tilkomst til øvre nivå. Det er ikke registrert synlige indikasjoner på omfattende konstruktive skader ut fra den begrensede visuelle kontrollen. Fasadene har behov for normalt periodisk vedlikehold. Det anbefales rengjøring og nærmere kontroll av trekledning, skjøter, avslutninger og overflatebehandling, med lokal utbedring og overflatebehandling etter behov. Høytliggende og ikke tilgjengelige deler er ikke nærmere undersøkt. Vedlikehold og eventuelle tiltak må avklares mot sameiets vedlikeholdsplan og ansvarsfordeling.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har vinduer av tre med isolerglass av ulik alder. Registrert glassmerking viser blant annet isolerglass fra ca. 1987 og 2002/2003. Det er også takvinduer i 2. etasje. Vinduer er visuelt kontrollert og enkelte åpningsfunksjoner kontrollert der dette var praktisk mulig.

Vurdering av avvik:

- Det registreres alders- og værrelatert slitasje på enkelte vinduer, særlig på eldre malte trevinduer. Overflatebehandlingen på utsatte karm-/rammedeler er stedvis oppsprukket og nedbrutt. Vindusbestanden har varierende alder og gjenværende brukstid må derfor vurderes individuelt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales vedlikehold av utsatte treoverflater med rengjøring, skraping og ny overflatebehandling. Eldre vinduer må påregnes å ha større vedlikeholdsbehov og kortere gjenværende brukstid enn nyere vinduer. Utskifting av enkelte eldre vinduer kan bli aktuelt over tid.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har ytterdør samt flere dører med adkomst til balkong/terrasse. Det er registrert både nyere og eldre dørkonstruksjoner. Hovedytterdør fremstår som nyere type og er merket med lydklasse 35 dB. Enkelte terrassedører er eldre trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- På eldre terrassedør mot trebalkong er det betydelig værslitasje med avflassing av maling og lokal nedbrytning i nedre del av dørbladet. Dette viser behov for vedlikehold og nærmere kontroll av treverket. Øvrige nyere dører fremstår visuelt uten vesentlige skader ut fra tilgjengelig kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Eldre terrassedør bør vedlikeholdes med fjerning av løs maling, kontroll av treverk for eventuell råte/nedbrytning og ny overflatebehandling. Dersom treverket har større nedbrytning, må lokal reparasjon eller utskifting vurderes. Tetningslister, beslag og funksjon bør samtidig kontrolleres.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong/Takterrasse med utgang fra boligen. Balkongen har tett overflate/dekke og ligger over beboelsesrom. Rekkverk er utført i trekonstruksjoner. Målt rekkverkshøyde er ca. 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm og tilfredsstillende ikke dagens krav til rekkverkshøyde. Balkongdekket fungerer samtidig som værbeskyttende/tett konstruksjon over underliggende beboelsesrom. Tetthet og oppbygning av membran/tettesjikt er ikke dokumentert eller kontrollert utover visuell inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall. Det anbefales å vurdere oppgradering av rekkverket til dagens sikkerhetsnivå. Ettersom balkongen ligger over beboelsesrom, er det særlig viktig at overflate, beslag, overganger og tettesjikt holdes under jevnlig kontroll. Ved mistanke om lekkasje eller fuktskade anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Balkong utført i trekonstruksjoner med terrassebord og rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til ca. 76 cm. Det ble ikke utført fuktmåling i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyden på ca. 76 cm er lavere enn dagens krav til sikker rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak

- Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall. Det anbefales å forhøye eller skifte rekkverket slik at tilfredsstillende sikkerhetsnivå oppnås. Trekonstruksjoner bør holdes under jevnlig kontroll med hensyn til fukt- og råteskader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene består hovedsakelig av malte tregulv/trebaserte gulv samt øvrige overflater tilpasset de enkelte rommene. Overflatene fremstår generelt normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder og bruk. Det er registrert enkelte mindre bruksspor og lokale ujevnheter/slitasje. Det er ikke registrert vesentlige skader på gulvoverflatene ved befaringen. Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige. Normalt vedlikehold og eventuell overflatebehandling må påregnes over tid.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger og himlinger har i hovedsak malte flater og malt/overflatebehandlet trepanel. Loftsetasjen har i stor grad panel på vegger og skråhimlinger. Overflatene er stedvis av eldre utførelse, men flere flater er senere overflatebehandlet. Det er registrert enkelte normale bruksspor, mindre merker og lokale ujevnheter i overflatene. Det ble ikke observert vesentlige skader eller forhold som indikerer behov for større utbedringer på de synlige flatene. Normalt kosmetisk vedlikehold og overflatebehandling må påregnes etter behov. Ingen særskilte tekniske tiltak vurderes som nødvendige ut fra registrerte forhold.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er i hovedsak av eldre trekonstruksjoner. Gulvflater ble kontrollert med stikkprøvemessige målinger av høydeavvik.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert høydeavvik/skjevheter i gulv, vurdert som typisk for bygningens alder og konstruksjonsmåte. Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som ga indikasjon på akutt konstruksjonssvikt. Konstruksjonene er i hovedsak lukket og er derfor ikke kontrollert i sin helhet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Registrerte skjevheter vurderes i hovedsak som alders- og konstruksjonsrelaterte. Utbedring vurderes normalt ikke som nødvendig med mindre det stilles krav til rettere gulv ved senere rehabilitering. Ved større ombygginger bør konstruksjonene undersøkes nærmere.



Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger over underliggende etasje/kjeller og har således ikke gulvkonstruksjoner direkte mot grunnen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonnivået i boligen. På grunn av boligens plassering over underliggende etasje/kjeller vurderes risikoen for direkte radoninntrenging fra grunnen som redusert.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe 1 - Boligen har vedovn tilknyttet skorstein. Bygningen har to skorsteiner. Pipe 1 som er i bruk, her er det er opplyst at denne skorsteinen er rehabilitert. Omfang og tidspunkt for rehabiliteringen er ikke dokumentert ved befaringen.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen - 1

Beskrivelse

Pipe 2 - Det foreligger fyringsforbud på pipe 2. Eier opplyser at denne pipen er blende og ikke i bruk.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt tretrapp mellom boligens to plan. Trappen har rekkverk med vertikale trespiler og håndløper. Trappen er av eldre utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert noe knirk ved bruk av trappen. For øvrig ble det ikke registrert vesentlige skader eller deformasjoner ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Knirk vurderes hovedsakelig som et alders- og bruksmessig forhold. Etterstramming eller lokal utbedring av sammenføyninger kan utføres dersom knirk oppleves sjenerende. Eldre trapper kan på enkelte områder avvike fra dagens krav til utforming og sikkerhet.



Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører av varierende type og utførelse, hovedsakelig malte/glatte dørblad og enkelte eldre tredører. Dørene er visuelt kontrollert og funksjonsprøvd stikkprøvemessig. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik på de kontrollerte dørene. Normal alders- og bruksslitasje forekommer.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilgjengelige deler av boligen og kaldtloftet er visuelt kontrollert med hensyn til synlige tegn etter skadedyr og fuktkrevende insekter. Det ble ikke registrert synlige spor etter aktive angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Skjulte og utilgjengelige konstruksjoner er ikke kontrollert. Ingen tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold.

VÅTROM

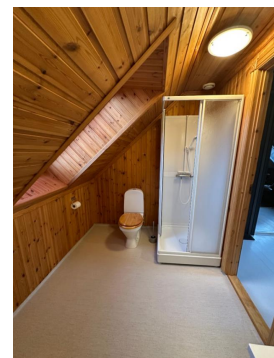
LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i loftsetasje med gulvbelegg/vinyl med oppbrett langs vegger. Vegger og skråhimling har i hovedsak malt trepanel. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant med innredning og toalett. Dusjkabinettet har avløp ført mot gulv/sluk. Det er takvindu i rommet. Våtrommet fremstår som av eldre dato, og dokumentasjon på utførelse/tettesjikt er ikke fremlagt.

Badet vurderes samlet som et eldre våtrom med begrenset dokumentasjon på oppbygning og tettesjikt. Det ble ikke registrert synlige tegn til pågående lekkasje eller vesentlig fuktskade ved befaringen. Dusjkabinettet begrenser vannbelastningen på vegger og gulv sammenlignet med åpen dusjløsning. På grunn av alder må redusert gjenværende brukstid for gulvbelegg, sluk og øvrige våtromskomponenter påregnes.



LOFT > BAD



Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse, oppbygning eller tettesjikt. Badet fremstår som et eldre våtrom, og alder på sluk, gulvbelegg og øvrige våtromskomponenter er ikke dokumentert.

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til pågående lekkasje eller vesentlig fuktskade. Dusjing foregår i dusjkabinett, noe som reduserer den direkte vannbelastningen på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- TG2 er satt på bakgrunn av våtrommets alder, manglende dokumentasjon på utførelse/tettesjikt og usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid. Det må påregnes økt behov for ettersyn og vedlikehold, og oppgradering/rehabilitering må forventes på sikt.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og skråhimling har i hovedsak malt trepanel. Det er takvindu i rommet. Dusjing foregår i lukket dusjkabinett, slik at veggflatene i begrenset grad utsettes for direkte vannbelastning.

Vurdering av avvik:

- Overflatene er av eldre utførelse og tilfredsstillende ikke dagens forventede utførelse for direkte vannbelastede soner. Det ble ikke registrert synlige fuktskader eller vesentlige skader på vegg- og himlingsflatene ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Dusjkabinettet bør opprettholdes for å begrense vannbelastningen på veggflatene. Overflatene bør holdes under jevnlig oppsyn med hensyn til fuktpåvirkning og nedbrytning.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinyl-/gulvbelegg med oppbrett langs vegger. Dusjing foregår i dusjkabinett. Det er utført stikkprøvemessige nivåmålinger på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Gulvbelegget er av eldre utførelse. Målingene viser varierende fallforhold på gulvet. Det ble ikke registrert synlige skader eller åpninger i gulvbelegget ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder og registrerte fallforhold må gulvet holdes under jevnlig oppsyn. Dusjkabinettet bør opprettholdes for å begrense vannbelastningen på gulvet. Ved fremtidig rehabilitering må gulv og fallforhold oppgraderes i samsvar med gjeldende krav.

LOFT > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvbelegget fungerer som våtrommets vanntette sjikt og er ført med oppbrett langs vegger. Rommet har gulvsluk. Dusjkabinettets avløpsvann ledes til sluk. Utførelse og tilslutning mellom gulvbelegg og sluk er av eldre dato. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Tettesjikt og sluk har oppnådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid. Skjulte deler av tettesjiktet og tilslutningen mot sluk kan ikke kontrolleres fullt ut ved visuell befaring. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller vesentlig skade på tilgjengelige deler.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svekket funksjon og lekkasje over tid. Dusjkabinettet bør opprettholdes for å redusere vannbelastningen på gulv og slukområde. Regelmessig kontroll anbefales, og rehabilitering av tettesjikt og sluk må påregnes på sikt.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant med underskap. Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert vesentlige skader, lekkasjer eller funksjonsavvik på sanitærutstyr og innredning ved befaringen. Normal alders- og bruksslitasje forekommer. Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold og utskifting etter behov.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventilering via veggventil/naturlig ventilasjon. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler mekanisk avtrekk. Ventilasjonsløsningen vurderes som begrenset sammenlignet med dagens forventede standard for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull luftutskifting kan medføre økt fuktbelastning og risiko for kondens og fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og samtidig sikre tilfredsstillende tiluft til rommet.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner til våtrommet er kontrollert så langt disse var tilgjengelige med destruktive inngrep. Det er utført fuktindikasjon/måling i tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller andre synlige forhold som indikerer pågående fuktskade i tilliggende konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner kan ikke vurderes fullt ut uten inngrep. Det vurderes ikke å være behov for særskilte tiltak ut fra registrerte forhold. På grunn av våtrommets alder anbefales normalt ettersyn og oppfølging.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad i 2. etasje med flislagte gulv og vegger samt plateledd himling. Rommet er innredet med servant med skapinnredning, gulvstående toalett, badekar og dusjkabinett. Ventilasjon via veggventil. Våtrommet fremstår som et eldre bad, og dokumentasjon på oppbygning, membran/tettesjikt og utførelse er ikke fremlagt.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser oppbygning eller utførelse av våtrommet, herunder dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluk og eventuelle utførende foretak. Badet fremstår som et eldre våtrom.

Vurdering av avvik:

- Manglende dokumentasjon medfører at utførelse og tilstand på skjulte konstruksjoner og tettesjikt ikke kan verifiseres.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder og manglende dokumentasjon må det påregnes usikkerhet knyttet til gjenværende levetid for våtrommets tettesjikt. Ved fremtidig rehabilitering må våtrommet oppgraderes i henhold til gjeldende krav.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er i hovedsak utført med keramiske fliser. Himlingen har malte/platematerialer. Overflatene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje og uten synlige vesentlige skader ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert vesentlige synlige skader på flislagte vegger eller himling. Konstruksjonen er imidlertid av eldre dato, og eventuell utførelse/tettesjikt bak flisene er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige på synlige overflater. På grunn av alder og manglende dokumentasjon må det påregnes økt risiko for skjulte avvik i våtsonene, og overflatene bør følges opp som del av normalt vedlikehold.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Det er etablert dusjkabinett og badekar, slik at den direkte vannbelastningen på gulvet ved normal bruk er begrenset.

Vurdering av avvik:

- Gulvet/våtrommet er av eldre dato. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av underliggende membran/tettesjikt. Ut fra bildene er det ikke registrert vesentlige synlige skader på flisoverflaten.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder og manglende dokumentasjon er det usikkerhet knyttet til gulvets underliggende tettesjikt og gjenværende levetid. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense vannbelastningen. Overflatene bør holdes under observasjon.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Vannrett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger. Sluk og underliggende membran/tettesjikt er i hovedsak skjult og kunne ikke kontrolleres fullt ut. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av membran eller tilslutning mot sluk. Dusjing foregår i dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet er av eldre dato, og utførelsen av membran/tettesjikt kan ikke dokumenteres. Løsningen har dermed usikker gjenværende levetid. Det ble ikke registrert synlige tegn til pågående lekkasje ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder og manglende dokumentasjon må det påregnes økt risiko for svikt i tettesjiktet. Fortsatt bruk av dusjkabinett reduserer vannbelastningen på gulv og vegger. Ved fremtidig rehabilitering må membran og sluk normalt fornyes som del av en komplett våtromsløsning.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servant med skapinnredning, gulvstående toalett, badekar og dusjkabinett. Utstyr og innredning er visuelt kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Sanitærutstyr og innredning er av eldre dato og har normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige funksjonsavvik ved befaringen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige. På grunn av alder må normalt vedlikehold og utskifting av sanitærutstyr og innredning påregnes over tid.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventilering via veggventil/naturlig ventilasjon. Det ble ikke registrert mekanisk avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler mekanisk avtrekk. Ventilasjonsløsningen vurderes som begrenset sammenlignet med dagens forventede standard for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset luftutskifting kan medføre økt fuktbelastning og risiko for kondens og fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og samtidig sikre tilfredsstillende tilluft til rommet.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner til våtrommet er kontrollert så langt disse var tilgjengelige uten destruktive inngrep. Det er utført fuktindikasjon i tilgjengelige områder.

Avvik:

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller synlige forhold som indikerer pågående fuktskade i tilliggende konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner kan ikke vurderes fullt ut uten inngrep.

Konsekvens/tiltak:

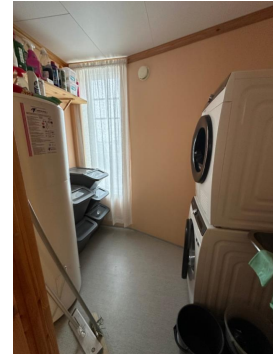
Det vurderes ikke å være behov for særskilte tiltak ut fra registrerte forhold. På grunn av våtrommets alder og usikkerhet omkring skjulte konstruksjoner anbefales normalt ettersyn.

ETASJE 2 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med gulvbelegg/vinyl med oppbrett langs vegger. Vegger og himling har malte overflater. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Gulvsluk er etablert. Varmtvannsbereider og rør-i-rør-fordelerskap er plassert i rommet. Våtrommet fremstår som av eldre dato.



ETASJE 2 > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser vaskerommets oppbygning eller utførelse, herunder dokumentasjon på gulvets tettesjikt og tilslutning mot sluk. Vaskerommet fremstår som et eldre våtrom.

Vurdering av avvik:

- Manglende dokumentasjon og våtrommets alder medfører usikkerhet knyttet til utførelsen av skjulte løsninger og gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes økt behov for ettersyn og vedlikehold. Ved fremtidig rehabilitering bør våtrommet oppgraderes i samsvar med gjeldende krav.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling har i hovedsak malte overflater. Overflatene er av eldre utførelse. Vaskerommet har ikke dusj eller andre installasjoner som medfører direkte vannbelastning på veggflatene.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige skader eller synlige tegn til fuktpåvirkning på vegger og himling ved befaringen. Overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige. Normalt vedlikehold og overflatebehandling må påregnes etter behov.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinyl-/gulvbelegg med oppbrett langs vegger. Det er etablert gulvsluk. Det ble utført stikkprøvemessige nivåmålinger av gulvet.

Vurdering av avvik:

- Gulvbelegget er av eldre dato. Det er registrert varierende fallforhold på gulvet. Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader eller åpninger i gulvbelegget ved befaringen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder og registrerte fallforhold må gulvbelegget holdes under jevnlig oppsyn. Ved fremtidig rehabilitering bør gulv og fallforhold oppgraderes i samsvar med gjeldende krav.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvbelegget fungerer som våtrommets vanntette sjikt og er ført med oppbrett langs vegger. Rommet har gulvsluk. Utførelse og tilslutning mellom gulvbelegg og sluk er av eldre dato. Dokumentasjon på tettesjikt og sluktilslutning er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Gulvbelegg/tettesjikt og sluk har høy alder, og gjenværende brukstid vurderes som begrenset. Skjulte deler av konstruksjonen og tettesjiktets tilstand kan ikke kontrolleres ved visuell befaring. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller vesentlig skade på tilgjengelige deler.

Konsekvens/tiltak

- Aldre tettesjikt og sluk innebærer økt risiko for svikt og lekkasje. Regelmessig kontroll anbefales. Ved rehabilitering må det påregnes fornyelse av sluk og tettesjikt som del av en komplett våtromsløsning.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rør-i-rør-fordelerskap og varmtvannsbereder er også plassert i rommet.

Avvik:

Sanitærutstyr og installasjoner fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige funksjonsavvik ved befaringen.

Konsekvens/tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige utover normalt ettersyn og vedlikehold.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har ventilering via veggventil/naturlig ventilasjon. Det ble ikke registrert mekanisk avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler mekanisk avtrekk. Ventilasjonsløsningen gir begrenset luftutskifting sammenlignet med dagens forventede standard for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og risiko for kondens og fuktrelaterte skader. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og samtidig sikre tilfredsstillende tilluft til rommet.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner til vaskerommet er kontrollert så langt disse var tilgjengelige uten destruktive inngrep. Det er utført fuktindikasjon i tilgjengelige områder.

Avvik:

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller synlige tegn som indikerer pågående fuktskade i tilliggende konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. På grunn av våtrommets alder anbefales normalt ettersyn og oppfølging.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet med innredning med profilerte fronter, benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Integrert stekeovn og platetopp samt opplegg for oppvaskmaskin. Det er ventilator over kokesone. Vann- og avløpsinstallasjoner under kjøkkenkum var tilgjengelige for visuell kontroll.

Kjøkkenet fremstår i normalt god bruksmessig stand. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader på innredning, benkeplate eller tilgjengelige vann- og avløpsinstallasjoner. Normal bruksslitasje forekommer.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved ventilatoren ved visuell kontroll. Avtrekkskanalens videre føring og funksjon er ikke nærmere kontrollert.

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige utover normalt renhold, filterskift og vedlikehold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system. Fordelerskap er plassert på vaskerom og har merkede kurser til de ulike tappestedene. Synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonene er visuelt kontrollert.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader på tilgjengelige deler av vanninstallasjonene. Anleggets skjulte deler er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Normalt ettersyn av fordelerskap, koblinger og synlige installasjoner anbefales.

! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger er i hovedsak skjult i konstruksjonene. Synlige og tilgjengelige deler, blant annet avløpsinstallasjoner under kjøkkenkum og ved sanitærutstyr, er visuelt kontrollert.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader på tilgjengelige deler av avløpsanlegget. Alder, materiale og tilstand på skjulte avløpsledninger er ikke dokumentert og kunne ikke kontrolleres.

Konsekvens/tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Skjulte avløpsledninger bør følges opp ved eventuelle tegn til redusert avrenning, lekkasje eller lukt.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og vinduer. Kjøkken har separat avtrekk via kjøkkenventilator. Våtrom er vurdert under egne kontrollpunkter.

Avvik:

Boligen har ikke balansert ventilasjon. Ventilasjonsløsningen er av eldre type, og luftutskiftingen er avhengig av fungerende ventiler og naturlige trykkforskjeller.

Konsekvens/tiltak:

Ventiler bør holdes åpne og rengjøres jevnlig for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. Ved eventuell oppgradering av boligen kan forbedret ventilasjonsløsning vurderes.

! TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft-varmepumpe av fabrikat Panasonic. Utvendig aggregat er montert på yttervegg. Merkeskilt viser produksjonsår 2023 og kuldemedium R32. Varmepumpen er kun visuelt kontrollert. Det er ikke utført teknisk funksjons-, effekt- eller servicekontroll.

! TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom. Berederen er en Møretank MT R 300, volum 300 liter og effekt 2000 W. Merkeskilt viser produksjonsår 2003.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannsberederen har passert mer enn 20 års alder og har dermed betydelig redusert forventet gjenværende brukstid. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre vesentlige funksjonsavvik ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder må utskifting av varmtvannsberederen påregnes. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt, og installasjonen bør holdes under jevnlig kontroll.

! 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

Sikringsskap er plassert i matbod. Anlegget har automatsikringer/jordfeilautomater, hovedvern, overspenningsvern og strømmåler. Det foreligger kursfortegnelse i skapet fra West Elektro. Det elektriske anlegget er kun visuelt kontrollert på et overordnet nivå, i samsvar med omfanget for tilstandsrapport.

Avvik:

Det ble ikke registrert åpenbare synlige skader eller andre forhold ved den begrensede visuelle kontrollen som tilsier behov for umiddelbare tiltak. Det er ikke foretatt elektrofaglig kontroll, målinger eller funksjonstesting av anlegget.

Konsekvens/tiltak:

Elektriske anlegg krever fagkyndig kontroll for å fastslå teknisk tilstand og sikkerhet. Dersom det mangler dokumentasjon på utførte arbeider, eller det er lenge siden anlegget sist ble kontrollert av registrert elektrovirksomhet, kan en utvidet el-kontroll vurderes.

! Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har røykvarslere. Bygningen har to skorsteiner, hvorav den ene er opplyst rehabilitert, mens det foreligger fyringsforbud på den andre. Skorstein og ildsted vurderes for øvrig under eget kontrollpunkt.

Avvik:

Det ble ikke registrert åpenbare mangler ved røykvarsling ved den visuelle kontrollen. Funksjon og batteristatus er ikke kontrollert. Dokumentasjon på sløkkeutstyr er ikke fremlagt/registrert i grunnlaget.

Konsekvens/tiltak:

Røykvarslere og sløkkeutstyr skal være tilgjengelig og funksjonsdyktig. Røykvarslere bør funksjonstestes regelmessig. Dersom tilfredsstillende sløkkeutstyr ikke finnes i boligen, må dette etableres.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet og fundamenteringsforhold er ikke dokumentert. Konstruksjoner mot grunnen tilhører i hovedsak bygningens/sameiets felles bygningsdeler.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige forhold ved befaringen som gir klare indikasjoner på vesentlig svikt i byggegrunn eller fundamentering. Grunnforholdene er ikke undersøkt nærmere, og skjulte fundamenteringsforhold kan ikke vurderes ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Ved eventuelle tegn til setninger eller bevegelser i konstruksjonen bør grunn - og fundamenteringsforhold undersøkes nærmere.

! TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er i hovedsak skjult under terreng og kunne ikke kontrolleres direkte ved befaringen. Bygningsdelene tilhører sameiets fellesarealer/felles konstruksjoner. Alder og eventuell utførelse/rehabilitering av dreneringen er ikke dokumentert.

! TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur/fundamenter hovedsakelig av mur -/betongkonstruksjoner. Konstruksjonene er i hovedsak felles bygningsdeler i sameiet. Synlige og tilgjengelige deler er kontrollert visuelt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

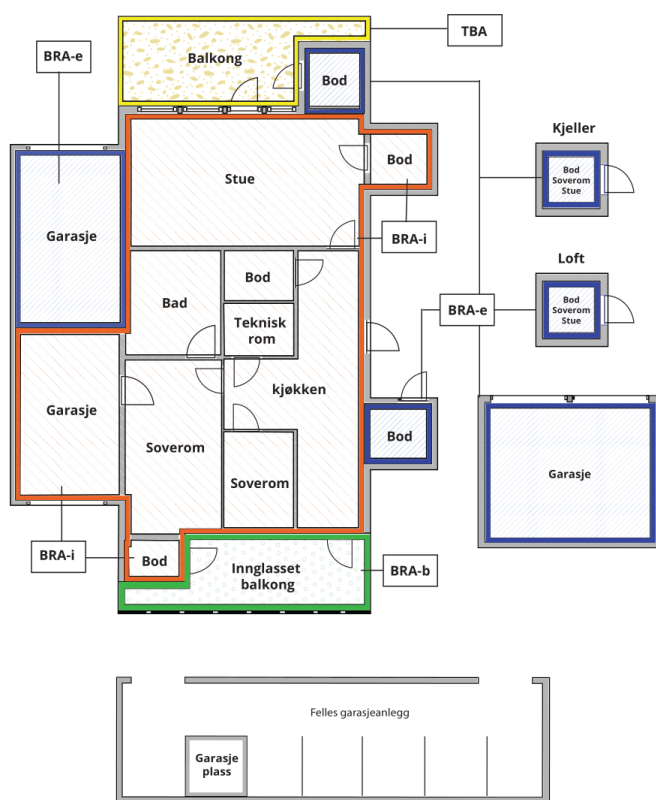
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Del av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	60			60		8	68
Etasje 2	92	58		150			150
SUM	152	58				8	218
SUM BRA	210						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue, soverom, soverom 2, bad		
Etasje 2	Hall m/trapp, stue, kjøkken, soverom, bad	Vaskerom, matbod, bod 1, bod 2, bod 3, garasje	

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter garasje og 3 boder/disponible rom i underetasjen, samt matbod og vaskerom i hovedetasjen. Arealene disponeres av seksjonen, men ligger utenfor boligens interne bruksareal.
Se nærmere omtale under «Lovlighet» vedrørende loftsetasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loftsetasjen er innredet og inngår i oppmålt BRA-i. Det foreligger seksjonerings tegninger, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som entydig bekrefter at dagens innredning og bruk av hele loftsetasjen samsvarer med offentlig godkjente tegninger. Oppmålt areal er ikke i seg selv dokumentasjon på godkjent bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	3	72		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Marstrands gate 36							
Hjemmelshaver							
Bakkenget Brynulf							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med bymessig bebyggelse. Området består hovedsakelig av eldre trehusbebyggelse og boligeiendommer. Leiligheten ligger i bygning med flere boenheter og går over 2 plan, fra 2. etasje til loft. Fra øvre plan og balkong er det utsyn over omkringliggende bebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig gate/vei. Det er etablert gangadkomst fra gate til bygningen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles tomt tilhørende sameiet. Tomten er i hovedsak bebygd og opparbeidet med asfalterte/harde utearealer og gang-/adkomstarealer rundt bygningen. Terrenget i nærområdet er stedvis skrånende. Utvendige fellesarealer og grunnarealer forutsettes forvaltet og vedlikeholdt av sameiet i henhold til sameiets vedtekter og ansvarsfordeling.

Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Andre bilder

