Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Stavnesveien 17, 6508 KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 3, bnr. 412

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20889-1632 **Eiendomsverdi ref nr:** CU1487

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

NORDMØRE TAKSERING

ENERGIMERKE

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

NITO

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Kort sammendrag av tilstand
Boligen er av eldre dato og fremstår med varierende grad av vedlikehold og oppgraderinger. Det er registrert flere forhold som må ses i sammenheng med bygningens alder og forventet teknisk levetid.
Våtrommene er eldre og har flere avvik knyttet til utførelse, fallforhold, overflater, sluk og manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt. På bad i 2. etasje er det blant annet registrert sprekk i gulvflis. Vaskerom i kjeller har tydelige fuktutslag, særlig mot yttervegg og deler av gulvet, samt synlige fukt-/saltutslag på vegger. Kjellerkonstruksjonene vurderes generelt som fuktutsatte.
Krypkjeller under en mindre del av boligen har begrensede inspeksjonsmuligheter og vurderes som en fuktutsatt konstruksjon. Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å være eldre/ha usikker tilstand, og det må påregnes behov for tiltak. Grunnmur har enkelte riss/sprekker og aldersrelatert overflateslitasje.
Tekniske installasjoner består av løsninger av ulik alder. Det er to varmtvannsberedere, og deler av vann- og avløpsinstallasjonene er eldre. Elektrisk anlegg har automatsikringer og AMS-måler, men anlegget er kun visuelt kontrollert som del av tilstandsrapporten.
Samlet sett må det påregnes vedlikehold, nærmere undersøkelser og oppgraderinger, særlig knyttet til våtrom, fuktforhold i kjeller, drenering/fuktsikring og eldre tekniske installasjoner.

Tomannsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Skråtak tekket med Decra takpanner av profilert stål. Eier opplyser at taktekkingen ble lagt i 1995. Taket er visuelt kontrollert fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp av metall. Beslag ved takavslutninger og gjennomføringer. Murt/pusset skorstein over tak. Utvendige detaljer er i hovedsak kontrollert fra bakkenivå.
Saltak med takkonstruksjon av tre og undertak/taktro av bord. Kaldt loft med adkomst via luke. Loftet er delvis gulvet og benyttes til lagring. Isolasjon er registrert i etasjeskillet. Skorstein og ventilasjonskanaler føres gjennom loftsrommet.
Det ble ved visuell kontroll ikke registrert synlige tegn til aktive lekkasjer eller fuktskader i tilgjengelige deler av takkonstruksjonen. Deler av konstruksjonen er imidlertid skjult av gulv, isolasjon og lagrede gjenstander og kunne ikke kontrolleres.
Konsekvens:
Skjulte deler av konstruksjonen begrenser kontrollmuligheten, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.
Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendig ut fra observerte forhold. Normalt ettersyn av loft og takkonstruksjon anbefales.
Yttervegger over grunnmur er oppført som trekonstruksjoner fra byggeåret, med stående utvendig trekledning.
Konstruksjonsoppbygging og eventuell senere etterisolering er ikke dokumentert.
Boligen har malte trevinduer med isolerglass av varierende alder. Enkelte vinduer er skiftet/oppgradert på ulike tidspunkt. Det er registrert isolerglass datert 2002. Flere av de eldre vinduene har ukjent alder.
Boligen har ytterdører av ulik alder og utførelse. Hovedytterdør i tre med glassfelt. Det er også malt ytterdør med isolerglass samt eldre balkongdør i tre med glassfelt.
Balkonger/verandaer oppført som trekonstruksjoner. Gulv/dekke er belagt med plastbasert belegg som fungerer som overflate/tettesjikt. Rekkverk er utført i malt treverk.
Utvendige trapper og trappe-/gangarealer hovedsakelig utført i betong, med overflater dels belagt med naturstein/heller. Trappene følger terrenget rundt bygningen.
Det registreres generell alders- og værslitasje på trappene. Enkelte trappeløp mangler håndløper/rekkverk, og det er nivåforskjeller hvor fallsikringen ikke er tilfredsstillende etter dagens anbefalte sikkerhetsnivå.
Konsekvens:
Manglende håndløper/rekkverk gir økt risiko for fall og personskade, særlig ved glatte eller vinterlige forhold.
Tiltak:
Det anbefales montering av håndløper/rekkverk der dette mangler og hvor høyde-/fallforhold tilsier behov. Overflater bør ellers vedlikeholdes og eventuelle løse eller ujevne heller utbedres ved behov.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av parkett/lamellparkett, laminat og gulvbelegg. I kjeller er det dels enklere overflater/belegg. Overflatene er av varierende alder.
Det registreres normal alders- og bruksslitasje på gulvoverflatene. Enkelte gulv har lokale merker, slitasje og mindre ujevnheter. Det ble ikke registrert vesentlige skader på gulvoverflatene ved befaringen.
Konsekvens:
Registrerte forhold vurderes hovedsakelig å være av kosmetisk karakter og knyttet til alder og normal bruk.
Tiltak:
Ingen umiddelbare tekniske tiltak vurderes nødvendig. Normalt vedlikehold og eventuell oppgradering må påregnes ut fra egne krav til standard.
Innvendige veggoverflater består hovedsakelig av tapet, malte plater og trepanel. Himlinger består hovedsakelig av malte himlingsplater/panel. Overflatene er av varierende alder og utførelse.
Avvik:
Det registreres generell alders- og bruksslitasje på enkelte overflater. Det er stedvis synlige skjøter og mindre ujevnheter i himlingsplater samt mindre merker/slitasje på veggoverflater. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller synlige tegn til fuktskader på de undersøkte overflatene.
Konsekvens:
Registrerte forhold vurderes i hovedsak som kosmetiske og knyttet til alder og normal bruk.
Tiltak:
Ingen umiddelbare tekniske tiltak vurderes nødvendig. Normalt vedlikehold og eventuell overflateoppussing må påregnes etter egne krav til standard.
Etasjeskillere hovedsakelig utført som trebjelkelag. Bærende konstruksjoner er i hovedsak av tre. Konstruksjonene er i stor grad skjult av innvendige overflater og er derfor ikke kontrollert i sin

Beskrivelse av eiendommen

helhet.
Det registreres enkelte mindre skjevheter/ujevnheter i gulv, som må ses i sammenheng med bygningens alder og konstruksjonsmåte. Det ble ikke registrert synlige tegn til vesentlig svikt eller skader i tilgjengelige deler av de bærende konstruksjonene.
Konsekvens:
Mindre skjevheter i eldre trebjelkelag kan skyldes setninger, nedbøyning og naturlige bevegelser over tid. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for normal bruk slik det fremstod ved befaringen.
Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendig. Ved større fremtidige ombygginger bør skjulte konstruksjoner kontrolleres nærmere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling eller radonsikring av boligen. Bygningen er oppført i 1956, før krav til radonsikring ble innført.
Boligen har murt skorstein/pipeløp. Det er tilknyttet flere ildsteder, herunder kakkelovn og vedovner. Skorsteinen er synlig på loft, hvor det også er feieluke/sotluke.
Kjeller med gulv mot grunn og grunnmurer av betong/murverk. Overflater består hovedsakelig av malte/pussede murflater, flislagte og øvrige faste gulvoverflater. Kjelleren benyttes til blant annet birom, bod og verksted. Konstruksjonen er i hovedsak fra byggeåret 1956.
Det er krypkjeller under en mindre del av bygningen, lokalisert ved hovedinngang/veranda og under deler av kjøkkenet. Krypkjelleren har svært begrenset høyde og består av synlig fjell/grunn, stedvis betong-/murkonstruksjoner og trebjelkelag over. Konstruksjonen vurderes i hovedsak å være av eldre utførelse og må ses i sammenheng med byggeåret 1956.
Innvendig tretrapp mellom etasjene. Trappen har sving/repos og overflater hovedsakelig belagt med parkett/tre.
Håndløper/rekkverk er montert på deler av trappeløpet.
Boligen har innvendige dører hovedsakelig av malt tre, dels fyllingsdører og dels dører med glassfelt. Flere av dørene og tilhørende gerikter fremstår som eldre/original utførelse.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Etasje 2 › Bad
Bad av eldre dato. Rommet har flislagte gulv og vegger og er innredet med servantinnredning, toalett og dusjkabinett. Eksakt alder på våtrommet er ikke dokumentert.
Våtrommet har oppnådd en alder og fremstår med en utførelse hvor det må forventes redusert gjenværende brukstid. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser tidspunkt eller utførelse for eventuell rehabilitering.
Det må påregnes vedlikehold og oppgradering/rehabilitering av våtrommet ut fra alder og registrerte forhold. Videre vurdering fremgår av de enkelte kontrollpunktene nedenfor.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet eller oppbygging av membran/tettesjikt. Utførelse og alder på skjulte konstruksjoner kan derfor ikke verifiseres.
Veggene er flislagte. Himling har malt overflate. Overflatene er av eldre dato.
Gulvet er flislagt. Sluk er plassert i området ved dusjkabinettet. Fallforhold på tilgjengelige deler av gulvet er kontrollert.
Sluk er plassert ved/under dusjkabinettet. Membran/tettesjikt er i hovedsak skjult og kunne ikke kontrolleres. Det foreligger ikke dokumentasjon på membranens utførelse eller alder.
Badet er innredet med servant med underskap, toalett og dusjkabinett. Synlige vann- og avløpsinstallasjoner er kontrollert visuelt.
Ventilasjonsløsningen er av eldre utførelse.
Tilliggende konstruksjoner er i hovedsak skjulte og kunne ikke kontrolleres i sin helhet.
Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag til å fastslå tilstanden i skjulte konstruksjoner rundt våtrommet.
Skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan ikke utelukkes. Ved mistanke om fukt eller ved rehabilitering anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonene.

Våtrom › Kjeller › Bad
Bad i kjeller med flislagte gulv og vegger i dusjsonen. Øvrige veggflater har malte/platelagte overflater. Rommet er innredet med servant, toalett og dusjplass. I tilknytning til badet er det et mindre område med opplegg for vaskemaskin. Alder og tidspunkt for etablering/oppgradering av våtrommet er ikke dokumentert.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, membran/tettesjikt, sluk eller øvrige våtromsarbeider.
Veggene har baderomsplater, samt flislagte partier. Det er opplyst at baderomsplatene er montert av eier. Himlingen har malte/platelagte overflater.
Gulvet er flislagt med sluk i dusjsonen. Det ble ved kontroll målt ca. 25 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til sluk, slik at gulvet samlet sett har fall mot sluket. Det er også oppkant/høydeforskjell ved døråpningen.
Gulvet er flislagt med sluk. På vegger er det blant annet benyttet baderomsplater, som etter opplysning er montert av eier. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt på gulv eller dokumentasjon som viser utførelse og tilslutninger for baderomsplatene. Sluket ble åpnet og visuelt kontrollert.
Rommet har servant, gulvmontert toalett og dusjplass med dusjforheng. Det er også opplegg for vaskemaskin i tilstøtende del av rommet.
Det er montert mekanisk avtrekksvifte på vegg.
Tilliggende konstruksjoner ble kontrollert så langt de var tilgjengelige. Det er foretatt indikative fuktsøk på tilgjengelige overflater

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskerom i kjeller med flislagt gulv og sluk. Rommet har eldre innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Vegger består hovedsakelig av pussede/malte murflater. Rommet fremstår i hovedsak med eldre utførelse.
Det er registrert tydelige fuktindikasjoner i rommet, særlig langs yttervegg og på gulv i tilknytning til denne. Det er også synlige fukt -/saltutslag, misfarging og avskalling/nedbrytning av overflate på yttervegg. Forholdene vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning i konstruksjoner mot terreng.
Fuktbelastningen kan medføre videre nedbrytning av overflater og konstruksjoner og gir økt risiko for et ugunstig inneklima. Årsak og omfang bør undersøkes nærmere. Utvendig fuktsikring/drenering og øvrige konstruksjoner mot terreng må sees i sammenheng med forholdet. Kostnader til utbedring må påregnes.

Våtrommet har flere registrerte avvik og er av eldre dato. Det er blant annet registrert fuktbelastning i konstruksjoner mot terreng,

Beskrivelse av eiendommen

og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av våtrommets tettesjikt. På bakgrunn av samlet tilstand må det påregnes tiltak/oppgradering av våtrommet. Tiltak knyttet til fukt i konstruksjoner mot terreng må ses i sammenheng med vurderingene under rom under terreng samt fuktsikring og drenering.
Kostnadsestimat:
Det angis et samlet kostnadsestimat for nødvendige tiltak/oppgradering av vaskerommet. Kostnader til eventuell utvendig drenering og fuktsikring inngår ikke i estimatet dersom dette er kostnadsberegnet under eget bygningspunkt.
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av vaskerommet.
Veggene har i hovedsak pussede og malte murflater. Himlingen har malt overflate.
Gulvet er flislagt og har sluk.
Rommet har eldre gulvsluk. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt eller utførelse av tilslutning mot sluk.
Rommet har eldre utslagsvask/benk og opplegg for vaskemaskin.
Tilfredsstillende ventilering av rommet er ikke dokumentert.
Det er foretatt fuktsøk på tilgjengelige overflater. Vaskerommet ligger i kjeller med yttervegger/konstruksjoner mot terreng.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med innredning i treutførelse med profilerte fronter, laminat benkeplater og fliser på vegg over deler av benkeområdet. Innredningen har over- og underskap, skuffer og enkelte vitrineskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin samt plass for frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap. Oppvaskkum i rustfritt stål.
Kjøkkenet fremstår som eldre, men i hovedsak funksjonelt.
Det er montert kjøkkenventilator over komfyr. Ventilator og avtrekksløsning fremstår som eldre.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og fliser på nedre del av vegger. Øvre del av vegger har tapet, og himling har malt trepanel. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett, servant med underskap, øvrig innredning og gulvsluk. Det er vindu i rommet.
Rommet har gulvstående toalett, servant med underskap samt skap -/benkeinnredning.
Det er ikke registrert mekanisk avtrekksventilasjon i rommet. Lufting synes i hovedsak å være basert på vindu/naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består av rør av ulik alder og utførelse. Synlige deler av røropplegget er kontrollert visuelt. Deler av installasjonen er skjult i konstruksjoner og har ikke vært tilgjengelig for kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser alder eller omfang av eventuelle utskiftinger.
Boligen har innvendige avløpsrør av varierende alder og utførelse. Det er blant annet registrert eldre avløps-/luftestamme i metall/støpejern. Kun synlige og tilgjengelige deler av avløpsanlegget er kontrollert. Skjulte rørføringer er ikke kontrollert.
Boligen fremstår i hovedsak med naturlig ventilasjon gjennom ventiler, vinduer og utettheter i bygningskonstruksjonen. Enkelte rom har mekanisk avtrekk. Kjøkken har kjøkkenventilator.
Våtrommenes ventilasjonsløsninger vurderes særskilt under de enkelte våtrommene.
Bereder på toalettrom i 1. etasje er plassert i skap i rom uten tilfredsstillende sikker avledning av eventuelt lekkasjevann. Det er ikke registrert automatisk lekkasjestopper. Alder og gjenværende brukstid for berederne er ikke dokumentert.
Elektrisk anlegg med sikringsskap og automatsikringer. Det er montert jordfeilautomater/jordfeilbeskyttelse på flere kurser. Kursfortegnelse foreligger i skapet. AMS-måler er montert, og merking viser samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler datert 17.06.2017, utført av Bratseth AS.
Anlegget er kun visuelt besiktiget. Tilstandsrapporten omfatter ikke en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget.
Boligen skal være utstyrt med røykvarslere og egnet slokkeutstyr. Branntekniske forhold er kontrollert ved enkel visuell besiktigelse og funksjonstesting inngår ikke i undersøkelsen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det foreligger ikke dokumentasjon på byggegrunnens beskaffenhet eller fundamenteringsforhold. Ut fra bygningens alder må det påregnes fundamentering og grunnarbeider etter datidens byggeskikk. Byggegrunn er i hovedsak skjult og kan ikke kontrolleres ved ordinær visuell befaring.
Drenering og utvendig fuktsikring er ikke tilgjengelig for direkte kontroll. Det foreligger ikke opplysninger om at dreneringen er skiftet eller vesentlig oppgradert, og forholdet vurderes derfor i hovedsak ut fra bygningens alder og registrerte forhold innvendig i kjeller. Det er registrert tydelige fuktutslag og fuktrelaterte overflateavvik på kjellervegger og gulv, særlig mot yttervegger. Det er også registrert typisk kjellerlukt.
Grunnmur er hovedsakelig oppført i betong/murte konstruksjoner. Fundamentering antas utført på stedlige masser/fjell. Fundamenter er i hovedsak ikke tilgjengelige for kontroll. Deler av grunnmuren ligger mot terreng.
Eiendommen har opparbeidede utearealer med faste dekker av blant annet naturstein/belegningsstein. Terrenget ligger stedvis tett inntil grunnmur og kjellervegger. Deler av terrenget er skrånende.
Utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak skjulte og kunne ikke kontrolleres ved befaringen. Alder, materiale og utførelse er ikke dokumentert. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelse eller tilstand for overvannsledninger og eventuelt drensavløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

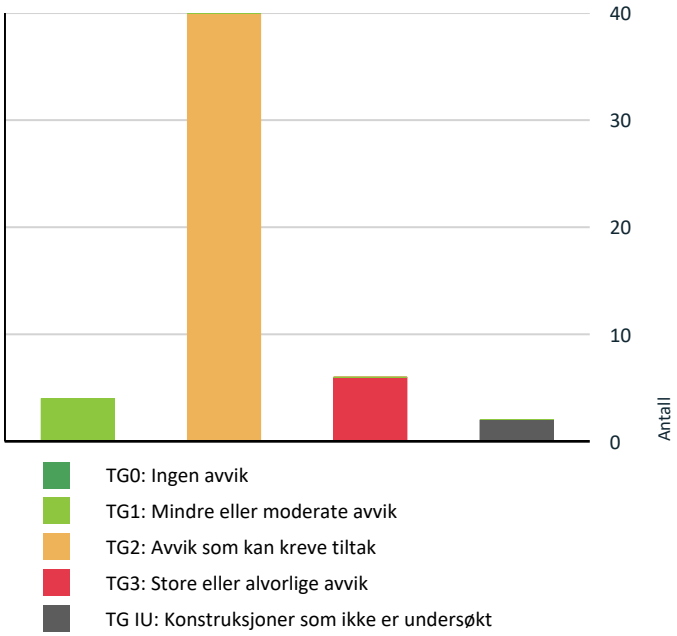
Det foreligger eldre godkjente/byggemeldte tegninger og byggesaksdokumentasjon for boligen, samt dokumentasjon for senere tilbygg og frittstående garasje. Dagens planløsning avviker på enkelte punkter fra foreliggende tegninger, blant annet når det gjelder rominndeling og bruk av enkelte rom. Matrikkelopplysninger angir bygningen som horisontaldelt tomannsbolig med to registrerte boenheter, H0101 og H0201. Dagens bruk og planløsning fremstår ikke fullt ut i samsvar med denne registreringen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer alle senere innvendige endringer eller eventuell bruksendring/sammenslåing av boenhetene. Forholdet anbefales nærmere avklart med kommunen.

Garasje

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

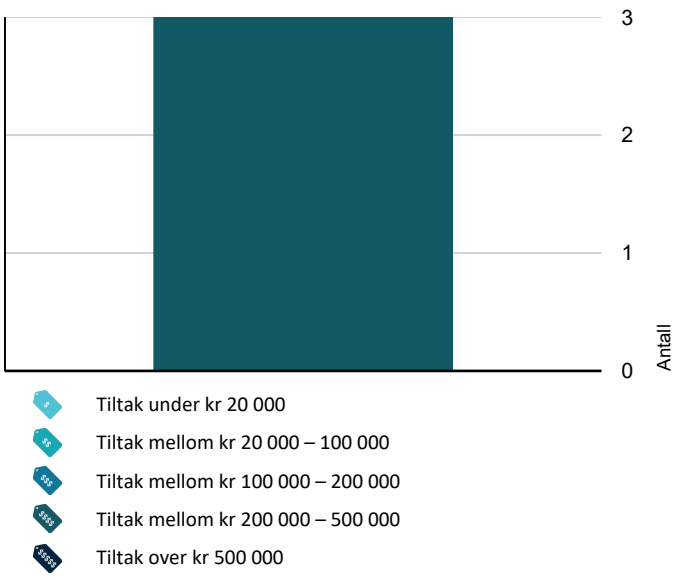
Sammendrag av boligens tilstand

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

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** 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 > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell** 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 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke dokumentert at radonnivået i boligen er målt. Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

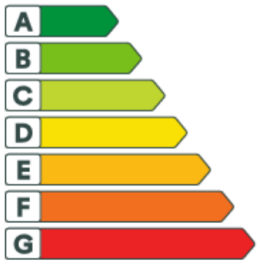
Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligen benyttes i dag som én boenhet over kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Bygningen er i matrikkelen registrert som horisontaldelt tomannsbolig med to boenheter.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Opprinnelig bolig er fra 1950-tallet. Det foreligger byggesaksdokumentasjon for tilbygg på ca. 10 m², med rammetillatelse i 1992 og registrert tatt i bruk i 1993.
Det foreligger videre dokumentasjon for frittstående garasje, med byggesak fra 1993 og registrert tatt i bruk i 1995.
Garasjen er registrert med BRA ca. 22 m²

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Skråtak tekket med Decra takpanner av profilert stål. Eier opplyser at taktekkingen ble lagt i 1995. Taket er visuelt kontrollert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det registreres betydelig mose- og begroingsdannelse på deler av takflatene, særlig på mindre solutsatte partier. Taktekkingen har oppnådd en alder hvor slitasje og vedlikeholdsbehov må forventes. Undertak, lekter og innfestinger er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Mose og begroing kan holde på fukt og påvirke overflatebelegg og avrenning. Med bakgrunn i alder må det forventes redusert gjenværende brukstid og økt behov for ettersyn og vedlikehold.
Tiltak:
Mose og begroing bør fjernes med metode tilpasset Decra-tak. Takpanner, overflatebelegg, innfestinger, beslag og undertak bør samtidig kontrolleres nærmere. Lokale skader utbedres ved behov. På grunn av alder bør fremtidig utskifting av taktekkingen påregnes.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall. Beslag ved takavslutninger og gjennomføringer. Murt/pusset skorstein over tak. Utvendige detaljer er i hovedsak kontrollert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Takrenner og beslag har normal alders- og værslitasje. Det registreres begroing ved takkant og i tilknytning til renner. Beslag og tilslutninger ved gjennomføringer/skorstein kunne ikke kontrolleres i detalj fra bakken.

Konsekvens/tiltak

• Redusert funksjon i renner, nedløp eller beslag kan medføre økt fuktbelastning på takfot, fasader og tilstøtende konstruksjoner.
Tiltak:
Renner og nedløp rengjøres og funksjonskontrolleres. Beslag og gjennomføringer bør kontrolleres nærmere i forbindelse med vedlikehold av taket og utbedres ved behov.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med takkonstruksjon av tre og undertak/taktro av bord. Kaldt loft med adkomst via luke. Loftet er delvis gulvet og benyttes til lagring. Isolasjon er registrert i etasjeskillet. Skorstein og ventilasjonskanaler føres gjennom loftsrommet.
Det ble ved visuell kontroll ikke registrert synlige tegn til aktive lekkasjer eller fuktskader i tilgjengelige deler av takkonstruksjonen. Deler av konstruksjonen er imidlertid skjult av gulv, isolasjon og lagrede gjenstander og kunne ikke kontrolleres.
Konsekvens:
Skjulte deler av konstruksjonen begrenser kontrollmuligheten, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.
Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendig ut fra observerte forhold. Normalt ettersyn av loft og takkonstruksjon anbefales.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur er oppført som trekonstruksjoner fra byggeåret, med stående utvendig trekledning. Konstruksjonsoppbygging og eventuell senere etterisolering er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det registreres begrenset lufting bak utvendig trekledning, noe som må ses i sammenheng med byggeskikk og utførelse fra byggeåret 1956. Kledningen har stedvis alders- og værslitasje, med lokale områder med behov for overflatevedlikehold. Det ble ikke registrert synlige omfattende råteskader ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset lufting bak kledningen gir dårligere uttørkingsmuligheter enn ved dagens anbefalte utførelse og kan over tid øke risikoen for fuktbelastning og nedbrytning av kledning og bakenforliggende trekonstruksjoner.
Tiltak:
Normalt vedlikehold og overflatebehandling av trekledningen må påregnes. Kledningen bør følges opp med jevnlig kontroll, særlig i værutsatte områder og ved avslutninger mot grunnmur, vinduer og andre konstruksjonsdetaljer. Ved fremtidig utskifting av kledning anbefales luftet utførelse etter dagens prinsipper.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass av varierende alder. Enkelte vinduer er skiftet/oppgradert på ulike tidspunkt. Det er registrert isolerglass datert 2002. Flere av de eldre vinduene har ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det registreres alders- og værslitasje på flere vinduer, med stedvis avflassing og slitasje på utvendig treverk/overflatebehandling. Vinduer er av ulik alder og har varierende gjenværende brukstid. Det ble ikke registrert knuste glass eller andre vesentlige funksjonsavvik ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Slitt overflatebehandling gir redusert beskyttelse av treverket og kan over tid føre til oppfukting og nedbrytning. Eldre vinduer har normalt også dårligere varmeisolasjon og tetthet enn nyere vinduer.
Tiltak:
Vedlikehold av eldre vinduer må påregnes, herunder rengjøring, skraping og overflatebehandling samt kontroll av fuger og tetninger. Vinduer med størst slitasje bør utbedres eller skiftes etter behov.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av ulik alder og utførelse. Hovedytterdør i tre med glassfelt. Det er også malt ytterdør med isolerglass samt eldre balkongdør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det registreres alders- og værslitasje på enkelte ytterdører, særlig balkongdør, med avflassing/slitasje i overflatebehandling og begynnende korrosjon på enkelte beslag/detaljer. Dørene er av varierende alder og har ulik gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Slitt overflatebehandling og eldre konstruksjoner gir økt vedlikeholdsbehov og kan medføre redusert tetthet mot trekk og nedbør. Videre nedbrytning av treverk kan oppstå dersom vedlikehold ikke utføres.
Tiltak:
Vedlikehold og overflatebehandling av eldre dører anbefales. Beslag, tetningslister og funksjon bør kontrolleres og utbedres etter behov. Utskifting av de eldste dørene må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkonger/verandaer oppført som trekonstruksjoner. Gulv/dekke er belagt med plastbasert belegg som fungerer som overflate/tettesjikt. Rekkverk er utført i malt treverk.

Vurdering av avvik:
• Det registreres alders- og værslitasje på balkongene. Plastbelegget har stedvis misfarging/begroing og generell overflateslitasje. Rekkverk og øvrig treverk har stedvis slitt overflatebehandling. Utførelsen ved tilslutninger og underliggende/skjulte deler av trekonstruksjonen er ikke tilgjengelig for full kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Balkonger med tett belegg over trekonstruksjon er avhengige av at belegget og tilslutningene er tette. Sprekker, utettheter eller svekkelser i belegget kan medføre fuktinntrenging og skjulte skader i underliggende trekonstruksjoner.
Tiltak:
Belegget bør rengjøres og kontrolleres jevnlig, særlig ved skjøter, kanter, gjennomføringer og tilslutninger mot yttervegg. Eventuelle skader eller utettheter bør utbedres. Rekkverk og øvrig treverk bør vedlikeholdes med overflatebehandling etter behov.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper og trappe-/gangarealer hovedsakelig utført i betong, med overflater dels belagt med naturstein/heller. Trappene følger terrenget rundt bygningen.
Det registreres generell alders- og værslitasje på trappene. Enkelte trappeløp mangler håndløper/rekkverk, og det er nivåforskjeller hvor fallsikringen ikke er tilfredsstillende etter dagens anbefalte sikkerhetsnivå.
Konsekvens:
Manglende håndløper/rekkverk gir økt risiko for fall og personskade, særlig ved glatte eller vinterlige forhold.
Tiltak:
Det anbefales montering av håndløper/rekkverk der dette mangler og hvor høyde-/fallforhold tilsier behov. Overflater bør ellers vedlikeholdes og eventuelle løse eller ujevne heller utbedres ved behov.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av parkett/lamellparkett, laminat og gulvbelegg. I kjeller er det dels enklere overflater/belegg.
Overflatene er av varierende alder.
Det registreres normal alders- og bruksslitasje på gulvoverflatene.
Enkelte gulv har lokale merker, slitasje og mindre ujevnheter. Det ble ikke registrert vesentlige skader på gulvoverflatene ved befaringen.
Konsekvens:
Registrerte forhold vurderes hovedsakelig å være av kosmetisk karakter og knyttet til alder og normal bruk.
Tiltak:
Ingen umiddelbare tekniske tiltak vurderes nødvendig. Normalt vedlikehold og eventuell oppgradering må påregnes ut fra egne krav til standard.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggoverflater består hovedsakelig av tapet, malte plater og trepanel. Himlinger består hovedsakelig av malte himlingsplater/panel.
Overflatene er av varierende alder og utførelse.
Avvik:
Det registreres generell alders- og bruksslitasje på enkelte overflater.
Det er stedvis synlige skjøter og mindre ujevnheter i himlingsplater samt mindre merker/slitasje på veggoverflater. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller synlige tegn til fuktskader på de undersøkte overflatene.
Konsekvens:
Registrerte forhold vurderes i hovedsak som kosmetiske og knyttet til alder og normal bruk.
Tiltak:
Ingen umiddelbare tekniske tiltak vurderes nødvendig. Normalt vedlikehold og eventuell overflateoppussing må påregnes etter egne krav til standard.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere hovedsakelig utført som trebjelkelag. Bærende konstruksjoner er i hovedsak av tre. Konstruksjonene er i stor grad skjult av innvendige overflater og er derfor ikke kontrollert i sin helhet.
Det registreres enkelte mindre skjevheter/ujevnheter i gulv, som må ses i sammenheng med bygningens alder og konstruksjonsmåte. Det ble ikke registrert synlige tegn til vesentlig svikt eller skader i tilgjengelige deler av de bærende konstruksjonene.
Konsekvens:
Mindre skjevheter i eldre trebjelkelag kan skyldes setninger, nedbøyning og naturlige bevegelser over tid. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for normal bruk slik det fremstod ved befaringen.
Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendig. Ved større fremtidige ombygginger bør skjulte konstruksjoner kontrolleres nærmere.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling eller radonsikring av boligen. Bygningen er oppført i 1956, før krav til radonsikring ble innført.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke dokumentert at radonnivået i boligen er målt.

Konsekvens/tiltak

• Uten radonmåling er faktisk radonkonsentrasjon i inneluften ukjent.
Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling i fyringssesongen for å avklare radonnivået i boligen.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har murt skorstein/pipeløp. Det er tilknyttet flere ildsteder, herunder kakkelovn og vedovner. Skorsteinen er synlig på loft, hvor det også er feieluke/sotluke.

Vurdering av avvik:

• På loft registreres eldre murverk med sprekker, løse/forvitrede fuger og lokale skader/avskallinger i tegl og puss, særlig i øvre del av skorsteinen. Det registreres også slitasje rundt sot-/feieluke. Ildstedene fremstår av varierende alder. Det foreligger ikke grunnlag ved den visuelle kontrollen for å vurdere skorsteinens innvendige tilstand eller tetthet.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker og svekkelser i skorsteinens murverk kan utvikle seg videre og kan ha betydning for skorsteinens brann- og røykgasstetthet.
Tilstanden på innvendig pipeløp kan ikke fastslås ved ordinær visuell befaring.
Tiltak:
Skorsteinen bør kontrolleres nærmere av brann-/feiervesen eller annen kvalifisert fagperson. Registrerte skader i murverk og fuger bør utbedres. Ildsteder og tilkoblinger bør inngå i kontrollen.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller med gulv mot grunn og grunnmurer av betong/murverk.
Overflater består hovedsakelig av malte/pussede murflater, flislagte og øvrige faste gulvoverflater. Kjelleren benyttes til blant annet birom, bod og verksted. Konstruksjonen er i hovedsak fra byggeåret 1956.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert typisk kjellerlukt. På enkelte grunnmurer er det synlige fukt-/misfarginger i nedre del av veggene. Fuktindikering på murflater ga stedvis høye utslag. Dette indikerer fuktbelastning i konstruksjoner mot terreng.
Kjelleren og fuktsikringen er fra en periode hvor utførelse og krav til drenering, kapillærbrytende sjikt og fuktsikring var vesentlig annerledes enn etter dagens byggeskikk. Fuktvandring gjennom eldre gulv- og grunnmurkonstruksjoner må derfor påregnes.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Ved eldre konstruksjoner mot terreng kan fuktbelastning variere med årstid og nedbør. Ved bruk av organiske materialer eller innkledning direkte mot slike konstruksjoner vil det være økt risiko for fukt- og muggsoppskader samt luktproblematikk.
Tiltak:
Det anbefales å opprettholde god ventilasjon og unngå fuktømfintlige/organiske materialer direkte mot gulv og grunnmurer. For å avklare omfanget nærmere kan det utføres ytterligere fuktundersøkelser. Eventuelle tiltak bør vurderes i sammenheng med utvendig drenering og fuktsikring.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under en mindre del av bygningen, lokalisert ved hovedinngang/veranda og under deler av kjøkkenet. Krypkjelleren har svært begrenset høyde og består av synlig fjell/grunn, stedvis betong -/murkonstruksjoner og trebjelkelag over. Konstruksjonen vurderes i hovedsak å være av eldre utførelse og må ses i sammenheng med byggeåret 1956.

Vurdering av avvik:

• Krypkjelleren har begrenset tilgjengelighet og inspeksjonsmulighet. Grunnen består i stor grad av bart fjell og ujevne grunnforhold, og det er ikke registrert heldekkende fuktsperre mot grunnen. Krypkjellere av denne typen er generelt fuktutsatte konstruksjoner, særlig som følge av fuktavgivelse fra grunnen og begrenset luftsirkulasjon. Det ble ikke foretatt destruktive undersøkelser av bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonen har forhøyet risiko for fukt- og råteskader over tid. Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjelleren og særlig trebjelkelaget mot kryprommet. Bedre fuktsikring av grunnen og ventilasjonsforhold kan vurderes dersom det registreres forhøyet fuktighet eller andre tegn til fuktproblematikk.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp mellom etasjene. Trappen har sving/repos og overflater hovedsakelig belagt med parkett/tre. Håndløper/rekkverk er montert på deler av trappeløpet.

Vurdering av avvik:

• Trappen er av eldre utførelse og tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. Det er begrenset rekkverk/håndløper på deler av trappeløpet, og åpninger i rekkverk samt utforming av trinn må ses i sammenheng med byggeåret. Trappen fremstår stedvis relativt bratt og har kileformede trinn i svingen.

Konsekvens/tiltak

• Forholdene medfører økt risiko for fall. Det anbefales å etablere/utbedre håndløper og rekkverk der dette mangler eller har utilstrekkelig sikring. Oppgradering til dagens krav er normalt ikke påkrevd for en eksisterende trapp, men sikkerhetsmessige forbedringer anbefales.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører hovedsakelig av malt tre, dels fyllingsdører og dels dører med glassfelt. Flere av dørene og tilhørende gerikter fremstår som eldre/original utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det registreres normal alders- og bruksslitasje. Enkelte dører kan ha mindre skjevheter og behov for justering/vedlikehold. Det ble ikke observert vesentlige skader ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Normalt vedlikehold og mindre justeringer må påregnes. Utskifting vurderes primært ut fra funksjon og ønsket standard.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Generell

Beskrivelse

Bad av eldre dato. Rommet har flislagte gulv og vegger og er innredet med servantinnredning, toalett og dusjkabinett. Eksakt alder på våtrommet er ikke dokumentert.
Våtrommet har oppnådd en alder og fremstår med en utførelse hvor det må forventes redusert gjenværende brukstid. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser tidspunkt eller utførelse for eventuell rehabilitering.
Det må påregnes vedlikehold og oppgradering/rehabilitering av våtrommet ut fra alder og registrerte forhold. Videre vurdering fremgår av de enkelte kontrollpunktene nedenfor.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet er av eldre dato og har samlet sett vesentlige avvik. Membran/tettesjikt og sluk har usikker gjenværende funksjon og levetid, og det er registrert avvik ved gulv/fall samt sprekk i gulvflis. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og registrerte forhold må full rehabilitering av våtrommet påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Ved fortsatt bruk er det økt risiko for svikt i våtrommets tettesjikt og påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet anbefales rehabilitert med nytt dokumentert tettesjikt, sluk og overflater. Samlet kostnadsestimat settes til kr 200 000–500 000

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE 2 > BAD

TG IU Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet eller oppbygging av membran/tettesjikt. Utførelse og alder på skjulte konstruksjoner kan derfor ikke verifiseres.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte. Himling har malt overflate. Overflatene er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det registreres alders- og bruksslitasje på overflatene. Det ble ikke observert vesentlige synlige skader på vegg- eller himlingsflater ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Normalt vedlikehold må påregnes. Overflater og fuger bør følges opp og vedlikeholdes for å begrense fuktbelastning på underliggende konstruksjoner.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Sluk er plassert i området ved dusjkabinettet. Fallforhold på tilgjengelige deler av gulvet er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er målt begrenset fall mot sluk, og deler av gulvet fremstår relativt flatt. Det er registrert sprekk i gulvflis ved toalettet. Årsaken til sprekkdannelsen er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset fall medfører økt risiko for at eventuelt lekkasje- eller bruksvann utenfor dusjkabinettet ikke ledes effektivt til sluk. Sprekk i flis kan skyldes bevegelser i underlaget, og tilstanden til underliggende konstruksjon og tettesjikt kan ikke vurderes ut fra overflaten alene. Sprekken bør følges opp og årsaken undersøkes nærmere. Utbedring av flis må utføres uten å skade underliggende tettesjikt. Forbedring av fallforhold må normalt utføres i forbindelse med rehabilitering av våtrommet.

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er plassert ved/under dusjkabinettet. Membran/tettesjikt er i hovedsak skjult og kunne ikke kontrolleres. Det foreligger ikke dokumentasjon på membranens utførelse eller alder.

Vurdering av avvik:

• Membran/tettesjikt kan ikke dokumenteres eller verifiseres. Sluket har begrenset tilgjengelighet for kontroll. Sett i sammenheng med våtrommets alder vurderes tettesjiktet å ha usikker og begrenset gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Svikt i membran, sluk eller tilslutningen mellom disse kan medføre vanninntrenging og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. På grunn av alder og manglende dokumentasjon må rehabilitering av tettesjikt/sluk påregnes. Fullgod utbedring vil normalt innebære rehabilitering av våtrommet.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servant med underskap, toalett og dusjkabinett. Synlige vann- og avløpsinstallasjoner er kontrollert visuelt.

Vurdering av avvik:

• Sanitærutstyr og innredning er av eldre dato og har normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke registrert synlige lekkasjer på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Normalt vedlikehold og utskifting etter behov må påregnes. Sanitærutstyr og innredning vil naturlig inngå ved en fremtidig rehabilitering av våtrommet.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsløsningen er av eldre utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke dokumentert tilfredsstillende mekanisk avtrekk fra våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig ventilasjon kan gi økt luftfuktighet og fuktbelastning på overflater og konstruksjoner. Det anbefales å etablere/oppgradere mekanisk avtrekk dersom dette ikke allerede finnes.

ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner er i hovedsak skjulte og kunne ikke kontrolleres i sin helhet.
Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag til å fastslå tilstanden i skjulte konstruksjoner rundt våtrommet.
Skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan ikke utelukkes. Ved mistanke om fukt eller ved rehabilitering anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonene.

KJELLER > BAD

TG 2 Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller med flislagte gulv og vegger i dusjsonen. Øvrige veggflater har malte/platelagte overflater. Rommet er innredet med servant, toalett og dusjplass. I tilknytning til badet er det et mindre område med opplegg for vaskemaskin. Alder og tidspunkt for etablering/oppgradering av våtrommet er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet er av eldre/ukjent alder og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging, membran/tettesjikt eller sluktilslutning. Baderomsplater er opplyst montert av eier. Det er registrert flere alders- og utførelsesrelaterte avvik, men det ble ved befaringen ikke påvist forhold som alene dokumenterer pågående fuktskade.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til skjulte løsninger må vedlikehold og fremtidig rehabilitering påregnes. Våtrommet bør følges opp jevnlig, og ved tegn til fukt eller svikt anbefales nærmere undersøkelser.



KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, membran/tettesjikt, sluk eller øvrige våtromsarbeider.

Vurdering av avvik:
• Utførelsen av skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring våtrommets oppbygging og forventede funksjon. Dette må ses i sammenheng med våtrommets alder og øvrige registrerte forhold.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har baderomsplater, samt flislagte partier. Det er opplyst at baderomsplatene er montert av eier. Himlingen har malte/platelagte overflater.

Vurdering av avvik:
• Baderomsplatene er montert som egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen eller på detaljer ved skjøter, avslutninger og tilslutninger mot gulv og øvrige konstruksjoner. Utførelsen kan derfor ikke fullt ut verifiseres.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om platesystemet er montert i samsvar med leverandørens monteringsanvisning og om alle overganger er tilstrekkelig sikret mot fuktinntrengning. Skjøter og tilslutninger bør holdes under jevnlig oppsyn. Ved tegn til svikt bør forholdet undersøkes nærmere.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt med sluk i dusjsonen. Det ble ved kontroll målt ca. 25 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til sluk, slik at gulvet samlet sett har fall mot sluket. Det er også oppkant/høydeforskjell ved døråpningen.

Vurdering av avvik:
• Gulvet og fugene fremstår med alder og bruksslitasje. Fallforholdene lokalt i dusjsonen fremstår ikke nødvendigvis med dagens anbefalte fall over hele området, selv om det er registrert tilfredsstillende høydeforskjell fra terskelområdet til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det kan forekomme områder hvor vann blir stående eller ledes langsomt mot sluk. Forholdet bør observeres ved bruk. Ved fremtidig rehabilitering bør gulvet etableres med dokumentert fall i henhold til gjeldende krav.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Gulvet er flislagt med sluk. På vegger er det blant annet benyttet baderomsplater, som etter opplysning er montert av eier. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt på gulv eller dokumentasjon som viser utførelse og tilslutninger for baderomsplatene. Sluket ble åpnet og visuelt kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Utførelse av gulvmembran og tilslutning mot sluk er ikke dokumentert. For baderomsplatene foreligger det heller ikke dokumentasjon som bekrefter at montering, skjøter og avslutninger er utført i henhold til systemleverandørens anvisninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og gjenværende funksjon. Eventuell svikt i skjøter, overganger eller tilslutning mot sluk kan medføre fuktinntrengning i underliggende eller tilliggende konstruksjoner. Forholdene bør følges opp, og ved fremtidig rehabilitering bør våtrommet utføres som et dokumentert system.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har servant, gulvmontert toalett og dusjplass med dusjforheng. Det er også opplegg for vaskemaskin i tilstøtende del av rommet.

Vurdering av avvik:
• Sanitærutstyr og installasjoner fremstår hovedsakelig av eldre dato. Det er registrert alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sanitærutstyr og tilkoblinger har økt sannsynlighet for lekkasjer og funksjonssvikt. Jevnlig kontroll anbefales, og utskifting må forventes som følge av alder.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert mekanisk avtrekksvifte på vegg.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsløsningen er av enklere/eldre utførelse. Luftutskifting og kapasitet er ikke målt.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre høy luftfuktighet og økt belastning på overflater og konstruksjoner. Funksjonen bør kontrolleres og tilfredsstillende lufttilførsel til rommet sikres.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner ble kontrollert så langt de var tilgjengelige. Det er foretatt indikative fuktsøk på tilgjengelige overflater

Vurdering av avvik:

• Det ble ikke påvist forhold ved den begrensede kontrollen som alene dokumenterer pågående fuktskade. På grunn av våtrommets alder, konstruksjon og manglende dokumentasjon kan skjulte forhold ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales fortsatt oppfølging av våtrommet, særlig ved tegn til lukt, misfarging, løse fliser/fuger eller andre indikasjoner på fukt. Ved mistanke om skade bør det gjennomføres nærmere undersøkelser.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller med flislagt gulv og sluk. Rommet har eldre innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Vegger består hovedsakelig av pussede/malte murflater. Rommet fremstår i hovedsak med eldre utførelse.
Det er registrert tydelige fuktindikasjoner i rommet, særlig langs yttervegg og på gulv i tilknytning til denne. Det er også synlige fukt -/saltutslag, misfarging og avskalling/nedbrytning av overflate på yttervegg. Forholdene vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning i konstruksjoner mot terreng.
Fuktbelastningen kan medføre videre nedbrytning av overflater og konstruksjoner og gir økt risiko for et ugunstig inneklima. Årsak og omfang bør undersøkes nærmere. Utvendig fuktsikring/drenering og øvrige konstruksjoner mot terreng må sees i sammenheng med forholdet. Kostnader til utbedring må påregnes.

Våtrommet har flere registrerte avvik og er av eldre dato. Det er blant annet registrert fuktbelastning i konstruksjoner mot terreng, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av våtrommets tettesjikt. På bakgrunn av samlet tilstand må det påregnes tiltak/oppgradering av våtrommet. Tiltak knyttet til fukt i konstruksjoner mot terreng må ses i sammenheng med vurderingene under rom under terreng samt fuktsikring og drenering.
Kostnadsestimat:
Det angis et samlet kostnadsestimat for nødvendige tiltak/oppgradering av vaskerommet. Kostnader til eventuell utvendig drenering og fuktsikring inngår ikke i estimatet dersom dette er kostnadsberegnet under eget bygningspunkt.

Vurdering av avvik:

• På bakgrunn av våtrommets alder, registrerte avvik, manglende dokumentasjon og registrert fuktbelastning må det påregnes en mer omfattende oppgradering/rehabilitering av våtrommet. Samlet kostnadsestimat for tiltak på våtrommet settes til kr 200 000–500 000. Eventuelle kostnader til utvendig drenering/fuktsikring og større bygningsmessige tiltak mot terreng er ikke inkludert i estimatet og vurderes under egne bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Utførelse av tettesjikt, sluk og øvrige våtromstekniske løsninger kan ikke dokumenteres.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring konstruksjonsoppbygging og fuktsikring. Ved rehabilitering bør rommet bygges opp etter gjeldende krav og utførelsen dokumenteres.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har i hovedsak pussede og malte murflater. Himlingen har malt overflate.

Vurdering av avvik:
• På yttervegg er det omfattende synlige fukt-/saltutslag, misfarging og avskalling/nedbrytning av puss og maling, særlig i nedre del av veggen. Fuktsøk viser høye indikasjoner i samme område.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene er påvirket av fukt og lokal utbedring av maling/puss alene vil ikke være tilstrekkelig før årsaken til fuktbelastningen er avklart. Det må påregnes nærmere undersøkelser og utbedring av fuktårsaken samt reparasjon av skadede overflater.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt og har sluk.

Vurdering av avvik:
• Fuktsøk viser forhøyede til høye indikasjoner i gulvkonstruksjonen, med størst utslag langs yttervegg og i områder videre inn på gulvet. Målingene er indikative og dokumenterer ikke alene skadeomfang eller fuktinnhold i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Måleresultatene, sammenholdt med synlige fuktutslag på ytterveggen, viser at konstruksjonen er utsatt for betydelig fuktbelastning. Årsak og omfang bør undersøkes nærmere. Ved rehabilitering må det påregnes at gulvkonstruksjonen og tilslutningen mot vegg må vurderes nærmere.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Rommet har eldre gulvsluk. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt eller utførelse av tilslutning mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Tettesjiktets utførelse og funksjon kan ikke dokumenteres. Det er samtidig registrert betydelig fuktbelastning i gulv og tilstøtende yttervegg. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og registrerte fuktforhold er det usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes oppgradering/rehabilitering av våtrommets fuktsikring. Ved rehabilitering må sluk, membran og overganger utføres som et dokumentert system.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har eldre utslagsvask/benk og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Innredning og installasjoner fremstår med alder og bruksslitasje. Det foreligger ikke dokumentasjon på alder eller utførelse av installasjonene.

Konsekvens/tiltak
• Normalt vedlikehold og utskifting må påregnes som følge av alder. Vann- og avløpstilkoblinger bør kontrolleres i forbindelse med eventuell rehabilitering av rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Tilfredsstillende ventilering av rommet er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Vaskerom har periodevis høy fuktbelastning, og utilstrekkelig ventilasjon kan bidra til økt luftfuktighet og langsommere uttørking. Ventilasjonsforholdene bør kontrolleres og eventuelt forbedres.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er foretatt fuktsøk på tilgjengelige overflater. Vaskerommet ligger i kjeller med yttervegger/konstruksjoner mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert markante fuktindikasjoner ved yttervegg og på deler av gulvet. Synlige fukt-/saltutslag og avskalling på murveggen understøtter at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning. Målingene er indikative og angir ikke eksakt fuktinnhold eller skadeomfang.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang. Forholdet må vurderes sammen med bygningens drenering, utvendige fuktsikring og øvrige konstruksjoner mot terreng. Utbedring kan innebære tiltak både utvendig og innvendig.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkken med innredning i treutførelse med profilerte fronter, laminat benkeplater og fliser på vegg over deler av benkeområdet. Innredningen har over- og underskap, skuffer og enkelte vitrineskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin samt plass for frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap. Oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet fremstår som eldre, men i hovedsak funksjonelt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Kjøkkeninnredning, benkeplater og overflater har alders- og bruksslitasje. Innredningen vurderes å ha passert en vesentlig del av forventet brukstid. Det er ikke registrert lekkasjesikring/vannstoppsystem eller annen automatisk lekkasjestopper ved oppvaskmaskin/vanntilkoblinger. Det er heller ikke synlig komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Som følge av alder må det påregnes vedlikehold og etter hvert utskifting/oppgradering av innredning og tekniske installasjoner. Manglende lekkasjesikring øker risikoen for følgeskader dersom det oppstår lekkasje. Det anbefales å etablere lekkasjestopper der dette mangler. Komfyrvakt anbefales etablert dersom dette ikke finnes.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Det er montert kjøkkenventilator over komfyr. Ventilator og avtrekksløsning fremstår som eldre.

Vurdering av avvik:
• På bakgrunn av alder vurderes ventilatoren å ha begrenset gjenværende brukstid. Avtrekkskanalens utførelse og videre føring er ikke kontrollert i sin helhet ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ventilator kan ha redusert kapasitet sammenlignet med nyere løsninger. Vedlikehold og senere utskifting må påregnes. Avtrekket bør holdes rengjort og funksjonen følges opp.

TOALETTROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom med flislagt gulv og fliser på nedre del av vegger. Øvre del av vegger har tapet, og himling har malt trepanel. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett, servant med underskap, øvrig innredning og gulvsluk. Det er vindu i rommet.

Vurdering av avvik:
• Rommet og flere av installasjonene fremstår med eldre utførelse og har oppnådd betydelig alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging, eventuell fuktsikring eller utførelse rundt sluk.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av alder og ukjent utførelse må det påregnes vedlikehold og oppgradering over tid. Ved eventuell ombygging bør konstruksjoner og sluk vurderes samlet.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet har gulvstående toalett, servant med underskap samt skap -/benkeinnredning.

Vurdering av avvik:
• Sanitærutstyr og deler av innredningen fremstår med alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes normalt vedlikehold og utskifting av sanitærutstyr og innredning etter hvert som levetiden utløper.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Det er ikke registrert mekanisk avtrekksventilasjon i rommet. Lufting synes i hovedsak å være basert på vindu/naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Begrenset ventilasjon kan gi redusert luftutskifting og økt fuktbelastning. Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon/mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger består av rør av ulik alder og utførelse. Synlige deler av røropplegget er kontrollert visuelt. Deler av installasjonen er skjult i konstruksjoner og har ikke vært tilgjengelig for kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser alder eller omfang av eventuelle utskiftinger.

Vurdering av avvik:
• Deler av røropplegget vurderes å ha betydelig alder. Det kan ikke utelukkes at eldre rørføringer fortsatt er i bruk i skjulte konstruksjoner. Gjenværende brukstid er derfor usikker.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Det anbefales at røropplegget følges opp jevnlig, og utskifting av eldre rør må påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Boligen har innvendige avløpsrør av varierende alder og utførelse. Det er blant annet registrert eldre avløps-/luftestamme i metall/støpejern. Kun synlige og tilgjengelige deler av avløpsanlegget er kontrollert. Skjulte rørføringer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Deler av avløpsanlegget er av eldre dato og vurderes å ha passert eller nærme seg forventet normal brukstid. Det er registrert eldre støpejerns -/metallrør med aldersrelatert utførelse. Tilstanden på skjulte rør og skjøter er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuell rehabilitering eller utskifting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eldre avløpsrør har økt risiko for korrosjon, redusert kapasitet, lekkasjer og skader i skjøter. Det må påregnes vedlikehold og fremtidig utskifting av eldre rørføringer. Ved mistanke om redusert funksjon anbefales nærmere kontroll, eksempelvis kamerainspeksjon av avløpsledningene.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen fremstår i hovedsak med naturlig ventilasjon gjennom ventiler, vinduer og utettheter i bygningskonstruksjonen. Enkelte rom har mekanisk avtrekk. Kjøkken har kjøkkenventilator. Våtrommenes ventilasjonsløsninger vurderes særskilt under de enkelte våtrommene.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsløsningen er i hovedsak basert på eldre prinsipper og har begrenset kapasitet sammenlignet med dagens løsninger. Det er ikke registrert balansert ventilasjonsanlegg. Luftutskiftingen vil være avhengig av at ventiler og avtrekk holdes åpne og fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull luftutskifting kan over tid gi økt luftfuktighet, kondens og dårligere inneklima. Eksisterende ventiler og avtrekk bør holdes åpne og vedlikeholdes. Ved oppgradering av boligen bør forbedring av ventilasjonen vurderes.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder på toalettrom i 1. etasje er plassert i skap i rom uten tilfredsstillende sikker avledning av eventuelt lekkasjevann. Det er ikke registrert automatisk lekkasjestopper. Alder og gjenværende brukstid for berederne er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Ved lekkasje fra bereder eller tilkoblinger kan det oppstå vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere lekkasjesikring for berederen på toalettrommet, eksempelvis automatisk lekkasjestopper. Berederne bør for øvrig følges opp med hensyn til alder, tilstand og forventet gjenværende brukstid.

⚠ 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

Elektrisk anlegg med sikringsskap og automatsikringer. Det er montert jordfeilautomater/jordfeilbeskyttelse på flere kurser. Kursfortegnelse foreligger i skapet. AMS-måler er montert, og merking viser samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler datert 17.06.2017, utført av Bratseth AS.
Anlegget er kun visuelt besiktiget. Tilstandsrapporten omfatter ikke en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen skal være utstyrt med røykvarslere og egnet slokkeutstyr. Branntekniske forhold er kontrollert ved enkel visuell besiktigelse og funksjonstesting inngår ikke i undersøkelsen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på byggegrunnens beskaffenhet eller fundamenteringsforhold. Ut fra bygningens alder må det påregnes fundamentering og grunnarbeider etter datidens byggeskikk. Byggegrunn er i hovedsak skjult og kan ikke kontrolleres ved ordinær visuell befaring.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er ikke tilgjengelig for direkte kontroll. Det foreligger ikke opplysninger om at dreneringen er skiftet eller vesentlig oppgradert, og forholdet vurderes derfor i hovedsak ut fra bygningens alder og registrerte forhold innvendig i kjeller. Det er registrert tydelige fuktutslag og fuktrelaterte overflateavvik på kjellervegger og gulv, særlig mot yttervegger. Det er også registrert typisk kjellerlukt.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert omfattende fuktutslag i konstruksjoner mot terreng. Målinger viste flere høye utslag, og det er synlige fukt-/saltutslag og nedbrutte overflater på deler av kjellerveggene. Forholdene indikerer betydelig fuktbelastning fra grunnen/terreng. Dreneringens alder og utførelse er ikke dokumentert, men ut fra bygningens alder må funksjonen anses som usikker og forventet levetid må antas å være vesentlig overskredet dersom dreneringen er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

• Vedvarende fuktbelastning kan medføre ytterligere nedbrytning av overflater og materialer samt økt risiko for lukt og mikrobiell vekst der organiske materialer er utsatt. Det anbefales nærmere undersøkelser av drenering, utvendig fuktsikring, terrengforhold og bortledning av overflatevann. Utbedring/fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring må påregnes dersom det ikke kan dokumenteres at dette er tilfredsstillende utført eller dersom kjelleren skal benyttes med høyere krav til tørrhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er hovedsakelig oppført i betong/murte konstruksjoner. Fundamentering antas utført på stedlige masser/fjell. Fundamenter er i hovedsak ikke tilgjengelige for kontroll. Deler av grunnmuren ligger mot terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte riss/sprekker i grunnmur, blant annet vertikalt ved kjellervindu. Det er også registrert avskalling/slitasje i puss og overflatebehandling. Det er ikke ut fra visuell kontroll registrert forhold som tydelig indikerer alvorlig konstruksjonssvikt eller større setningsskader.
Fuktbelastning på kjellerkonstruksjonene er registrert innvendig, men vurderes primært under punktet Fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

• Riss og skader i puss bør utbedres for å begrense videre vanninntrengning og frost-/forvitringsskader. Sprekkene bør følges over tid, og ved eventuell utvikling bør årsaken undersøkes nærmere. Lokal reparasjon av puss og overflatebehandling må påregnes.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har opparbeidede utearealer med faste dekker av blant annet naturstein/belegningsstein. Terrenget ligger stedvis tett inntil grunnmur og kjellervegger. Deler av terrenget er skrånende.

Vurdering av avvik:

• Terreng og faste dekker ligger stedvis med begrenset fall bort fra bygningen. Det kan ikke dokumenteres at terrengforholdene rundt hele bygningen sikrer tilfredsstillende bortledning av overflatevann. Dette må også ses i sammenheng med registrert fuktbelastning i kjeller og vurderingen under Fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

• Terreng og overflater nær grunnmur bør ha fall bort fra bygningen slik at regn- og overflatevann ledes vekk. Ved fremtidig oppgradering av drenering bør terrengforhold og faste dekker samtidig vurderes og eventuelt justeres.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak skjulte og kunne ikke kontrolleres ved befaringen. Alder, materiale og utførelse er ikke dokumentert. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelse eller tilstand for overvannsledninger og eventuelt drensavløp.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger begrenset dokumentasjon og informasjon om alder, materialtype og tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger. Overvannssystem og eventuell tilkobling av drenering er ikke dokumentert. På bakgrunn av bygningens alder må det påregnes at deler av anlegget kan være av eldre dato og ha begrenset gjenværende brukstid

Konsekvens/tiltak

• Eldre utvendige ledninger kan være utsatt for redusert funksjon, lekkasjer, tilstopping eller andre aldersrelaterte skader. Ved symptomer på svikt bør ledningsnettet undersøkes nærmere, eksempelvis ved kamerakontroll. Overvann bør ledes kontrollert bort fra bygningen. Ved eventuell oppgradering av dreneringen anbefales samtidig kontroll og vurdering av overvanns- og 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke dokumentert at radonnivået i boligen er målt.

Konsekvens/tiltak

• Uten radonmåling er faktisk radonkonsentrasjon i inneluften ukjent.
Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling i fyringssesongen for å avklare radonnivået i boligen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Frittstående garasje benyttet til parkering og lagring.

Byggeår

1995

Kommentar

Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

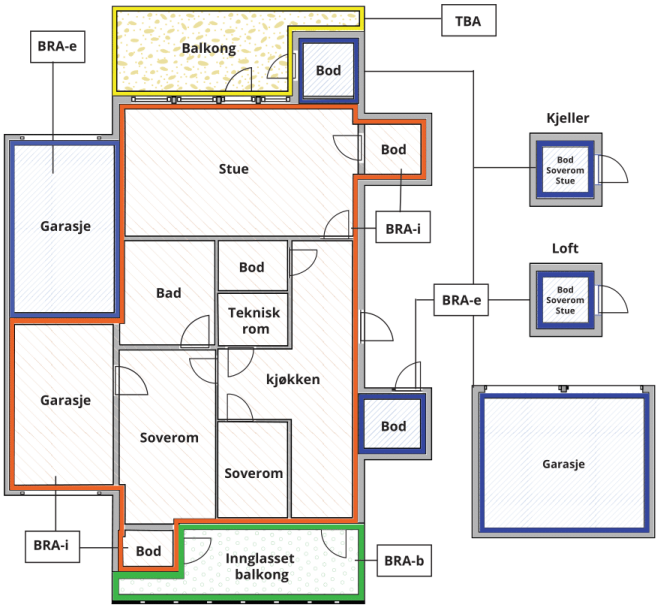
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 2	72			72		5	77
Etasje 1	80			80			80
Kjeller	77			77			77
SUM	**229**					**5**	**234**
SUM BRA	**229**						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er beregnet på grunnlag av oppmåling utført på stedet. Oppmålte arealer avviker noe fra matrikkelopplysninger. Boligens samlede BRA-i er beregnet til ca. 229 m². I tillegg kommer ca. 5 m² areal med lav himlingshøyde (ALH), slik at samlet gulvareal (GUA) utgjør ca. 234 m². Frittstående garasje inngår ikke i boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger eldre godkjente/byggemeldte tegninger og byggesaksdokumentasjon for boligen, samt dokumentasjon for senere tilbygg og frittstående garasje. Dagens planløsning avviker på enkelte punkter fra foreliggende tegninger, blant annet når det gjelder rominndeling og bruk av enkelte rom.
Matrikkelopplysninger angir bygningen som horisontaldelt tomannsbolig med to registrerte boenheter, H0101 og H0201. Dagens bruk og planløsning fremstår ikke fullt ut i samsvar med denne registreringen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer alle senere innvendige endringer eller eventuell bruksendring/sammenslåing av boenhetene. Forholdet anbefales nærmere avklart med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		22		22	
SUM		**22**			

SUM BRA	22

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	3	412		0	756.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stavnesveien 17

Hjemmelshaver
Ødegård Alf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tilstandsrapport. Viser til vedlagte tegninger, "all floors" på egen tegning, + kjeller (basement) vist på egen tegning, kjeller tilhører hovedhus. Vi starter med generelle opplysninger: Beliggenhet, Adkomstvei, Tilknytning vann, Tilknytning avløp, Regulering, Om tomten, Tinglyste/andre forhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 756 m², iht. matrikkelopplysninger. Tomten er bebygd med bolig og frittstående garasje, og er ellers opparbeidet med blant annet hellelagte arealer, uteplasser og beplantning. Tomten har varierende terrengnivå og stedvis fall rundt bebyggelsen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt grunnboksutskrift eller annen dokumentasjon som gir grunnlag for nærmere vurdering av tinglyste servitutter, heftelser eller rettigheter. Slike forhold er derfor ikke kontrollert som del av tilstandsrapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt. Anbefaler nærmere avklaring med megler.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Andre bilder

