Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Lars Guttormsens gate 58 B, 6510
KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 6, bnr. 319

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 16.06.2026 **Rapportdato:** 20.07.2026 **Oppdragsnr.:** 20889-1582 **Eiendomsverdi ref nr:** IG2017

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

NORDMØRE TAKSERING

G
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

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Boligen fremstår med betydelig vedlikeholdsbehov og flere forhold med behov for oppgradering. Det er registrert slitasje og skader på grunnmur, eldre drenering/fuktsikring fra byggeår, samt vegetasjon tett inntil bygningen. Utvendig kledning, vinduer, dører, balkong og garasje fremstår med varierende til dels dårlig tilstand og behov for vedlikehold/utskiftning.

Innvendig er det registrert eldre overflater og installasjoner. Elektrisk anlegg har eldre åpent anlegg, og det anbefales el-kontroll. Vann- og avløpsinstallasjoner fremstår i hovedsak fra byggeår/ukjent alder. Det er tre varmtvannsberedere, hvor to er plassert i boder uten sluk, noe som medfører økt risiko for vannskade ved lekkasje. Naturlig ventilasjon er registrert, med begrenset ventilasjon i enkelte rom.

Kjeller er delvis innredet, og det foreligger avvik mellom dagens romløsning og opprinnelige godkjente tegninger. Kaldtloft var ikke tilgjengelig for kontroll. Det anbefales nærmere undersøkelser av loft, kjeller, grunnmur, drenering, elektrisk anlegg og dokumentasjon/godkjenning av utførte bygningsmessige endringer.

Tomannsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dråpeskifer.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er utført som saltak.
Det er registrert luke til kaldtloft i himling i gang. Loftet var ikke tilrettelagt for sikker tilkomst, og det ble derfor ikke foretatt inspeksjon av konstruksjoner, isolasjon, lufting eller eventuelle fuktforhold. Tilstanden i kaldtloftet er dermed ikke kjent.

Det anbefales at det etableres forsvarlig tilkomst og at kaldtloftet undersøkes nærmere, herunder kontroll av undertak, ventilasjon, isolasjon, tegn til kondens/fukt og eventuelle lekkasjer.
Stående trekledning har omfattende værslitasje og avflassing. Det ses lokale skader og nedbrytning, særlig ved nedre kledningsavslutninger, ved vinduer og ved overganger mot balkong/gesims. Enkelte kledningsbord fremstår oppsprukket eller med begynnende råte. Vegetasjon ligger tett mot fasaden på baksiden.
Vinduer fremstår i hovedsak eldre, med isolerglass merket 1976. Det er omfattende avflassing, sprukket maling og værpåvirket treverk i karmer, rammer og vannbrett. Flere vinduer har synlig nedbrytning i nedre rammedeler og karmer. Dette gjelder også balkongdør/vinduspartier.
Entrédør. Det ses mindre kosmetisk slitasje i karm/overflate, men ingen klare tegn til vesentlig funksjonssvikt. Balkongdør er vurdert under vinduer grunnet alder og synlige skader.
Balkongene har omfattende slitasje. Rekkverksbord har avflassing, sprekkdannelser og tydelige råteskader, særlig i nedre deler og ved ender. Balkongdekker har begroing, smuss og rustfarging.
Underside og bærende trekonstruksjon er værutsatt; bæreevne og innfesting kan ikke fastslås visuelt alene.
Inngangstrapp/ overbygning.
Trapp og rekkverk har slitasje, avflassing og nedbrytning.
Rekkverksbord og håndløpere fremstår værslitte, og stabilitet/innfesting er ikke dokumentert.
Overbygningen har tydelig værslitasje med avflassing og nedbrutt treverk i kledning, listverk og detaljløsninger.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene består i hovedsak av parkett/laminat i oppholdsrom, soverom, kjøkken og gangarealer. I entré/gang er det også belegg av eldre type. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje, enkelte riper, merker og lokale skjønnhetsfeil. Det er registrert noe ujevnhet/åpne skjøter ved overganger mellom rom, samt slitasje ved terskler og langs vegger. Det ble ikke observert tydelige tegn til omfattende fuktskader eller vesentlige deformasjoner i de viste gulvflatene. Det er likevel begrenset innsyn under fast inventar, tepper og møbler.
Veggene består hovedsakelig av malte trepaneler og malte plateflater. Himlingene fremstår i hovedsak som malte platehimlinger og panelte himlinger, herunder skråhimlinger i rom i øvre etasje. Overflatene har gjennomgående preg av alder og bruk, med enkelte merker, småskader, sprekker i skjøter og ujevne overganger mellom ulike materialer.

Det er observert åpne skjøter og lokale glipper i panelte skråhimlinger. Enkelte vegg- og himlingsflater har synlige skjøter, mindre sprekkdannelser og ujevnheter, særlig ved overganger mot skråtak, listverk og innvendige hjørner. Overflatene fremstår ellers i brukbar stand, men med behov for normalt vedlikehold og stedvise kosmetiske utbedringer. Det ble ikke observert klare fuktmerker eller større deformasjoner i de viste flatene.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er fra byggeåret og er ikke åpnet eller nærmere kontrollert. Konstruksjonsoppbygning, dimensjonering, innfestinger og eventuell tilstand i skjulte deler er derfor ikke verifisert.

Ved stikkprøvekontroll av gulv ble det registrert høydeavvik på om lag 20 mm. Avviket vurderes å være større enn det som normalt forventes av en plan gulvflate, og det legges til grunn at det kan forekomme generelle skjevheter og nivåforskjeller i etasjeskillere og gulvkonstruksjoner, sett i lys av bygningens alder og konstruksjonstype.

Det ble ikke observert tydelige tegn til akutte konstruktive skader i de tilgjengelige rommene, men vurderingen er begrenset til visuell kontroll og enkle stikkprøver.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling i boligen. Radonnivået er derfor ukjent.
Radon er en naturlig forekommende radioaktiv gass som kan trenge inn fra grunnen, særlig gjennom utettheter mot grunn, rørgjennomføringer og konstruksjoner i underetasje. Risikoen vil normalt være størst i rom med direkte kontakt mot grunnen, men kan også forekomme i øvrige deler av boligen.
Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Det er installert vedovn/ildsted. Ildstedet står på plate på gulv, og pipevangen er overflatebehandlet med fliser i området ved ildstedet.
Det er ikke observert synlige skader eller vesentlige avvik ved den visuelle kontrollen av tilgjengelige deler av pipe og ildsted.
Pipeløpet er ikke kontrollert innvendig, og vurderingen omfatter ikke funksjon, tetthet, trekkforhold eller brannsikkerhet bak

Beskrivelse av eiendommen

overflater og ved gjennomføringer.

Skorsteinen er rehabilitert i 2024. Ferdigattest foreligger.
Kjelleretasjen består av gang, boder og vaskerom. Konstruksjonene fremstår i hovedsak som opprinnelige/eldre, med betonggulv og mur-/betongvegger mot terreng. Overflater og innredning er av varierende alder og standard.

Det er registrert fukt- og saltutfellinger/misfarging nederst på vegg i vaskerom, samt forhøyet utslag ved indikativ fuktmåling mot vegg/gulv. Dette indikerer fuktbelastning i konstruksjoner mot terreng. Det ble også observert riss og slitasje i betonggulv. Kjellerrommene har begrenset standard, og deler av arealet fremstår som boder/sekundærrom.

Årsaken til fuktforholdene er ikke fastslått ved befaringen. Forholdene kan ha sammenheng med mangelfull eller aldrende utvendig fuktsikring/drenering, kapillært fuktopptak og begrenset ventilasjon, som er vanlig for konstruksjoner fra byggeperioden. Det anbefales nærmere undersøkelse av drenering, terrengfall, ventilasjon og konstruksjonsoppbygning før eventuell innredning eller oppgradering av rommene.
Trapp mellom etasjene er utført i tre med malte overflater og rekkverk på én side. Trappen fremstår som eldre/original konstruksjon med normal slitasje, herunder merker, avskalling og slitasje på trinn, håndløper og rekkverk.
Innvendige dører er i hovedsak eldre malte fyllingsdører og glatte dører, med enkelte nyere dørblad/beslag. Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker, riss, slitasje på maling og mindre skader på karmer og gerikter.

Det ble observert enkelte dører med justeringsbehov og begrenset funksjon, herunder dører som ikke lukker helt eller har ujevn klaring mot karm/terskel. Dette må ses i sammenheng med byggets alder og registrerte skjevheter i konstruksjonene.
Det er ikke mottatt egenerklæring fra eier, og det foreligger derfor begrenset informasjon om eventuelle tidligere eller pågående forhold knyttet til skadedyr og fuktkrevende insekter.

Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Undersøkelsen er visuell og begrenset til tilgjengelige og synlige flater. Skjulte konstruksjoner, hulrom og tildekkede områder er ikke kontrollert.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Loft - L0101 › Bad
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, dusjhjørne med glassdører, servantinnredning og toalett. Rommet fremstår som et eldre våtrom, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, membran eller eventuelle senere arbeider.

Det ble registrert slitasje og mangelfull utførelse ved slukområdet. Sluket fremstår eldre, med synlig korrosjon/belegg og mangelfull avslutning mellom sluk, flis og fugemasse. Slukristen ble tatt av ved befaringen, men membranløsning og tilkobling mot sluk kunne ikke kontrolleres. Det ble også registrert lokale riss/skader og slitasje i fuger og overganger.

Fallforholdene på gulvet er kontrollert med laser og fremstår begrensede/ujevne. Det er registrert lokalt fall mot sluk i dusjsonen, men forholdene ved sluket og overgangen til øvrig gulv gir usikkerhet om vannavrenning ved normal bruk. Det ble ikke registrert synlige fuktskader på tilgjengelige flater ved befaringen, men konstruksjonen er ikke åpnet.

Våtrommet har ventil i vegg/tak. Funksjon og kapasitet er ikke nærmere kontrollert.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller faglig utførelse av vanntett sjikt, gjennomføringer og tilslutning til sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygging og utførelse av skjulte konstruksjoner. Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold, og det må påregnes økt risiko for feil og behov for oppgraderinger som følge av alder. Ved fremtidig rehabilitering anbefales utførelse etter gjeldende våtromsnorm og byggteknisk regelverk.
Hulltaking er ikke praktisk mulig fordi veggen i våtsone 1 er yttervegg, og det foreligger ikke tilgjengelig tilstøtende konstruksjon hvor det kan bores uten å åpne eller skade våtrommets overflater. Det ble derfor utført overflatesøk med egnet fuktindikator og kontroll av himlingen i rommet under. Undersøkelsene ga ingen unormale utslag eller synlige symptomer på fuktskade.

Våtrom › 1 Etasje - H0101 › Bad
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har flislagte vegger og gulv, dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Himlingen er utført med malt panel. Det er vindu i rommet. Våtrommet fremstår som eldre, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging, membran, slukløsning eller utførte arbeider.

Gulvet er kontrollert med laser. Det er registrert begrenset fall mot sluk, og lokale nivåforskjeller på gulvet. Målingene indikerer at fallforholdene ikke er entydig tilfredsstillende i hele rommet. Vann kan derfor bli stående på gulvet utenfor dusjsonen.

Sluket fremstår eldre og er preget av smuss, belegg og korrosjon. Slukets tilstand og overgang mot eventuell membran kunne ikke kontrolleres. Det er ikke dokumentert klemring eller annen synlig membrantilslutning. Sluket bør rengjøres og kontrolleres nærmere.

Dusjsonen er avskjermet med dusjkabinett. Dette reduserer den daglige vannbelastningen på gulv og vegger, men erstatter ikke krav til tett våtromskonstruksjon. Det ble ikke registrert synlige fuktskader på tilgjengelige flater ved befaringen. Konstruksjonene er ikke åpnet, og skjulte forhold er derfor ikke vurdert.

Ventilasjon fremstår begrenset. Det er ikke observert mekanisk avtrekk i rommet. Funksjon og kapasitet er ikke kontrollert.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller faglig utførelse av vanntett sjikt, gjennomføringer og tilslutning til sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygging og utførelse av skjulte konstruksjoner. Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold, og det må påregnes økt risiko for feil og behov for oppgraderinger som følge av alder. Ved fremtidig rehabilitering anbefales utførelse etter gjeldende våtromsnorm og byggteknisk regelverk.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er ikke praktisk mulig fordi veggen i våtsone 1 er yttervegg, og det foreligger ikke tilgjengelig tilstøtende konstruksjon hvor det kan bores uten å åpne eller skade våtrommets overflater. Det ble derfor utført overflatesøk med egnet fuktindikator og kontroll av himlingen i rommet under. Undersøkelsene ga ingen unormale utslag eller synlige symptomer på fuktskade.

Våtrom › Kjeller K01 › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskiner, utslagsvask og varmtvannsbereder. Gulvet har malt/behandlet betongoverflate med synlig slitasje, avflassing og lokale reparasjoner. Veggene er pusset/malt mur/betong, og himlingen er malt. Rommet har vindu og ventil i yttervegg.

Det er sluk i gulvet, men sluket fremstår med eldre utførelse og er delvis benyttet som avløp for fast tilkoblet avløpsledning. Sluket og nærliggende gulv har synlig smuss og belegg. Membran, eventuell klemring og tetting mot sluk er ikke synlig eller dokumentert.

Det ble ved fuktsøk registrert forhøyede utslag i gulv ved sluk, målt til ca. 182, samt høye utslag ved vegg/gulv-overgang, målt til ca. 240. Målingene indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. Årsak og omfang er ikke avklart ved visuell kontroll.

Gulvet fremstår uten dokumentert tett sjikt og med begrenset mulighet for sikker avrenning til sluk. Overflaten har riss, avskalling og slitasje, og rommet er ikke egnet som moderne våtrom uten tiltak. Det er ikke observert synlig lekkasje fra vanninstallasjonene på befaringstidspunktet, men rør og koblinger fremstår i hovedsak åpent montert og med eldre utførelse.
Ytterligere undersøkelser anbefales dersom årsak/omfang skal avklares før tiltak.

Våtrom › Kjeller K01 › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har dusjkabinett, toalett og servant. Gulvet er flislagt, mens veggene hovedsakelig fremstår med malte plater/panel. Himlingen er panelt. Det er vindu i rommet, men ventilasjon utover dette er ikke dokumentert ved befaringen.

Gulvet har omfattende synlig smuss, misfarging og grønn/svart begroing, særlig i området mellom servant og dusjkabinett samt langs vegger og ved dørterskel. Dette indikerer langvarig fuktbelastning og mangelfullt renhold/uttørking. Det er synlig sluk i gulvet, men slukets utførelse, membrantilslutning og eventuell klemring er ikke mulig å kontrollere visuelt.

Det er ikke synlig tilfredsstillende fall mot sluk fra alle deler av gulvet. Dørterskelen fremstår lav i forhold til gulvnivået, og rommet har begrenset sikring mot vannlekkasje ut av badet. Rørføringer er synlige langs vegg/gulv og fremstår med eldre utførelse. Servant og dusjkabinett fremstår med slitasje og behov for rengjøring/vedlikehold.
Det er ikke behov for videre undersøkelser basert på de visuelle undersøkelser og type konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Loft - L0101 › Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte blå fronter, laminat benkeplater, nedfelt koketopp, stekeovn, ventilator, oppvaskmaskin og frittstående kjøl-/fryseskap. Veggene er kledd med malt panel, himlingen er malt plate/himling og gulvet har parkett. Det er vindu som gir dagslys og mulighet for naturlig ventilasjon.

Innredningen fremstår med tydelig alder og bruksslitasje. Fronter, sokler, benkeplater og beslag har riper, merker og mindre skader. Benkeplatene har synlig slitasje, særlig ved skjøter og forkant. Kjøkkenet har ikke synlig moderne sprutsikring mellom benkeplate og overskap, og det er synlige utenpåliggende elektriske føringer/stikk ved ventilatorområdet. Det er ikke mulig å kontrollere utførelse av elektrisk anlegg, ventilasjonskanal eller tilkoblinger bak innredning ved visuell befaring.

Gulvet har slitasje, riper, merker og lokale misfarginger. Det er også registrert enkelte åpne/forskjøvede skjøter og slitasje langs kanter. Dette gir redusert estetisk kvalitet og kan gjøre overflaten mer sårbar for fuktpåvirkning ved søl.
Ventilator er montert over koketopp og opplyses å ha utkast til det fri. Funksjon og kapasitet er ikke kontrollert ved befaring.

Kjøkken › 1 Etasje - H0101 › Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med slette, lyse fronter, laminat benkeplater og benkeplate i rustfritt stål ved oppvaskkum. Det er frittstående komfyr, ventilator med synlig fleksibel kanal frem mot utkast/ventilasjon, oppvaskmaskin og øvrige hvitevarer. Veggene er malt, himlingen er malt plate/himling og gulvet har parkett/laminat.

Innredningen fremstår som sammensatt av ulike elementer og med alder, bruksslitasje og enkelte mangelfulle avslutninger. Det er blant annet synlige åpne sidepartier, ujevne tilpasninger og slitasje på fronter, benkeplater og beslag. Benkeplaten ved oppvaskkum er av rustfritt stål, og det er ikke synlig fuktsikring/beskyttelse i skapet under oppvaskkummen. Det er heller ikke mulig å kontrollere vann- og avløpstilkoblinger, eventuelle lekkasjesikringer eller forhold bak innredningen ved visuell befaring.

Det er registrert synlig fleksibel ventilasjonskanal over overskapene. Kanalens utførelse, tetthet, utkast og ventilatorens funksjon/kapasitet er ikke kontrollert. Ventilator og øvrige hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Gulvet fremstår med normal til moderat bruksslitasje. Det er observert enkelte skjøter og lokale merker, men ingen tydelige tegn til omfattende fuktskade i de synlige flatene.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger fremstår som hovedsakelig eldre, synlige rørføringer med blanding av materialer og løsninger. Eksakt alder/byggeår er ikke dokumentert eller verifisert ved befaring. Basert på visuell vurdering antas deler av anlegget å være fra opprinnelig byggeperiode eller eldre oppgraderinger.
Innvendige avløpsrør fremstår som eldre rørføringer, med synlige

Beskrivelse av eiendommen

plastrør og avløpsinstallasjoner av ulik alder. Eksakt byggeår er ikke dokumentert eller verifisert ved befaring.
Ventilasjonen er vurdert som naturlig ventilasjon, med lufting via vinduer og ventiler/spalter der dette er etablert. Luftutskifting og funksjon er ikke målt eller funksjonstestet. Naturlig ventilasjon gir normalt begrenset og væravhengig luftutskifting sammenlignet med mekanisk ventilasjon.
Det er registrert totalt tre varmtvannsberedere i kjeller; én bereder for bad i kjeller er plassert i rom med sluk, mens to beredere for boenhetene i 1. etasje og loft er plassert i bod uten opplyst sluk. Beredere plassert i rom uten sluk innebærer forhøyet risiko for vannskade ved lekkasje eller svikt i sikkerhetsventil. Alder, kapasitet, tilkoblinger og eventuell dokumentasjon er ikke verifisert.
Det er registrert sikringsskap/føringsveier med både nyere komponenter og eldre, synlige utenpåliggende installasjoner. Det foreligger samsvarserklæringer i skapene datert 2014 og 2015, men det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon for hele anlegget eller for eventuelle senere arbeider. Det er også observert enkelte eldre koblingsbokser, kabelføringer og installasjoner med varierende utførelse.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ikke undersøkt eller dokumentert. Ut fra stedlige forhold og synlige berg-/fjellformasjoner i området antas bygningen å være fundamentert på fjell eller fast grunn. Dette er ikke verifisert.
Drenering og fuktsikring antas å være fra byggeåret. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på senere utskifting eller oppgradering. Løsningene har derfor passert forventet levetid, og funksjon kan ikke verifiseres uten nærmere undersøkelser.
Bygningen har grunnmur av mur/betong.
Grunnmuren er pusset og malt. Det er registrert flere riss og sprekker i overflaten, samt avskalling og slitasje i puss-/malingssjikt, særlig på gavlvegg. Det er også stedvis vegetasjon tett inntil grunnmuren, som kan bidra til økt fuktbelastning og begrense uttørking.
Terrenget inntil grunnmuren er stedvis bevokst, og vegetasjon ligger tett på konstruksjonen. Dette kan bidra til økt fuktbelastning mot grunnmuren.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger avvik mellom dagens planløsning og godkjente tegninger. Særlig gjelder dette innredning og bruk av kjeller, etablering av ekstra soverom samt endringer i planløsning og utvendige bygningsdeler. Det anbefales å innhente dokumentasjon på eventuelle byggesaker og godkjenninger hos kommunen. Dersom dette ikke foreligger, bør forholdene vurderes av ansvarlig søker opp mot krav til søknadsplikt, bruksendring, rømningsveier, dagslys, ventilasjon, brannsikkerhet og takhøyde.

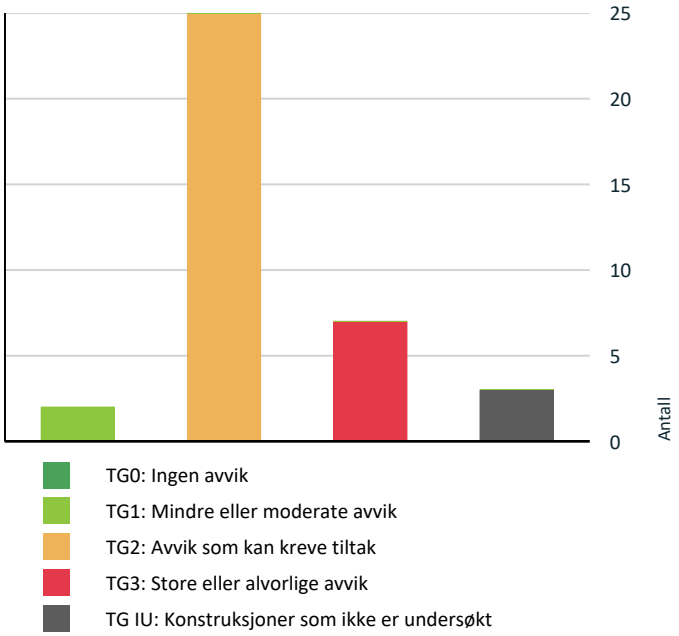
Garasje

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

Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk".

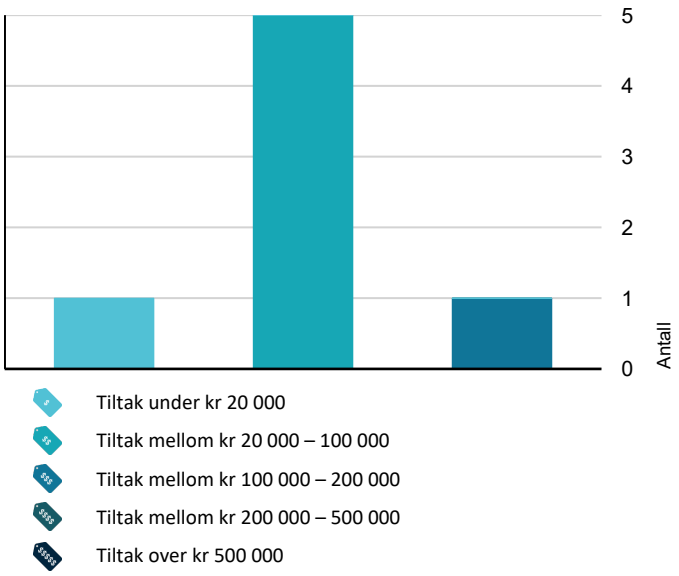
Sammendrag av boligens tilstand

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

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 > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > Kjeller K01 > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller K01 > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Loft - L0101 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje - H0101 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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 > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Loft - L0101 > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Loft - L0101 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Kjøkken > Loft - L0101 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Loft - L0101 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje - H0101 > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje - H0101 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje - H0101 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje - H0101 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller K01 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller K01 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

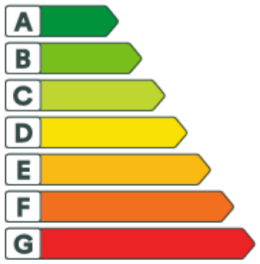
Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

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
1952

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard
Hovedbygningen har gjennomgående enkel til eldre standard

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med dråpeskifer.

Vurdering av avvik:
• Tekningen fremstår generelt aldrende, men uten tydelig observerbare omfattende brudd, forskyvninger eller manglende skifer. Det er registrert noe værslitasje og begroing/smuss. Tilstand på undertak, lekter, innfesting og tetthet kan ikke fastslås fra utvendig visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Rengjøring og jevnlig kontroll av skifer, innfestinger, møne og overganger anbefales. Skadet eller løs skifer må skiftes. Undertak og konstruksjon under tekningen bør kontrolleres fra loft når dette er mulig.

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:
• Takrenner, nedløp og beslag har betydelige rustangrep. Flere nedløp fremstår slitte, og avslutning ved terreng synes mangelfull. Dette øker risikoen for vannbelastning mot kledning og grunnmur. Pipebeslag og gjennomføringer er ikke kontrollert i detalj.

Konsekvens/tiltak
• Skift rustede renner, nedløp og nødvendige beslag. Sørg for funksjonell bortledning av takvann til egnet avløp/terreng. Kontroller og utbedre pipebeslag og tetting ved gjennomføringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er utført som saltak.
Det er registrert luke til kaldtloft i himling i gang. Loftet var ikke tilrettelagt for sikker tilkomst, og det ble derfor ikke foretatt inspeksjon av konstruksjoner, isolasjon, lufting eller eventuelle fuktforhold. Tilstanden i kaldtloftet er dermed ikke kjent.

Det anbefales at det etableres forsvarlig tilkomst og at kaldtloftet undersøkes nærmere, herunder kontroll av undertak, ventilasjon, isolasjon, tegn til kondens/fukt og eventuelle lekkasjer.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Stående trekledning har omfattende værslitasje og avflassing. Det ses lokale skader og nedbrytning, særlig ved nedre kledningsavslutninger, ved vinduer og ved overganger mot balkong/gesims. Enkelte kledningsbord fremstår oppsprukket eller med begynnende råte. Vegetasjon ligger tett mot fasaden på baksiden.

Vurdering av avvik:
• Skift skadet kledning og undersøk bakenforliggende lekter/vindsperre og stenderverk ved åpning. Utfør nødvendig overflatebehandling. Rydd vegetasjon og sikre lufting/avstand mellom terreng og fasade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer fremstår i hovedsak eldre, med isolerglass merket 1976. Det er omfattende avflassing, sprukket maling og værpåvirket treverk i karmer, rammer og vannbrett. Flere vinduer har synlig nedbrytning i nedre rammedeler og karmer. Dette gjelder også balkongdør/vinduspartier.

Vurdering av avvik:
• Utskifting av vinduer og balkongdør bør påregnes. Der vinduer skal beholdes, må skadet treverk repareres/fornyes, beslag og glasslister kontrolleres og overflater rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør. Det ses mindre kosmetisk slitasje i karm/overflate, men ingen klare tegn til vesentlig funksjonssvikt. Balkongdør er vurdert under vinduer grunnet alder og synlige skader.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkongene har omfattende slitasje. Rekkverksbord har avflassing, sprekkdannelser og tydelige råteskader, særlig i nedre deler og ved ender. Balkongdekker har begroing, smuss og rustfarging. Underside og bærende trekonstruksjon er værutsatt; bæreevne og innfesting kan ikke fastslås visuelt alene.

Vurdering av avvik:
• Balkongene bør undersøkes av kvalifisert fagperson før videre normal bruk. Påregn rehabilitering eller utskifting av rekkverk, dekke, beslag, avrenning og eventuelt bærende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Inngangstrapp/ overbygning.
Trapp og rekkverk har slitasje, avflassing og nedbrytning. Rekkverksbord og håndløpere fremstår værslitte, og stabilitet/innfesting er ikke dokumentert.
Overbygningen har tydelig værslitasje med avflassing og nedbrutt treverk i kledning, listverk og detaljløsninger.

Vurdering av avvik:
• Reparer eller skift skadet treverk, rekkverk og håndløpere. Kontroller trappens fundamentering, stabilitet og innfestinger.
Rehabiliter eller bygg om overbygningen. Kontroller spesielt innfesting mot hovedvegg og tetting mot tak/fasade.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene består i hovedsak av parkett/laminat i oppholdsrom, soverom, kjøkken og gangarealer. I entré/gang er det også belegg av eldre type. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje, enkelte riper, merker og lokale skjønnhetsfeil. Det er registrert noe ujevnhet/åpne skjøter ved overganger mellom rom, samt slitasje ved terskler og langs vegger. Det ble ikke observert tydelige tegn til omfattende fuktskader eller vesentlige deformasjoner i de viste gulvflatene. Det er likevel begrenset innsyn under fast inventar, tepper og møbler.

Vurdering av avvik:
• Lokale reparasjoner og overflatebehandling/utskifting av slitte gulvbord eller belegg kan påregnes ved behov. Overganger og terskler bør justeres eller utbedres der det er åpne skjøter eller høydeforskjeller.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene består hovedsakelig av malte trepaneler og malte plateflater. Himlingene fremstår i hovedsak som malte platehimlinger og panelte himlinger, herunder skråhimlinger i rom i øvre etasje. Overflatene har gjennomgående preg av alder og bruk, med enkelte merker, småskader, sprekker i skjøter og ujevne overganger mellom ulike materialer.

Det er observert åpne skjøter og lokale glipper i panelte skråhimlinger. Enkelte vegg- og himlingsflater har synlige skjøter, mindre sprekkdannelser og ujevnheter, særlig ved overganger mot skråtak, listverk og innvendige hjørner. Overflatene fremstår ellers i brukbar stand, men med behov for normalt vedlikehold og stedvise kosmetiske utbedringer. Det ble ikke observert klare fuktmerker eller større deformasjoner i de viste flatene.

Vurdering av avvik:
• Åpne skjøter og lokale sprekker bør fuges eller utbedres. Det må påregnes sparkling, maling og eventuelt lokal utskifting/reparasjon av panel eller plater der overflatene er mest slitte.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er fra byggeåret og er ikke åpnet eller nærmere kontrollert. Konstruksjonsoppbygning, dimensjonering, innfestinger og eventuell tilstand i skjulte deler er derfor ikke verifisert.

Ved stikkprøvekontroll av gulv ble det registrert høydeavvik på om lag 20 mm. Avviket vurderes å være større enn det som normalt forventes av en plan gulvflate, og det legges til grunn at det kan forekomme generelle skjevheter og nivåforskjeller i etasjeskillere og gulvkonstruksjoner, sett i lys av bygningens alder og konstruksjonstype.

Det ble ikke observert tydelige tegn til akutte konstruktive skader i de tilgjengelige rommene, men vurderingen er begrenset til visuell kontroll og enkle stikkprøver.

Vurdering av avvik:
• Forholdet bør hensyntas ved fremtidig rehabilitering, særlig ved legging av nye gulv, kjøkkeninnredning eller annen fast innredning. Nærmere undersøkelse anbefales dersom det oppstår økende skjevheter, sprekkdannelser, svikt i gulv eller andre tegn som kan indikere konstruktiv bevegelse.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling i boligen. Radonnivået er derfor ukjent.
Radon er en naturlig forekommende radioaktiv gass som kan trenge inn fra grunnen, særlig gjennom utettheter mot grunn, rørgjennomføringer og konstruksjoner i underetasje. Risikoen vil normalt være størst i rom med direkte kontakt mot grunnen, men kan også forekomme i øvrige deler av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling i oppholdsrom i fyringssesongen, i samsvar med gjeldende måleanbefalinger. Eventuelle tiltak vurderes ut fra måleresultatene.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Det er installert vedovn/ildsted. Ildstedet står på plate på gulv, og pipevangen er overflatebehandlet med fliser i området ved ildstedet.
Det er ikke observert synlige skader eller vesentlige avvik ved den visuelle kontrollen av tilgjengelige deler av pipe og ildsted. Pipeløpet er ikke kontrollert innvendig, og vurderingen omfatter ikke funksjon, tetthet, trekkforhold eller brannsikkerhet bak overflater og ved gjennomføringer.

Skorsteinen er rehabilitert i 2024. Ferdigattest foreligger.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleretasjen består av gang, boder og vaskerom. Konstruksjonene fremstår i hovedsak som opprinnelige/eldre, med betonggulv og mur -/betongvegger mot terreng. Overflater og innredning er av varierende alder og standard.

Det er registrert fukt- og saltutfellinger/misfarging nederst på vegg i vaskerom, samt forhøyet utslag ved indikativ fuktmåling mot vegg/gulv. Dette indikerer fuktbelastning i konstruksjoner mot terreng. Det ble også observert riss og slitasje i betonggulv. Kjellerrommene har begrenset standard, og deler av arealet fremstår som boder/sekundærrom.

Årsaken til fuktforholdene er ikke fastslått ved befaringen. Forholdene kan ha sammenheng med mangelfull eller aldrende utvendig fuktsikring/drenering, kapillært fuktopptak og begrenset ventilasjon, som er vanlig for konstruksjoner fra byggeperioden. Det anbefales nærmere undersøkelse av drenering, terrengfall, ventilasjon og konstruksjonsoppbygning før eventuell innredning eller oppgradering av rommene.

Vurdering av avvik:
• Ved oppgradering må det påregnes tiltak for fuktsikring og eventuelt utbedring av overflater/konstruksjoner. Rom under terreng bør ikke uten videre benyttes som oppholdsrom uten at fuktforhold, ventilasjon, rømningsforhold og øvrige krav er vurdert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjene er utført i tre med malte overflater og rekkverk på én side. Trappen fremstår som eldre/original konstruksjon med normal slitasje, herunder merker, avskalling og slitasje på trinn, håndløper og rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverk og håndløper fremstår som eldre utførelse og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til høyde, åpninger og utforming.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er i hovedsak eldre malte fyllingsdører og glatte dører, med enkelte nyere dørblad/beslag. Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker, riss, slitasje på maling og mindre skader på karmer og gerikter.

Det ble observert enkelte dører med justeringsbehov og begrenset funksjon, herunder dører som ikke lukker helt eller har ujevn klaring mot karm/terskel. Dette må ses i sammenheng med byggets alder og registrerte skjevheter i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales justering av dørblad, hengsler og sluttstykker, samt lokal utbedring og overflatebehandling ved behov. Utskifting må påregnes ved ønske om moderne standard eller dersom funksjon ikke lar seg tilfredsstillende utbedre.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke mottatt egenerklæring fra eier, og det foreligger derfor begrenset informasjon om eventuelle tidligere eller pågående forhold knyttet til skadedyr og fuktkrevende insekter.

Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Undersøkelsen er visuell og begrenset til tilgjengelige og synlige flater. Skjulte konstruksjoner, hulrom og tildekkede områder er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Med bakgrunn i byggets alder, kjellerkonstruksjoner mot terreng og registrerte fuktforhold i enkelte områder, kan risiko for fuktrelaterte skader og forekomst av fuktkrevende insekter ikke utelukkes. Ved mistanke om aktivitet anbefales nærmere undersøkelse av kvalifisert fagperson.

VÅTROM

LOFT - L0101 > BAD

TG 2 Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, dusjhjørne med glassdører, servantinnredning og toalett. Rommet fremstår som et eldre våtrom, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, membran eller eventuelle senere arbeider.

Det ble registrert slitasje og mangelfull utførelse ved slukområdet. Sluket fremstår eldre, med synlig korrosjon/belegg og mangelfull avslutning mellom sluk, flis og fugemasse. Slukristen ble tatt av ved befaringen, men membranløsning og tilkobling mot sluk kunne ikke kontrolleres. Det ble også registrert lokale riss/skader og slitasje i fuger og overganger.

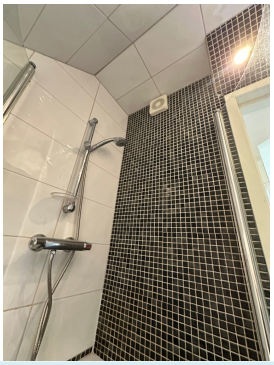
Fallforholdene på gulvet er kontrollert med laser og fremstår begrensede/ujevne. Det er registrert lokalt fall mot sluk i dusjsonen, men forholdene ved sluket og overgangen til øvrig gulv gir usikkerhet om vannavrenning ved normal bruk. Det ble ikke registrert synlige fuktskader på tilgjengelige flater ved befaringen, men konstruksjonen er ikke åpnet.

Våtrommet har ventil i vegg/tak. Funksjon og kapasitet er ikke nærmere kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 er gitt fordi våtrommet er av eldre og udokumentert utførelse, og fordi det er registrert slitasje og mangelfulle avslutninger ved sluket, korrosjon/belegg, lokale riss og slitasje i fuger samt begrensede og ujevne fallforhold. Membranløsning og tilslutning til sluk kunne ikke kontrolleres. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv lekkasje eller fuktskade, og fuktsøk i tilgjengelige områder ga ingen unormale utslag. De registrerte forholdene innebærer nedsatt funksjon og økt risiko for framtidige fukt- og vannskader. Det settes derfor TG2. Ved kontroll ble det registrert fall mot sluk. Sluk og synlige overflater ble kontrollert uten at det ble registrert tegn til aktive lekkasjer på befaringsdagen, og fuktsøk ga ingen indikasjoner på fuktskader i tilgjengelige områder.







LOFT - L0101 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller faglig utførelse av vanntett sjikt, gjennomføringer og tilslutning til sluk.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygging og utførelse av skjulte konstruksjoner. Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold, og det må påregnes økt risiko for feil og behov for oppgraderinger som følge av alder. Ved fremtidig rehabilitering anbefales utførelse etter gjeldende våtromsnorm og byggteknisk regelverk.

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

LOFT - L0101 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke praktisk mulig fordi veggen i våtsone 1 er yttervegg, og det foreligger ikke tilgjengelig tilstøtende konstruksjon hvor det kan bores uten å åpne eller skade våtrommets overflater. Det ble derfor utført overflatesøk med egnet fuktindikator og kontroll av himlingen i rommet under. Undersøkelsene ga ingen unormale utslag eller synlige symptomer på fuktskade.

1 ETASJE - H0101 > BAD

TG 2 Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har flislagte vegger og gulv, dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Himlingen er utført med malt panel. Det er vindu i rommet. Våtrommet fremstår som eldre, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging, membran, slukløsning eller utførte arbeider.

Gulvet er kontrollert med laser. Det er registrert begrenset fall mot sluk, og lokale nivåforskjeller på gulvet. Målingene indikerer at fallforholdene ikke er entydig tilfredsstillende i hele rommet. Vann kan derfor bli stående på gulvet utenfor dusjsonen.

Sluket fremstår eldre og er preget av smuss, belegg og korrosjon. Slukets tilstand og overgang mot eventuell membran kunne ikke kontrolleres. Det er ikke dokumentert klemring eller annen synlig membrantilslutning. Sluket bør rengjøres og kontrolleres nærmere.

Dusjsonen er avskjermet med dusjkabinett. Dette reduserer den daglige vannbelastningen på gulv og vegger, men erstatter ikke krav til tett våtromskonstruksjon. Det ble ikke registrert synlige fuktskader på tilgjengelige flater ved befaringen. Konstruksjonene er ikke åpnet, og skjulte forhold er derfor ikke vurdert.

Ventilasjon fremstår begrenset. Det er ikke observert mekanisk avtrekk i rommet. Funksjon og kapasitet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 er gitt fordi våtrommet er av eldre og udokumentert utførelse. Ved laserkontroll ble det registrert begrenset fall mot sluk og lokale nivåforskjeller utenfor dusjsonen. Dette gir redusert sikkerhet for avrenning ved lekkasje eller vannsøl. Sluket er eldre og har smuss, belegg og korrosjon, og tilslutning mellom eventuelt vanntett sjikt og sluk kunne ikke verifiseres. Det er ikke registrert synlige tegn til aktiv lekkasje eller fuktskade, og fuktsøk i tilgjengelige områder ga ingen unormale utslag. Samlet innebærer forholdene nedsatt funksjon og økt risiko for framtidige fukt- og vannskader. Det settes derfor TG2.
Ved kontroll ble det registrert fall mot sluk. Sluk og synlige overflater ble kontrollert uten at det ble registrert tegn til aktive lekkasjer på befaringsdagen, og fuktsøk ga ingen indikasjoner på fuktskader i tilgjengelige områder.







1 ETASJE - H0101 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller faglig utførelse av vanntett sjikt, gjennomføringer og tilslutning til sluk.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygging og utførelse av skjulte konstruksjoner. Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold, og det må påregnes økt risiko for feil og behov for oppgraderinger som følge av alder. Ved fremtidig rehabilitering anbefales utførelse etter gjeldende våtromsnorm og byggteknisk regelverk.

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

1 ETASJE - H0101 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke praktisk mulig fordi veggen i våtsone 1 er yttervegg, og det foreligger ikke tilgjengelig tilstøtende konstruksjon hvor det kan bores uten å åpne eller skade våtrommets overflater. Det ble derfor utført overflatesøk med egnet fuktindikator og kontroll av himlingen i rommet under. Undersøkelsene ga ingen unormale utslag eller synlige symptomer på fuktskade.

KJELLER K01 > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskiner, utslagsvask og varmtvannsbereder. Gulvet har malt/behandlet betongoverflate med synlig slitasje, avflassing og lokale reparasjoner. Veggene er pusset/malt mur/betong, og himlingen er malt. Rommet har vindu og ventil i yttervegg.

Det er sluk i gulvet, men sluket fremstår med eldre utførelse og er delvis benyttet som avløp for fast tilkoblet avløpsledning. Sluket og nærliggende gulv har synlig smuss og belegg. Membran, eventuell klemring og tetting mot sluk er ikke synlig eller dokumentert.

Det ble ved fuktsøk registrert forhøyede utslag i gulv ved sluk, målt til ca. 182, samt høye utslag ved vegg/gulv-overgang, målt til ca. 240. Målingene indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. Årsak og omfang er ikke avklart ved visuell kontroll.

Gulvet fremstår uten dokumentert tett sjikt og med begrenset mulighet for sikker avrenning til sluk. Overflaten har riss, avskalling og slitasje, og rommet er ikke egnet som moderne våtrom uten tiltak. Det er ikke observert synlig lekkasje fra vanninstallasjonene på befaringstidspunktet, men rør og koblinger fremstår i hovedsak åpent montert og med eldre utførelse.

Vurdering av avvik:

• På grunn av påviste fuktutslag, eldre slukløsning, manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt og slitt gulvoverflate anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen. Vaskerommet bør oppgraderes med tilfredsstillende fall, tett sjikt, slukløsning og dokumenterte rørgjennomføringer før videre normal bruk med vannbelastning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER K01 > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ytterligere undersøkelser anbefales dersom årsak/omfang skal avklares før tiltak.

Vurdering av avvik:

• Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Det er indikasjoner på fukt i konstruksjonen

KJELLER K01 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har dusjkabinett, toalett og servant. Gulvet er flislagt, mens veggene hovedsakelig fremstår med malte plater/panel. Himlingen er panelt. Det er vindu i rommet, men ventilasjon utover dette er ikke dokumentert ved befaringen.

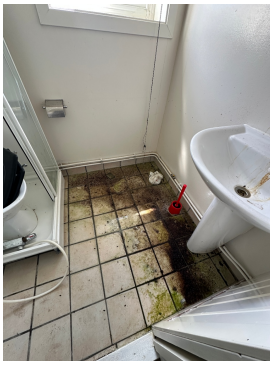
Gulvet har omfattende synlig smuss, misfarging og grønn/svart begroing, særlig i området mellom servant og dusjkabinett samt langs vegger og ved dørterskel. Dette indikerer langvarig fuktbelastning og mangelfullt renhold/uttørking. Det er synlig sluk i gulvet, men slukets utførelse, membrantilslutning og eventuell klemring er ikke mulig å kontrollere visuelt.

Det er ikke synlig tilfredsstillende fall mot sluk fra alle deler av gulvet. Dørterskelen fremstår lav i forhold til gulvnivået, og rommet har begrenset sikring mot vannlekkasje ut av badet. Rørføringer er synlige langs vegg/gulv og fremstår med eldre utførelse. Servant og dusjkabinett fremstår med slitasje og behov for rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• På grunn av synlige fuktindikasjoner, omfattende begroing, usikker tetthet i gulv og vegger, manglende dokumentasjon på membran og slukløsning samt eldre overflater, vurderes badet å ha vesentlig redusert funksjon og forventet levetid. Det må påregnes full rehabilitering av våtrommet, inkludert oppbygging av gulv med fall, nytt sluk og dokumentert membran/tettesjikt, samt oppgradering av ventilasjon og rørgjennomføringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



KJELLER K01 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke behov for videre undersøkelser basert på de visuelle undersøkelser og type konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Det er indikasjoner på fukt i konstruksjonen

KJØKKEN

LOFT - L0101 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte blå fronter, laminat benkeplater, nedfelt koketopp, stekeovn, ventilator, oppvaskmaskin og frittstående kjøl-/fryseskap. Veggene er kledd med malt panel, himlingen er malt plate/himling og gulvet har parkett. Det er vindu som gir dagslys og mulighet for naturlig ventilasjon.

Innredningen fremstår med tydelig alder og bruksslitasje. Fronter, sokler, benkeplater og beslag har riper, merker og mindre skader. Benkeplatene har synlig slitasje, særlig ved skjøter og forkant. Kjøkkenet har ikke synlig moderne sprutsikring mellom benkeplate og overskap, og det er synlige utenpåliggende elektriske føringer/stikk ved ventilatorområdet. Det er ikke mulig å kontrollere utførelse av elektrisk anlegg, ventilasjonskanal eller tilkoblinger bak innredning ved visuell befaring.

Gulvet har slitasje, riper, merker og lokale misfarginger. Det er også registrert enkelte åpne/forskjøvede skjøter og slitasje langs kanter. Dette gir redusert estetisk kvalitet og kan gjøre overflaten mer sårbar for fuktpåvirkning ved søl.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men med alder, slitasje og løsninger som ikke tilfredsstiller dagens forventede standard. Det må påregnes vedlikehold og gradvis oppgradering/utskifting av innredning, overflater og enkelte tekniske løsninger. Eventuell oppgradering bør omfatte kontroll av ventilasjon, elektriske installasjoner og vann -/avløpstilkoblinger.

LOFT - L0101 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er montert over koketopp og opplyses å ha utkast til det fri. Funksjon og kapasitet er ikke kontrollert ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Ventilatoren fremstår som eldre, med alder og begrenset forventet gjenværende levetid. Den har opplyst utkast til det fri, men funksjon, luftmengde og kanaltilkobling er ikke kontrollert. Det må påregnes vedlikehold eller utskifting ved behov.

1 ETASJE - H0101 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med slette, lyse fronter, laminat benkeplater og benkeplate i rustfritt stål ved oppvaskkum. Det er frittstående komfyr, ventilator med synlig fleksibel kanal frem mot utkast/ventilasjon, oppvaskmaskin og øvrige hvitevarer. Veggene er malt, himlingen er malt plate/himling og gulvet har parkett/laminat.

Innredningen fremstår som sammensatt av ulike elementer og med alder, bruksslitasje og enkelte mangelfulle avslutninger. Det er blant annet synlige åpne sidepartier, ujevne tilpasninger og slitasje på fronter, benkeplater og beslag. Benkeplaten ved oppvaskkum er av rustfritt stål, og det er ikke synlig fuktsikring/beskyttelse i skapet under oppvaskkummen. Det er heller ikke mulig å kontrollere vann- og avløpstilkoblinger, eventuelle lekkasjesikringer eller forhold bak innredningen ved visuell befaring.

Det er registrert synlig fleksibel ventilasjonskanal over overskapene. Kanalens utførelse, tetthet, utkast og ventilatorens funksjon/kapasitet er ikke kontrollert. Ventilator og øvrige hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Gulvet fremstår med normal til moderat bruksslitasje. Det er observert enkelte skjøter og lokale merker, men ingen tydelige tegn til omfattende fuktskade i de synlige flatene.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet vurderes å ha redusert standard og forventet levetid, med behov for vedlikehold og oppgradering. Ved fremtidig utskifting bør det etableres mer helhetlige og robuste løsninger, inkludert kontroll av ventilasjon, elektriske installasjoner samt vann- og avløpstilkoblinger.

1 ETASJE - H0101 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Ventilatoren fremstår som eldre, og avtrekkskanalen er synlig ført over overskapene med fleksibel kanal. Utførelse, tetthet, faktisk utkast til det fri og funksjon/kapasitet er ikke kontrollert. Det må påregnes vedlikehold eller utskifting ved behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger fremstår som hovedsakelig eldre, synlige rørføringer med blanding av materialer og løsninger. Eksakt alder/byggeår er ikke dokumentert eller verifisert ved befaring. Basert på visuell vurdering antas deler av anlegget å være fra opprinnelig byggeperiode eller eldre oppgraderinger.

Vurdering av avvik:
• TG2 på grunn av alder og manglende dokumentasjon.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør fremstår som eldre rørføringer, med synlige plastrør og avløpsinstallasjoner av ulik alder. Eksakt byggeår er ikke dokumentert eller verifisert ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Deler av anlegget kan være fra opprinnelig byggeperiode eller senere oppgraderinger. Det anbefales å innhente dokumentasjon eller utføre videre undersøkelser ved mistanke om alder, lekkasje eller redusert funksjon.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen er vurdert som naturlig ventilasjon, med lufting via vinduer og ventiler/spalter der dette er etablert. Luftutskifting og funksjon er ikke målt eller funksjonstestet. Naturlig ventilasjon gir normalt begrenset og væravhengig luftutskifting sammenlignet med mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonen er naturlig og gir begrenset, vær- og brukeravhengig luftutskifting. Det er ikke dokumentert eller kontrollert mekanisk avtrekk, og funksjon/luftmengder er ikke målt. Det anbefales å sikre tilstrekkelig tilluft og avtrekk, særlig fra våtrom og kjøkken.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er registrert totalt tre varmtvannsberedere i kjeller; én bereder for bad i kjeller er plassert i rom med sluk, mens to beredere for boenhetene i 1. etasje og loft er plassert i bod uten opplyst sluk. Beredere plassert i rom uten sluk innebærer forhøyet risiko for vannskade ved lekkasje eller svikt i sikkerhetsventil. Alder, kapasitet, tilkoblinger og eventuell dokumentasjon er ikke verifisert.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales jevnlig kontroll av beredere, rørtilkoblinger og sikkerhetsventiler. For berederne i bod bør det vurderes etablert tilfredsstillende lekkasjesikring, eksempelvis vannstopper/lekkasjevarsling og oppsamlingsløsning med sikker avledning, samt utskifting ved høy alder eller manglende dokumentasjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er registrert sikringsskap/føringsveier med både nyere komponenter og eldre, synlige utenpåliggende installasjoner. Det foreligger samsvarserklæringer i skapene datert 2014 og 2015, men det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon for hele anlegget eller for eventuelle senere arbeider. Det er også observert enkelte eldre koblingsbokser, kabelføringer og installasjoner med varierende utførelse.

Vurdering av avvik:
• På bakgrunn av anleggets alder, blanding av installasjonstyper og begrenset dokumentasjon.
Det anbefales en utvidet elkontroll utført av registrert elektrovirksomhet, med gjennomgang av sikringsskap, jordingsforhold, vern, kabelføringer og dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke undersøkt eller dokumentert. Ut fra stedlige forhold og synlige berg-/fjellformasjoner i området antas bygningen å være fundamentert på fjell eller fast grunn. Dette er ikke verifisert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring antas å være fra byggeåret. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på senere utskifting eller oppgradering. Løsningene har derfor passert forventet levetid, og funksjon kan ikke verifiseres uten nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Terrenget inntil grunnmuren er stedvis bevokst, og vegetasjon ligger tett på konstruksjonen. Dette kan bidra til økt fuktbelastning mot grunnmuren. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktinntrenging i kjeller og vurdere nærmere undersøkelser/oppgradering av drenering og fuktsikring ved behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur av mur/betong.
Grunnmuren er pusset og malt. Det er registrert flere riss og sprekker i overflaten, samt avskalling og slitasje i puss-/malingssjikt, særlig på gavlvegg. Det er også stedvis vegetasjon tett inntil grunnmuren, som kan bidra til økt fuktbelastning og begrense uttørking.

Vurdering av avvik:
• Sprekkdannelser og overflateskader bør undersøkes nærmere for å avklare omfang, årsak og eventuell betydning for konstruksjonen. Løse partier bør fjernes, og skadede områder repareres med egnet puss -/overflatebehandling. Vegetasjon bør ryddes bort og terrenget holdes mest mulig fritt langs grunnmuren.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget inntil grunnmuren er stedvis bevokst, og vegetasjon ligger tett på konstruksjonen. Dette kan bidra til økt fuktbelastning mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktinntrenging i kjeller og vurdere nærmere undersøkelser/oppgradering av drenering og fuktsikring ved behov.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1960

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard
Garasjen har enkel og eldre standard.

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

Beskrivelse
Frittstående garasje/uthus i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning og ensidig tak med lav helning. Bygget har åpen front uten garasjeport og fremstår som et enkelt lager-/oppbevaringsareal. Innvendig er det synlig bindingsverk, trepanel på vegger og undertak av OSB-/trebaserte plater. Konstruksjonen er oppført med synlige beslag og avstivninger.

Garasjen har enkel og eldre standard. Det er registrert værslitasje og malingsavflassing på utvendige trekledninger, samt slitasje/skader i forkant og ved tak-/gesimskonstruksjonen. Taket fremstår med begrenset fall og synlige partier med aldring/slitasje. Innvendig er det registrert fuktmisfarging i undertaksplatene, særlig lokalt, som kan indikere tidligere eller pågående fuktbelastning. Garasjen er preget av lagring og har begrenset tilgjengelighet for kontroll av gulv og deler av konstruksjonen.

Det må påregnes opprydding og nærmere kontroll av konstruksjonene. Taktekking, beslag, forkantbord og takavvanning bør kontrolleres og vedlikeholdes/utbedres for å redusere risiko for videre fuktpåvirkning. Misfargede undertaksplater bør undersøkes nærmere etter at taket er kontrollert. Utvendig trekledning, særlig nederst mot terreng og ved utsatte hjørner, bør kontrolleres for råte og behov for utskifting. Overflatebehandling av kledning og treverk må påregnes.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

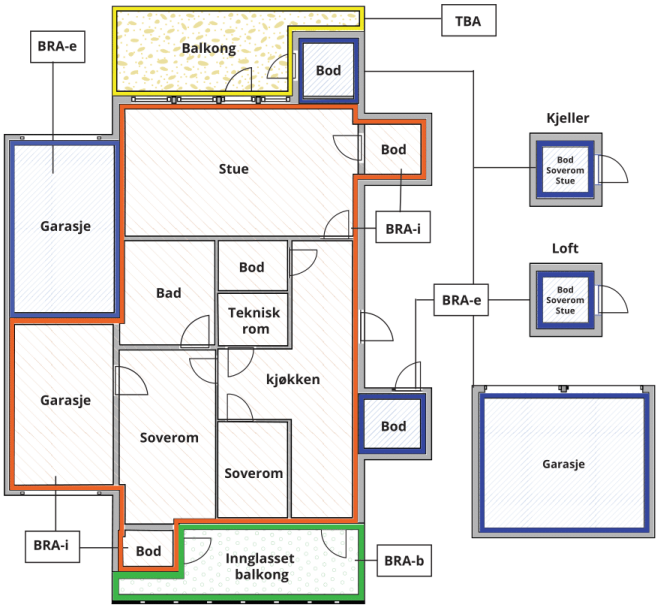
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft - L0101	57	6		63		7	70
1 Etasje - H0101	64	6		70			70
Kjeller K01		70		70			70
SUM	**121**	**82**				**7**	**210**
SUM BRA	**203**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft - L0101	Gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2	Entré (fellesareal)	
1 Etasje - H0101	Gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2	Entré (fellesareal)	
Kjeller K01		Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, vaskerom, bad	

Kommentar

Felles trapperom og kjellerrom ligger utenfor boenhetene. Arealene er oppmålt og inngår i byggets BRA, men er ikke medregnet som BRA-i for boenhetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger avvik mellom dagens planløsning og godkjente tegninger. Særlig gjelder dette innredning og bruk av kjeller, etablering av ekstra soverom samt endringer i planløsning og utvendige bygningsdeler. Det anbefales å innhente dokumentasjon på eventuelle byggesaker og godkjenninger hos kommunen. Dersom dette ikke foreligger, bør forholdene vurderes av ansvarlig søker opp mot krav til søknadsplikt, bruksendring, rømningsveier, dagslys, ventilasjon, brannsikkerhet og takhøyde.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk".

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	6	319		0	927.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lars Guttormsens gate 58 B

Hjemmelshaver
Sæther Rolf Kåre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på St. Hanshaugen på Kirkelandet med flott utsikt.

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

Tomten er noe opparbeidet med plen, adkomstarealet er sasfaltert med parkering på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold relatert til tinglyste/andre forhold avklares av/med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegning datert 1951			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.07.2026	
2	20.07.2026	

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.

orskriften 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

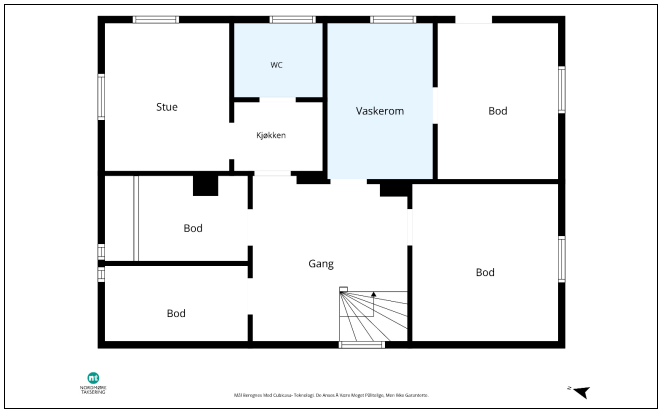
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

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.

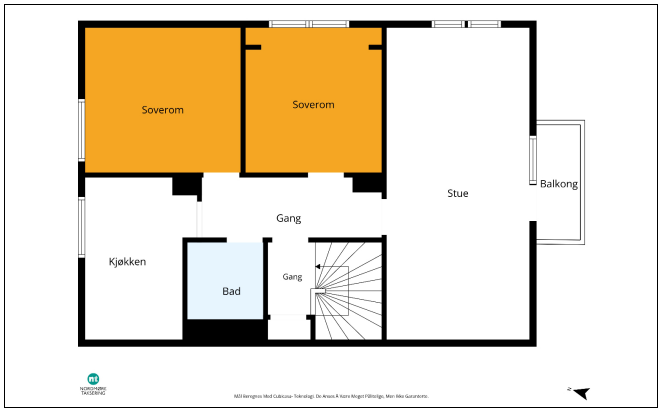
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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.»*

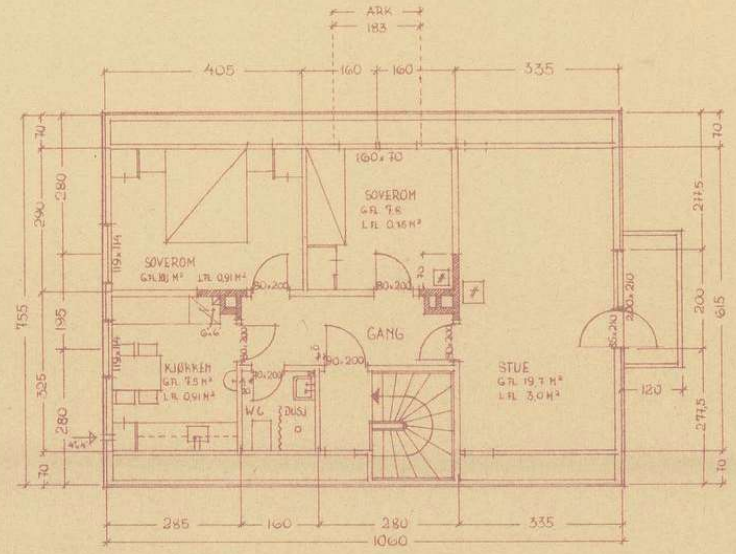
Andre bilder



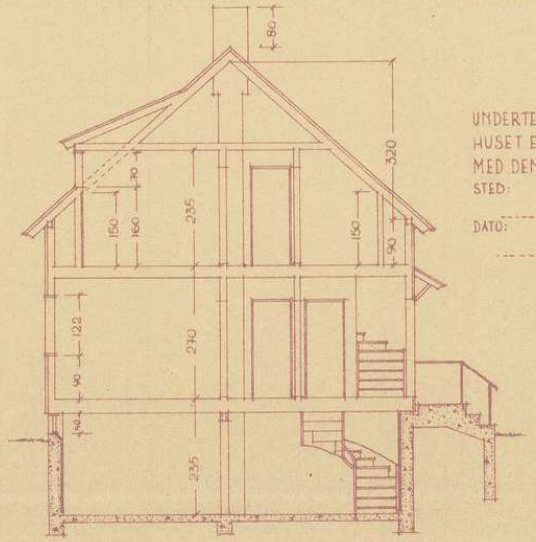




BYGGHERRE:
STED: TOMT: John Sandbügt Lars Guttormsensgt 58.B.
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:



PLAN AV 2 ETASJE

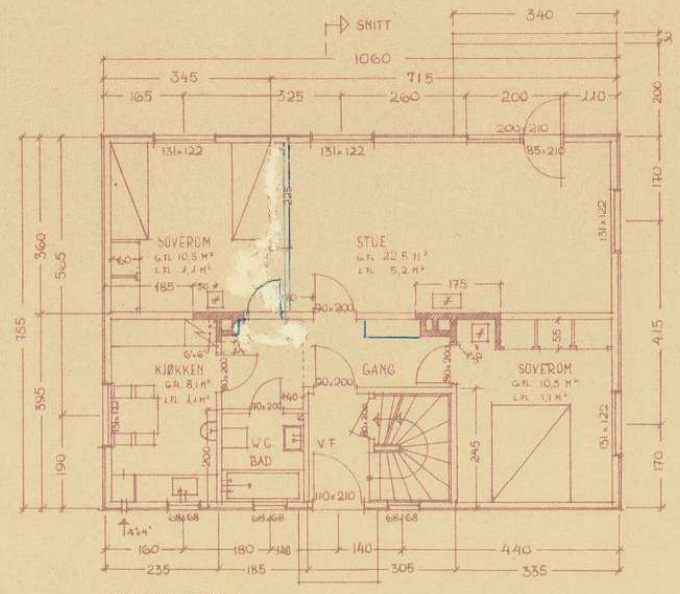


SNITT

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

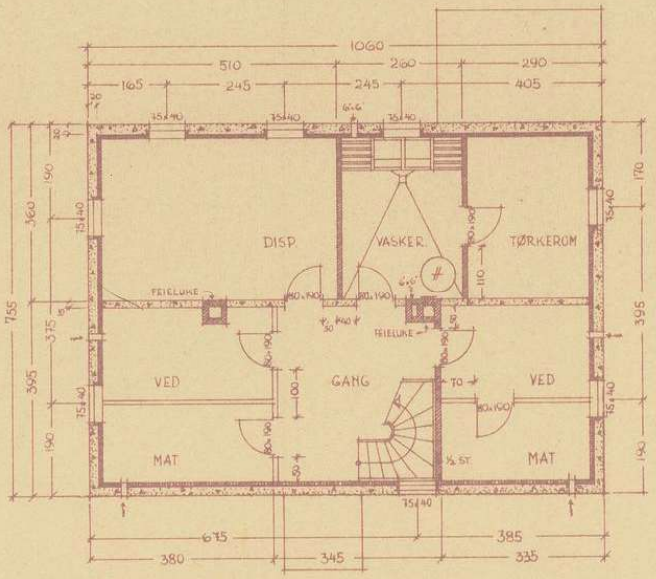
STED: NAVN:

DATO: NAVN:



PLAN AV ETASJE

SNITT.



PLAN AV KJELLER

Godkjendt til utførelse.
Bygningskontrollen. Kr. sund kommune
13/4-51

K. B. råd J. nr. 350/1951

MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GULV.
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM

TYPE 405+A

BLAD 1, PLANER OG SNITT, MÅL 1:100

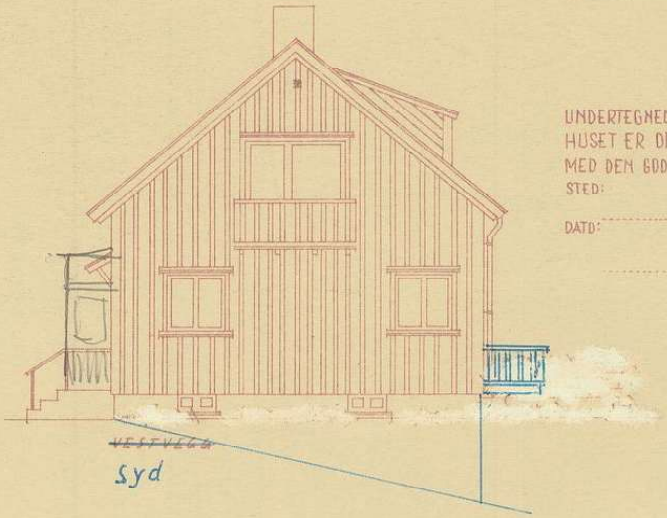
TEGNET AV JOHAN B. KLØVEN, ARK. M.N.A.L.

BOLIGDIREKTORATET

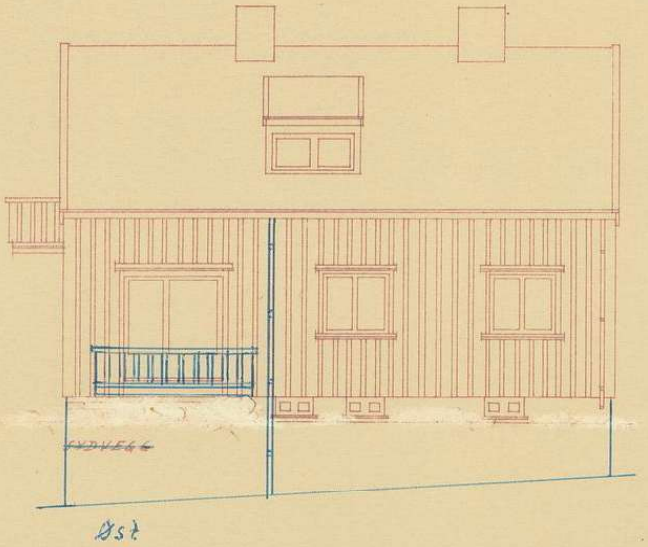
BOLIGKONTORET 15-6-49

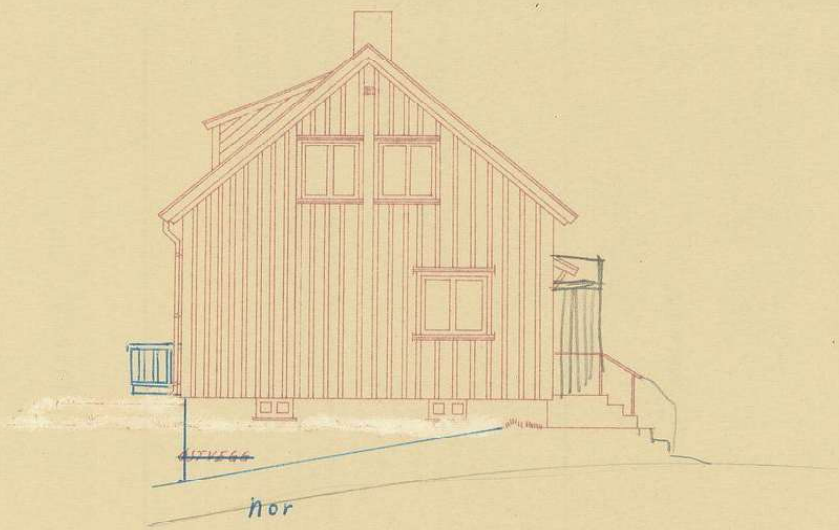
A.J. REV. 22-2-51 28-5-51

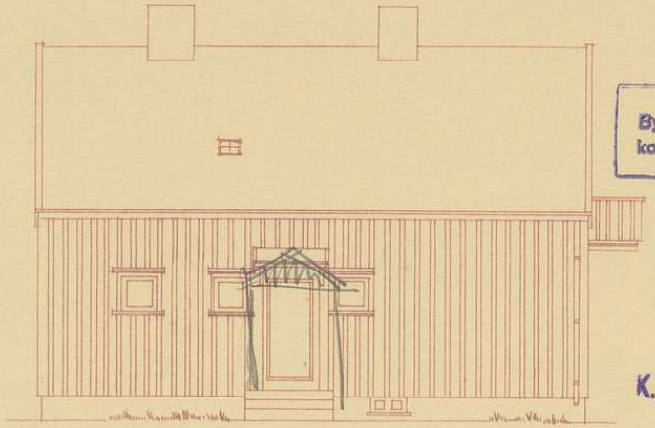
BYGGHERRE:
STED: (GNR.) John Sandbugt
Lars Guttormsensgt 58.B.
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:



UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.
STED: NAVN:
DATO: NAVN:







Godkjendt til utførelse.
Bygningskontrollen. Kr. sund kommune
13/9-51 Hff.
K. Kiel

K. B. råd J. nr. 350/19 51.

TYPE 405+
BLAD 2, 4 FASADER, MÅL 1:100
TEGNET AV JOHAN B. KLØVEN, ARK M.N.A.L.
BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET 15-6-49