# Tilstandsrapport

Enebolig

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 6, bnr. 476

**Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 169 m²**




**Befaringsdato:** 30.10.2026 **Rapportdato:** 11.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22333-1567 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** TH1439

**Foretak:** VerdiAnalyse AS **Takstingeniør:** Terje Storhaug **Vår ref:** Terje Storhaug

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.

# Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.



**Rapportansvarlig**


Terje Storhaug
Uavhengig Takstingeniør
ts@verdi-analyse.no
953 01 501

# 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

Enebolig fra 1963 med hovedetasje, underetasje og loft. Boligen har trekledde fasader, murflater ved sokkelen og saltak tekket med steinbelagte stålplater av typen Decra eller tilsvarende. Tekkingen er skiftet etter byggeåret og vurderes ti trolig over 20 år. Vinduer er fra ulike perioder; enkelte er skiftet i senere tid, hovedsakelig i oppholdsrom i hovedetasjen. En av de kontrollerte isolerglassrutene er fra 1986. Takkonstruksjonen er av tre med bordkledd undertak. Det er et lavt kryprom under en del av bygningen.

Innvendig er det blant annet parkett, fliser og belegg på gulv, og panel, malte og tapetserte veggflater. Hovedetasjen har gang, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og bod. Soverommet har garderobeskap og utgang til veranda. I tillegg er det en utebod med egen utvendig adkomst. Underetasjen har entré, gang, stue / sov, hobbyrom, bad, WC, to boder og kott under trappen. Oppvarming skjer blant annet med vedfyring og luft-til-luft-varmepumpe. Varmepumpen er fra 2026, opplyst av fullmektig på befaringen. På vaskerommet står en varmtvannsbereder på 120 liter, merket med produksjonsår 2010. Vannledningene er kobberrør fra byggeåret 1963. Innvendige avløpsrør er også fra byggeåret, med synlige soilrør av støpejern i underetasjen. Det er i tillegg synlige plasttilkoblinger ved sanitærutstyr. Hovedstoppekranen står i bod i underetasjen. Deler av røropplegget er skjult. Boligen har naturlig ventilasjon i tørre rom og i alle tre våtrom. Begge badene og vaskerommet har ikke mekanisk avtrekk. Sikringsskapet har automatsikringer.

Tomten ligger i skrånende terreng med berg i dagen, beplantning, murer og trapper. Det er asfaltert adkomst og terrasse med tregulv og rekkverk. Parkeringsdekke og adkomst ved huset ble godkjent i 2018, med ferdigattest i 2019. Det er plass til to biler ved huset. Eventuell gjesteparkering må ikke hindre adkomst eller snuplass. Plassen ved veien på nedsiden er opplyst brukt til parkering, men særskilt rett til denne er ikke dokumentert.

Standard
Boligen har materialer og innredninger fra ulike perioder. Parkett, flislagte bad, kjøkken med trefronter, vedfyring og varmepumpe er blant løsningene som preger standarden.

Tilstand og tekniske forhold
Etter min vurdering har boligen noe vedlikeholdsetterslep, særlig utvendig. Det er stedvis slitt og avflassende maling på kledningen, værpreg på vinduer og utvendig treverk, samt begroing på taktekkingen. Kledningen har stedvis begrenset lufting, og musebånd mangler enkelte steder. Lufting og sikring mot smådyr bør følges opp sammen med overflatevedlikeholdet. Utvendige trapper og gangarealer har lokale sprekker og ujevnheter. Sokkel og synlige murer i underetasjen har avskalling og misfarging. En del av oppfølgingsbehovet er knyttet til bygningsdelenes alder. TG2 på grunn av alder betyr at det er behov for ettersyn og planlegging av vedlikehold eller utskifting. Graden betyr ikke i seg selv at bygningsdelen har en skade eller må skiftes straks. Eldre vann- og avløpsrør bør følges opp, og fornyelse planlegges sammen med øvrige oppgraderinger. Konkrete avvik, tiltak og mulige følger beskrives under den enkelte bygningsdelen.

Deler av bodene i underetasjen har åpne murvegger uten utforing. Avflassing og misfarging indikerer etter min vurdering fuktopptrekk og fuktbelastning. Hulltaking i toalettrommets yttervegg ga 10,4 %, uten indikasjon på forhøyet fukt i det undersøkte punktet. Denne målingen opphever ikke fukttegnene på andre murflater.

På baksiden er det fall mot grunnmuren. Vann kan bli liggende ved bygningen og trekke inn i mur og krypkjeller. Det er synlig fjell både utvendig og i krypkjelleren. Krypkjelleren har registrert lufting, men mangler fuktsperre over grunnen. Lav høyde og lagret utstyr begrenser tilkomsten. Vannavledning og eventuell fuktsperre må tilpasses fjellet og faktiske vannveier.

Kryploftet har noe redusert lufting til tross for registrert gavlventil. Det mangler dampsperre under isolasjonen. Dette gir økt risiko for kondens fra fuktig inneluft. Lagret utstyr begrenser kontrollen, og misfarging ved skorsteinen bør undersøkes nærmere. Rydding, kontroll av luftveier og vurdering av lufttetthet bør inngå i oppfølgingen.

Det mangler håndrekke på veggen langs den innvendige trappen. Dette er registrert som HMS-avvik. Håndrekke bør monteres for å gi bedre støtte og redusere fallrisikoen.

Skorsteinen har høy alder, med byggeåret 1963 lagt til grunn. Eventuell rehabilitering av pipeløpet er ikke avklart. Det er ukjent når det sist ble utført feiing, branntilsyn og el-kontroll, og nyere resultater eller eventuelle pålegg er ikke kjent. Innhent kontrollhistorikk og avklar behovet for nærmere kontroll. Vurderingene er begrenset til synlige og tilgjengelige deler og bekrefter ikke tilstanden inne i pipeløpet eller i skjulte elektriske installasjoner.

Våtrom
Badet i underetasjen har dusjkabinett. Tettesjiktet er vurdert som etablert før 2000, med byggesaken fra 1973 og manglende holdepunkter for senere fornyelse som grunnlag. Det er gitt TG3 på grunn av alder, og fornyelse av tettesjikt og sluk bør planlegges som del av en samlet oppgradering. Sluket ligger under dusjkabinettet og er ikke undersøkt. Slukets tilstand og tilslutning til tettesjiktet er derfor ikke avklart. Det er registrert enkelte løse gulvfliser. Høydeforskjellen fra gulvet ved døren til toppen av sluket er målt til 10 mm, med laveste punkt ved sluket. Badet i hovedetasjen har dusjnisje med dør og motfall på gulvet utenfor nisjen, fra dusjdørområdet mot inngangsdøren. Tettesjiktet er vurdert som etablert før 2000 og har fått TG3 på grunn av alder. Sluket mangler klemring, og tett tilslutning til tettesjiktet er ikke dokumentert. Nytt

# Beskrivelse av eiendommen

tettesjikt, sluk og utbedring av fall bør planlegges som én samlet oppgradering av badet. Vaskerommet i hovedetasjen har tilnærmet flatt gulv, muligens noen millimeter fall, og liten høyde mot døren. Sluket har korrosjon og belegg. Gulv og tettesjikt er fra før 2000, og tettesjiktet har fått TG3 etter alderskriteriet. Rommet har ikke dusj, og risikoen er særlig knyttet til eventuelle lekkasjer fra installasjonene. Oppgradering av tettesjikt, sluk og håndtering av lekkasjevann må ses i sammenheng. Alle våtrommene er eldre. Dokumentasjon på dagens tettesjikt og utførelse foreligger ikke. Kjøper bør planlegge oppgraderinger ut fra alder og registrerte avvik. Begge badene og vaskerommet har kun naturlig ventilasjon og redusert tilluft ved dørene. Ventilasjonen er vurdert til TG2 i alle tre rom. Tilluften bør bedres og mekanisk avtrekk til friluft etableres, tilpasset rommenes bruk og boligens øvrige ventilasjon.

Hulltaking fra bod ved vaskerommet mot badet i hovedetasjen ga måleresultat 8,9 %, uten forhøyet fukt registrert i målepunktet. Hulltaking fra toalettrommet mot badet i underetasjen ga måleresultat 12,9 %. Overfladisk fuktindikering på det dokumenterte kontrollpunktet i vaskerommet ga heller ikke indikasjon på forhøyet fukt. Kontrollene gjelder de undersøkte punktene og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige skjulte konstruksjoner.

Vedlikehold og oppgraderinger
Takrenner og nedløp er tette. Første tiltak er rensing og kontroll av at vannet renner fritt og ledes bort fra boligen. Overflatevann på baksiden bør avskjæres og ledes bort i en løsning tilpasset terreng og synlig fjell. Videre bør kjøper planlegge vedlikehold av kledning, vinduer, dører, tak, beslag og utvendige trekonstruksjoner ut fra tilstanden på hver del. Løv og vegetasjon i ganglinjene bør fjernes. Ujevne trinn og behov for håndløper eller rekkverk må følges opp av hensyn til fallsikkerhet. Arbeidene kan prioriteres etter tilstand og behov; ikke alle eldre bygningsdeler må skiftes samtidig.

Plan- og eiendomsopplysninger
Kommunens planopplysninger viser aktsomhetssone for kvikkleire og rød og gul støysone. Dette er kartopplysninger, og dokumenterer ikke kvikkleire på tomten eller støynivået i boligen. Ved nye tiltak må aktuelle bestemmelser og behov for nærmere avklaringer kontrolleres.

Radon
Radonmålinger og radonsikring er ikke dokumentert. Måling anbefales for å avklare nivået i boligen.

Byggetegninger og rominndeling
Innvendig er det hovedsakelig mindre tilpasninger av rominndeling, romnavn og bruk. Hobbyrom og «Stue / Sov» ligger i arealer som var tegnet som soverom og stue i 1973, og benyttes fortsatt som boligrom. Se Lovlighet for en kort omtale av tegningsgrunnlaget og enkelte dokumentavklaringer.

Opplysningsgrunnlag
Egenerklæringen er signert 26.10.2026. Selger opplyser at han ikke har bodd i boligen og har begrenset kjennskap til eiendommen. Opplysninger om tidligere arbeider og skadehistorikk er derfor begrenset.

Samlet vurdering
Jeg vurderer at kjøper må regne med noe utvendig vedlikehold og oppfølging av eldre bygningsdeler. Rensing av takrenner og nedløp er et konkret første tiltak. Øvrige arbeider må prioriteres ut fra rapportens vurderinger, slik at nødvendig utbedring og vanlig fremtidig vedlikehold holdes tydelig fra hverandre.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

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

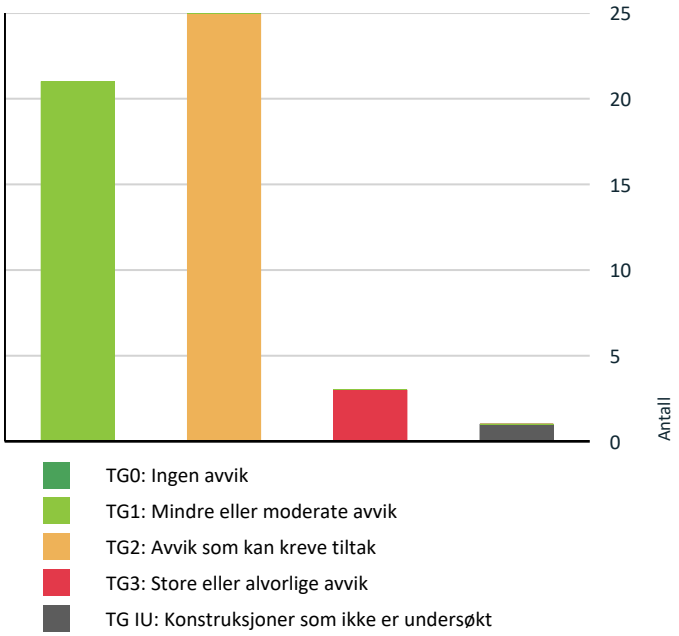
Kommunens tegninger er sammenholdt med dagens planløsning. Det foreligger ferdigattest fra 1964, godkjenning av ominnredning fra 1973 og en terrassesak fra 1999. Parkeringsdekket med adkomst ble godkjent 27.06.2018 og fikk ferdigattest 13.05.2019.

Etter min vurdering gjelder de innvendige forskjellene hovedsakelig mindre tilpasninger av rominndeling, romnavn og bruk. Hobbyrom og «Stue / Sov» i underetasjen ligger i arealer som var tegnet som soverom og stue i 1973, og benyttes fortsatt som boligrom. Tilpasninger ved bad, boder og gang er ikke fullt avklart i tegningsgrunnlaget.

Uteboden og senere endringer av veranda og utvendig trapp er ikke dokumentert i materialet som er gjennomgått. Eventuelle supplerende tegninger og godkjenninger bør følge salgsdokumentene.

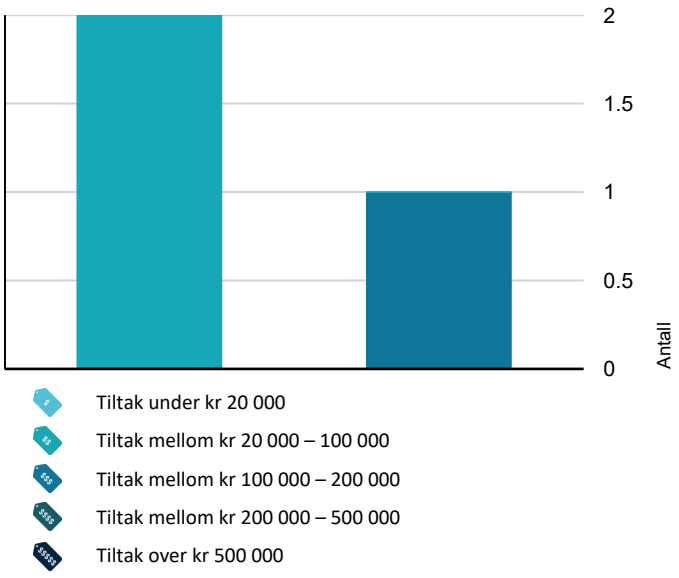
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

**Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

Badet har eldre utførelse. Med bakgrunn i byggesaken fra 1973 og manglende holdepunkter for senere fornyelse vurderer jeg tettesjiktet som etablert før 2000. TG3 er satt etter alderskriteriet for eldre våtromsløsninger i gjeldende Norsk standard. Tettesjiktets videre funksjon er usikker. Tilstandsgraden innebærer ikke at det er påvist lekkasje. Sluket ligger under dusjkabinettet og er ikke undersøkt. Slukets tilstand og tilslutning til tettesjiktet er derfor ikke avklart.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

Badet har eldre utførelse, og tettesjiktet vurderes som etablert før 2000. Det foreligger ingen dokumentasjon på senere fornyelse. TG3 er satt etter alderskriteriet for eldre våtromsløsninger i gjeldende Norsk standard. Det mangler klemring i sluket, og en tett og varig tilslutning mellom tettesjikt og sluk er ikke dokumentert. Etter min vurdering er tettesjiktets videre funksjon usikker. Det er også registrert motfall på gulvet, omtalt under Overflater gulv. Avvikene innebærer ikke i seg selv at det er påvist lekkasje.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

Tettesjiktet er fra før 2000. TG3 er satt etter alderskriteriet i gjeldende Norsk standard. Etter min vurdering er fremtidig tetthet og gjenværende funksjonstid usikker. Sluket har synlig korrosjon og belegg, og tilslutningen mellom sluk og tettesjikt er ikke dokumentert. Vaskerommet har ikke dusj og har lavere vannbelastning ved normal bruk enn et bad med dusjing direkte på gulvet. Det er ikke fastslått at sluket eller tettesjiktet lekker.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

Taktekkingen har alderspreg og stedvis mose og begroing, særlig mot takfot. Alderen tilsier mer usikker gjenværende funksjonstid. Etter min vurdering er det behov for vedlikehold og jevnlig ettersyn. Alder og begroing alene dokumenterer ikke lekkasje.

**Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side

Takrenner og nedløp er tette. Det er løv, begroing og oppsamlet vann i deler av takrennene. Etter min vurdering er dette et konkret vedlikeholdsetterslep som bør følges opp. Beslag og renner har også alders- og værpreg.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Luftingen av kryploftet er noe redusert, selv om det er registrert gavlventil. Det mangler dampsperre under isolasjonen mot etasjen under. Etter min vurdering øker kombinasjonen risikoen for at varm, fuktig inneluft når kalde loftsflater og kondenserer. Lagret utstyr begrenser kontrollen av undertak, treverk og overganger. Det ble registrert misfarging ved skorsteinen på befaringsdagen. Årsaken og om dette gjelder tidligere eller pågående fuktbelastning er ikke avklart.

**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side

Kledningen har stedvis slitt og avflassende maling, værslitte overflater og begroing. Luftingen bak kledningen er stedvis begrenset, og musebånd mangler enkelte steder. Etter min vurdering er det et vedlikeholdsetterslep, og detaljene ved nedre kant av kledningen trenger oppfølging. Tilstanden bak kledningen er ikke avklart. Manglende musebånd dokumenterer ikke at det er skadedyr i konstruksjonen.

**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side

Vinduene har ulik alder. Enkelte karmer og rammer har slitt overflatebehandling og værpreg. De eldste vinduene har mer usikker gjenværende funksjonstid.

**Utvendig > Ytterdører** Gå til side

Ytterdøren fra vaskerommet i hovedetasjen er fra 1963 og har slitt overflatebehandling og preg av alder og værbelastning. Etter min vurdering har døren en eldre utførelse og lavere isolasjonsstandard enn en moderne ytterdør. Det er behov for vedlikehold, og videre brukstid er usikker på grunn av alderen.

**Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

Betongtrapper og tilstøtende gangarealer har stedvis sprekker, slitte overflater og ujevnheter. Det ligger løv og vegetasjon i deler av ganglinjene. Det er partier uten synlig sammenhengende håndløper. Omfang og behov for sikring må kontrolleres på stedet.

**Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side

Skorsteinen har høy alder, med byggeåret 1963 lagt til grunn. Etter min vurdering er gjenværende brukstid usikker. Eventuell rehabilitering og tilstanden inne i pipeløpet er ikke avklart. Aldersvurderingen innebærer ikke at det er påvist utetthet eller andre skjulte skader.

**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side

De åpne murveggene i bodene har avflassing av maling, avskalling og misfarging. Etter min vurdering indikerer dette fuktopptrekk og fuktbelastning i muren. Murvegger og betonggulv mot grunnen kan trekke opp fukt gjennom små porer, såkalt kapillært oppsug. I innkledde deler er overgangen mot mur og gulv skjult, og fukt kan bli vanskeligere å oppdage. Målingen på 10,4 % i toalettrommets yttervegg opphever ikke de synlige fukttegnene andre steder.

**Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

Kryprommet har åpent fjell og grunn uten fuktsperre. Terrengfallet på baksiden kan lede vann mot grunnmuren og inn mot kryprommet, der vann kan bli liggende i lave partier. Registrert lufting er positivt, men hindrer ikke i seg selv vanninntrenging eller fukt fra grunnen. Begrenset tilkomst gjør at deler av treverket og grunnflaten ikke er tilstrekkelig oversiktlig. Målingen i toalettrommets yttervegg beskriver ikke fuktforholdene i kryprommet.

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

Vannledningene er fra byggeåret 1963 og har høy alder. Etter min vurdering er gjenværende funksjonstid usikker. Skjulte rør og innvendig slitasje kan ikke vurderes ved visuell kontroll.

**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Avløpsrørene fra 1963 har høy alder. Etter min vurdering er gjenværende funksjonstid usikker. Innvendig korrosjon og tilstanden i skjulte rør kan ikke avklares ved visuell kontroll.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

Berederen er produsert i 2010. Alderen gir større usikkerhet om gjenværende brukstid og tilsier at utskifting bør inngå i vedlikeholdsplanen. Produksjonsåret alene viser ikke at berederen lekker.

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Med byggeåret lagt til grunn har dreneringen høy alder og mer usikker funksjon. Terrengfallet på baksiden øker vannbelastningen mot grunnmuren. Vann kan bli stående og trekke inn i mur og krypkjeller. Avflassing på synlige murflater indikerer fuktbelastning og kapillært oppsug. Målingen på 10,4 % i ett kontrollpunkt er ikke en funksjonskontroll av dreneringen.

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Sokkelflater og synlige murvegger har stedvis avskalling, misfarging og slitt overflatebehandling. Det er lokale pusskader rundt åpninger. Avflassing på innvendige murflater indikerer etter min vurdering fuktopptrekk og fuktbelastning. Terrengfallet på baksiden kan øke denne belastningen. Tilstanden til skjulte fundamenter er ikke fastslått.

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Terrenget på baksiden har fall mot grunnmuren. Etter min vurdering kan overflatevann bli ledet mot bygningen og bli liggende ved muren. Dette øker risikoen for at vann trekker inn i mur, underetasje og krypkjeller.
Kommunens planopplysninger datert 05.11.2026 viser at eiendommen berøres av aktsomhetssone H310_4 for kvikkleire. Dette er en kartopplysning og ikke en påvisning av kvikkleire eller ustabile grunnforhold på eiendommen. Det er synlig fjell flere steder, men grunnforholdene er ikke geoteknisk undersøkt.

**Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

Det er registrert enkelte løse gulvfliser på badet. Etter min vurdering har flisene stedvis redusert vedheft til underlaget. Årsaken og omfanget er ikke avklart. Løse fliser dokumenterer ikke alene skade i tettesjiktet.

**Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Badet har kun naturlig ventilasjon og redusert tilluft ved døren. Etter min vurdering begrenser dette luftutskiftingen og gir mindre kontrollert bortføring av fukt etter bruk. Det er ikke påvist at ventilasjonsforholdene har medført fuktskader.

**Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

Det er motfall på gulvet utenfor dusjnisjen. Nivåkontroll med laser viser at gulvet ved dusjdøren ligger høyere enn gulvet ved inngangsdøren. Etter min vurdering kan vann utenfor dusjnisjen derfor renne mot inngangsdøren i stedet for mot sluket.

**Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Badet har kun naturlig ventilasjon og redusert tilluft ved døren. Etter min vurdering begrenser dette luftutskiftingen og gir mindre kontrollert bortføring av fukt etter bruk. Det er ikke påvist at ventilasjonsforholdene har medført fuktskader.

**Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

Gulvet er tilnærmet flatt, muligens med noen millimeter fall, og det er liten høyde mot døren. Etter min vurdering gir dette redusert sikkerhet ved en eventuell lekkasje. Vanntett oppkant og sikker avledning til sluk er ikke avklart. Det er ikke fastslått at lekkasjevann vil renne ut av rommet.

**Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon og redusert tilluft ved døren. Etter min vurdering begrenser dette luftutskiftingen og gir mindre kontrollert bortføring av fukt ved bruk. Det er ikke påvist at ventilasjonsforholdene har medført fuktskader.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller radonsikring. Radonnivået i boligen er derfor uavklart. Etter min vurdering bør dette følges opp med måling. Manglende dokumentasjon betyr ikke i seg selv at radonsperre mangler eller at radonverdiene er forhøyet. Gå til side
- Det mangler håndrekke på veggen langs den innvendige trappen. Etter min vurdering gir dette mindre støtte ved bruk av trappen.
- Kommunens planopplysninger datert 05.11.2026 viser at eiendommen berøres av aktsomhetssone H310_4 for kvikkleire. Dette er en kartopplysning og ikke en påvisning av kvikkleire eller ustabile grunnforhold på eiendommen. Det er synlig fjell flere steder, men grunnforholdene er ikke geoteknisk undersøkt.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1963

**Kommentar**
Byggeår 1963 er oppgitt i Eiendomsverdi.no og bekreftet i kommunens matrikkelopplysninger.

**Anvendelse**
Boligformål.

**Standard**
Boligen har materialer og innredninger fra ulike perioder, med blant annet parkett, fliser, kjøkken med trefronter og eldre våtrom. Enkelte vinduer og varmepumpen er nyere. Standarden er sammensatt, og kjøper bør regne med oppgradering av våtrommene og videre vedlikehold av eldre bygningsdeler.

**Vedlikehold**
Etter min vurdering har boligen noe vedlikeholdsetterslep, særlig utvendig. Takrenner og nedløp er tette og må renses. Kledning, vinduer og utvendig treverk har stedvis værslitte overflater som trenger rengjøring og overflatebehandling. Lokale skader på puss og ujevnheter i trapper og gangarealer må følges opp. Flere bygningsdeler har en alder som gjør at kjøper bør planlegge gradvise reparasjoner og utskiftinger ut fra tilstand. Tiltak prioriteres slik at vannavledning, fuktbeskyttelse og trygg bruk ivaretas først. Konkrete avvik, tiltak og konsekvenser er beskrevet under de enkelte bygningsdelene.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 1973 | Ominnredning | Ominnredning ble godkjent i 1973, jf. kommunale byggesaksdokumenter. |
| 2018 | Parkeringsdekke | Parkeringsdekke med adkomst ble godkjent 27.06.2018 og fikk ferdigattest 13.05.2019. |
| 2026 | Modernisering | Varmepumpen er fra 2026, opplyst av fullmektig på befaringen. Av tidligere arbeider foreligger en terrassesak fra 1999. Taktekkingen, enkelte vinduer hovedsakelig i hovedetasjens oppholdsrom og ytterdøren i underetasjen er skiftet i senere tid; årstallene er ikke avklart. Varmtvannsberederen er merket med produksjonsår 2010. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Saltak tekket med steinbelagte stålplater av typen Decra eller tilsvarende. Taktekkingen er skiftet etter byggeåret. Nøyaktig årstall er ukjent, men etter min vurdering er tekkingen trolig over 20 år gammel. Undertakets oppbygning er ikke dokumentert.

Taktekkingen er besiktiget og vurdert fra bakkenivå. Vurderingen er begrenset til det som er synlig derfra. Det kan være skader eller svakheter som ikke er synlige fra bakken. Ved behov for nærmere kontroll bør taket undersøkes av fagperson med forsvarlig tilkomst og sikring.

**Vurdering av avvik:**
• Taktekkingen har aldersprege og stedvis mose og begroing, særlig mot takfot. Alderen tilsier mer usikker gjenværende funksjonstid. Etter min vurdering er det behov for vedlikehold og jevnlig ettersyn. Alder og begroing alene dokumenterer ikke lekkasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak: Begroing bør fjernes skånsomt med en metode tilpasset tekkingen. Taktekking, skjøter og overganger bør kontrolleres ved vedlikehold. Planlegg fremtidig fornyelse ut fra alder og videre utvikling. Rensing av takrenner er omtalt under eget punkt.

Konsekvens: Begroing kan holde på fukt og hemme avrenningen. Aldring og svekkelser i tekkingen kan etter hvert gi lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Tidspunkt for utskifting kan ikke fastslås ut fra alder alene.

### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takvann ledes via takrenner og utvendige nedløp. Det er metallbeslag ved takkanter og gjennomføringer samt skorstein over tak. Disse delene er besiktiget og vurdert fra bakkenivå. Avstand og innsyn begrenser vurderingen av renner, skjøter, innfestinger, beslag og skorstein. Mindre utettheter, korrosjon og lokale skader kan være vanskelige å oppdage. Skjulte skjøter, tilkoblinger og avledning videre fra nedløpene er ikke fullt avklart.

**Vurdering av avvik:**

• Takrenner og nedløp er tette. Det er løv, begroing og oppsamlet vann i deler av takrennene. Etter min vurdering er dette et konkret vedlikeholdsetterslep som bør følges opp. Beslag og renner har også alders- og værpreg.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak: Takrenner og nedløp må renses. Etter rensing må det kontrolleres at vannet renner fritt og ledes bort fra bygningen. Kontroller samtidig renner, skjøter, innfestinger, beslag og skorstein over tak på nært hold fra forsvarlig tilkomst. Eventuelle lekkasjer eller skadde deler utbedres.

Konsekvens: Tette renner og nedløp kan føre til at vann renner over og belaster kledning og grunnmur. Over tid kan dette gi fuktskader.



Takrenne ved takfot med begroing og rusk. Renner og nedløp må renses.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltak med trekonstruksjoner og bordkledd undertak. Kryploftet har isolasjon mot etasjen under, og det er registrert ventil i gavlen. Det er ikke dampsperre under isolasjonen. Loftet brukes til lagring.

Konstruksjonen er vurdert fra tilgjengelige deler av loftet, med stikkprøver og stikktaking i tilgjengelig, utsatt treverk. Lav høyde og lagret utstyr begrenser tilkomsten og oversikten flere steder. Kontrollen omfatter utvalgte punkter; skjulte og utilgjengelige deler er ikke undersøkt.

**Vurdering av avvik:**
• Luftingen av kryploftet er noe redusert, selv om det er registrert gavlventil. Det mangler dampsperre under isolasjonen mot etasjen under. Etter min vurdering øker kombinasjonen risikoen for at varm, fuktig inneluft når kalde loftsflater og kondenserer. Lagret utstyr begrenser kontrollen av undertak, treverk og overganger. Det ble registrert misfarging ved skorsteinen på befaringsdagen. Årsaken og om dette gjelder tidligere eller pågående fuktbelastning er ikke avklart.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak: Flytt lagret utstyr slik at konstruksjonen og luftveiene kan kontrolleres. Hold gavlventilen og øvrige luftveier åpne, og vurder hvordan gjennomluftingen kan bedres. Lufttetthet og dampsperre mot oppvarmet etasje bør vurderes fagmessig, særlig ved etterisolering eller himlingsarbeider. Undersøk misfargingen ved skorsteinen og tilslutningen mot taket for å avklare årsaken før tiltak velges.

Konsekvens: Fuktig inneluft som når kalde loftsflater kan gi kondens, mugg og over tid råte i treverket. Redusert lufting kan gjøre uttørkingen dårligere. Begrenset tilkomst øker usikkerheten og kan gjøre at skader oppdages sent. Den begrensede kontrollen på befaringsdagen avklarte ikke om det finnes skjult råte eller en pågående lekkasje.

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene har i hovedsak stående, malt trekledning. Det er også platekledde fasadepartier og synlige murflater ved sokkelen. Kledningen har alder og værpreg. Oppbygning og isolasjon i lukkede veggkonstruksjoner er ikke dokumentert.

Fasadene er besiktiget fra bakkenivå. Det er utført stikkprøver med stikktaking i tilgjengelig, utsatt treverk for å undersøke tegn til råte. Høytliggende og vanskelig tilgjengelige partier er vurdert på avstand. Kontrollen omfatter utvalgte punkter; lokale skader i øvrig treverk og skjulte deler bak kledningen kan være vanskelige å oppdage.

**Vurdering av avvik:**

• Kledningen har stedvis slitt og avflassende maling, værslitte overflater og begroing. Luftingen bak kledningen er stedvis begrenset, og musebånd mangler enkelte steder. Etter min vurdering er det et vedlikeholdsetterslep, og detaljene ved nedre kant av kledningen trenger oppfølging. Tilstanden bak kledningen er ikke avklart. Manglende musebånd dokumenterer ikke at det er skadedyr i konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak: Kledningen vaskes, løs maling fjernes og overflatene behandles. Kontroller særlig bordender, skjøter og overganger ved vinduer og beslag. Bedre luftingen der den er begrenset, og monter egnet musebånd eller annen gnagersikring der dette mangler, uten å hindre ventilasjon og avrenning. Eventuelt svekket treverk skiftes lokalt etter kontroll. Hold vegetasjon unna fasaden.

Konsekvens: Slitt overflatebehandling og begrenset lufting kan gi økt fuktbelastning og dårligere uttørking, med risiko for råte og kortere levetid. Manglende musebånd gir mulige inngangsveier for mus og andre smådyr. Skjult råte eller skadedyr er ikke fastslått gjennom den begrensede kontrollen.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Boligen har vinduer med trekarmer, med både malte og trehvite overflater. Vinduene er fra forskjellige tidsepoker og har ulik alder og utførelse. Noen vinduer er skiftet i senere tid, hovedsakelig i oppholdsrom i hovedetasjen. Nøyaktige utskiftingsår er ikke avklart.

Vinduene er vurdert utvendig fra bakkenivå. Det er utført stikkprøver med stikktaking i tilgjengelig, utsatt treverk og visuell kontroll for tegn til punktering. Det ble ikke registrert råte eller punkterte glassruter ved disse kontrollene. Kontrollen omfatter ikke alle vinduene. Høytliggende og vanskelig tilgjengelige partier er vurdert på avstand. Lokale råteskader kan være skjult, og punktering kan være vanskelig å oppdage og variere i synlighet med lysforholdene.

**Vurdering av avvik:**
• Vinduene har ulik alder. Enkelte karmer og rammer har slitt overflatebehandling og værpreg. De eldste vinduene har mer usikker gjenværende funksjonstid.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak: Slitte treflater bør vedlikeholdes. Kontroller tetningslister, beslag og åpne-/lukkefunksjon, og gjennomgå de øvrige vinduene. Høytliggende og vanskelig tilgjengelige vinduer bør undersøkes på nært hold når forsvarlig tilkomst etableres ved vedlikehold. Planlegg eventuell utskifting av eldre vinduer etter tilstand og funksjon; alder alene gir ikke grunnlag for å skifte alle samtidig.

Konsekvens: Slitt overflatebehandling gir dårligere fuktbeskyttelse. Eldre vinduer kan etter hvert få redusert tetthet eller punkterte isolerglass. Det kan gi trekk, økt varmetap og behov for reparasjon eller utskifting.





## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Boligen har malte ytterdører med glassfelt og ulik alder. Ytterdøren fra vaskerommet i hovedetasjen er fra byggeåret 1963. Ytterdøren ved det overbygde inngangspartiet i underetasjen er skiftet i senere tid. Vurderingen gjelder synlige og tilgjengelige deler. Isolasjonsevne og lufttetthet er ikke målt.

**Vurdering av avvik:**
• Ytterdøren fra vaskerommet i hovedetasjen er fra 1963 og har slitt overflatebehandling og preg av alder og værbelastning. Etter min vurdering har døren en eldre utførelse og lavere isolasjonsstandard enn en moderne ytterdør. Det er behov for vedlikehold, og videre brukstid er usikker på grunn av alderen.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak: Døren bør rengjøres og løstsittende maling fjernes før ny overflatebehandling. Tetningslister, hengsler og terskel bør kontrolleres og vedlikeholdes. Utskifting til en bedre isolert ytterdør bør planlegges ut fra alder, tilstand og ønsket energistandard.

Konsekvens: Den eldre utførelsen gir større varmetap enn en moderne ytterdør. Slitt overflatebehandling gir svakere beskyttelse mot vær og fukt, og utsatt vedlikehold kan forkorte gjenværende brukstid.



Nyere ytterdør ved inngangspartiet i underetasjen. Det er ikke registrert synlige skader.



Dør mot terrassen i hovedetasjen.

## TG 1 Veranda

**Beskrivelse**

Veranda i trekonstruksjon med terrassebord og malt trerekkverk. Det er overbygd inngangsparti under deler av verandaen. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler.

Merknad: Det er noe etterslep på overflatevedlikehold av terrassebord og rekkverk. Rengjøring og overflatebehandling anbefales.



## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Utvendige trapper i betong og tre forbinder boligens innganger og utearealer. Det er håndløper og rekkverk ved deler av trappeløpene. Høyder, åpninger og innfestinger må kontrolleres særskilt.

**Vurdering av avvik:**

• Betongtrapper og tilstøtende gangarealer har stedvis sprekker, slitte overflater og ujevnheter. Det ligger løv og vegetasjon i deler av ganglinjene. Det er partier uten synlig sammenhengende håndløper. Omfang og behov for sikring må kontrolleres på stedet.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak: Fjern løv og vegetasjon. Utbedre løse partier og ujevnheter i ganglinjene. Kontroller stabilitet, trinn, håndløpere og rekkverk, og suppler sikringen der det er nødvendig.

Konsekvens: Ujevne og glatte trinn øker faren for snubling og fall. Manglende støtte kan gjøre trappene vanskeligere å bruke. Vann og frost i sprekker kan forverre overflateskadene.

## Andre utvendige forhold

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Utvendige bygningsdeler er eksponert for vær og vind, og det må påregnes normal aldring og bruksslitasje som følge av dette. Mindre værslitasje på kledning, rekkverk, terrassegulv og lignende vurderes som naturlig, og innebærer ikke nødvendigvis et avvik. Eiendommen ligger i et værhardt område hvor konstruksjonene utsettes for betydelige klimatiske påkjenninger som vind, nedbør og temperatursvingninger. Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling er derfor nødvendig for å opprettholde byggets tekniske levetid og estetiske uttrykk.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Innvendige gulv har blant annet parkett, fliser og belegg. Stuen i hovedetasjen og rommet Stue / Sov i underetasjen har parkett. Kjøkkenet har gulvbelegg med tremønster. Entré, WC og bod ved entré i underetasjen har flislagt gulv. Materialer, alder og utførelse varierer mellom rommene. Overflatene har stedvis bruksmerker og preg av alder. Oppussing kan tilpasses ønsket standard. Møbler, tepper og lagrede gjenstander begrenser oversikten over deler av gulvene. Gulv i våtrom beskrives og vurderes under de aktuelle våtrommene.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Innvendige vegger har malte og tapetserte flater, panel og partier med fliser. Himlingene har malte plater og trepanel. Overflatene er fra ulike perioder og har stedvis bruksslitasje og eldre utførelse. Fornyelse kan tilpasses kjøpers ønsker til standard. Lagrede gjenstander og innredning begrenser oversikten over enkelte flater. Overflater i våtrom og synlige murflater under terreng vurderes under egne punkter.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillerne er i hovedsak tildekket av gulv- og himlingsflater. Mot krypkjelleren er det synlige deler med treverk og platekledning. Oppbygning, dimensjoner og skjulte bæredeler er ikke avklart ved den visuelle kontrollen.

Det er utført kontrollmåling av høydeforskjeller på gulv i stue og kjøkken i hovedetasjen samt gang og soverom i underetasjen. Alle kontrollmålte høydeforskjeller var innenfor 15 mm. Målingene omfatter de tilgjengelige delene av disse rommene.

### ⚠ Radon

**Beskrivelse**

Boligen er fra 1963 og har underetasje med kontakt mot grunnen samt krypkjeller. Eventuell radonsikring inngår i skjulte konstruksjoner og kan ikke verifiseres ved en vanlig visuell befaring.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller radonsikring. Radonnivået i boligen er derfor uavklart. Etter min vurdering bør dette følges opp med måling. Manglende dokumentasjon betyr ikke i seg selv at radonsperre mangler eller at radonverdiene er forhøyet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak: Det anbefales radonmåling etter DSAs måleprosedyre i minst to måneder i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april. Mål i minst to oppholdsrom, med minst ett rom i både hovedetasjen og underetasjen. Eventuelle videre tiltak tilpasses måleresultatene.

Konsekvens: Uten målinger er radonnivået og behovet for tiltak uavklart. Dersom nivået er forhøyet, kan langvarig eksponering innebære helserisiko. Måling vil avklare behovet for oppfølging.

### TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Boligen har pusset/malt skorstein og vedfyrte ildsteder, blant annet vedovn og peisinnsats. Det er synlige sotluker og gulvbeskyttelse ved ildstedene.

# Tilstandsrapport

Byggeåret 1963 er lagt til grunn for skorsteinens alder. Eventuell senere rehabilitering av pipeløpet er ikke avklart.

Skorsteinen og ildstedene er vurdert visuelt ut fra tilgjengelige, synlige deler. Skorsteinen over tak er vurdert fra bakkenivå. Det er ikke utført innvendig inspeksjon eller tetthetsprøving av pipeløpet, og kontrollen gir ikke grunnlag for å bekrefte trekk, tetthet eller sikker funksjon ved fyring. Skjulte og vanskelig tilgjengelige deler kan ha forhold som ikke er avdekket.

Det er ukjent om og når siste feiing og branntilsyn av fyringsanlegget er gjennomført. Resultat fra eventuelle kontroller og status for eventuelle pålegg er ikke kjent. Opplysninger bør innhentes fra eier og kommunens brann- og feiervesen.

**Vurdering av avvik:**
• Skorsteinen har høy alder, med byggeåret 1963 lagt til grunn. Etter min vurdering er gjenværende brukstid usikker. Eventuell rehabilitering og tilstanden inne i pipeløpet er ikke avklart. Aldersvurderingen innebærer ikke at det er påvist utetthet eller andre skjulte skader.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak: Innhent opplysninger om siste feiing og tilsyn, eventuelle pålegg og tidligere rehabilitering. Dersom tilstanden ikke er avklart gjennom slik dokumentasjon, bør skorstein og ildsteder vurderes nærmere av feiervesen eller kvalifisert fagperson før bruk. Behov for rehabilitering avgjøres etter nærmere kontroll.

Konsekvens: Aldersrelatert slitasje kan gi sprekker og utettheter som ikke oppdages ved en begrenset visuell vurdering. Dersom slike feil foreligger, kan røyk og varme komme ut i tilstøtende konstruksjoner og medføre brannfare. Det er ikke fastslått at slike feil finnes.



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

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Underetasjen har både innredede rom med kledde vegg- og gulvflater og boder der deler av veggene ikke er utforet. Her er murveggene synlige, med puss og maling. Det er foretatt hulltaking i ytterveggen på toalettrommet, med måleresultat 10,4 %. Målingen ga ikke indikasjon på forhøyet fukt i det undersøkte punktet. Den gjelder ikke de åpne murflatene i bodene eller alle øvrige skjulte konstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**
• De åpne murveggene i bodene har avflassing av maling, avskalling og misfarging. Etter min vurdering indikerer dette fuktopptrekk og fuktbelastning i muren. Murvegger og betonggulv mot grunnen kan trekke opp fukt gjennom små porer, såkalt kapillært oppsug. I innkledde deler er overgangen mot mur og gulv skjult, og fukt kan bli vanskeligere å oppdage. Målingen på 10,4 % i toalettrommets yttervegg opphever ikke de synlige fukttegnene andre steder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak: Vannbelastningen mot boligen bør reduseres som beskrevet under terrengforhold og drenering. Følg utviklingen på de åpne murflatene. Løs maling og puss fjernes, og ny behandling tilpasses murens fuktforhold etter at fuktbelastningen er vurdert. Unngå tette belegg eller innkledning med fuktømfintlige materialer før forholdene i det aktuelle området er undersøkt.

Konsekvens: Fuktopptrekk kan gi videre avflassing, saltutslag og nedbrytning av overflater. Treverk og andre følsomme materialer mot fuktig mur eller betong kan få lukt, mugg og råte. Det er ikke påvist slike skjulte skader gjennom punktmålingen alene.

# Tilstandsrapport



Hulltaking i ytterveggen på toalettrommet i underetasjen. Målt fuktverdi var 10,4 %, uten indikasjon på forhøyet fukt i det undersøkte punktet. Målingen gjelder kun dette punktet.

## TG 2 Krypkjeller

**Beskrivelse**

Det er et lavt kryprom med adkomst gjennom luke i grunnmuren. Det er synlig fjell, løse masser, trekonstruksjoner og lagrede materialer og utstyr. Lufting er registrert. Det er ikke registrert fuktsperre over grunnen eller andre tiltak som begrenser fukttilførselen fra grunnen.

Krypkjelleren er vurdert fra tilgjengelige deler, med stikkprøver og stikktaking i tilgjengelig, utsatt treverk. Lav høyde og lagrede gjenstander begrenser tilkomsten flere steder. Kontrollen omfatter utvalgte punkter; skjulte og utilgjengelige deler er ikke undersøkt.

**Vurdering av avvik:**

• Kryprommet har åpent fjell og grunn uten fuktsperre. Terrengfallet på baksiden kan lede vann mot grunnmuren og inn mot kryprommet, der vann kan bli liggende i lave partier. Registrert lufting er positivt, men hindrer ikke i seg selv vanninntrenging eller fukt fra grunnen. Begrenset tilkomst gjør at deler av treverket og grunnflaten ikke er tilstrekkelig oversiktlig. Målingen i toalettrommets yttervegg beskriver ikke fuktforholdene i kryprommet.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak: Flytt lagret utstyr og materialer slik at tilkomsten bedres. Kontroller deretter grunnflaten, treverket, ventilasjonsåpningene og eventuell vannansamling, gjerne også etter nedbør. Vannavledning på baksiden følges opp under Terrengforhold. Vurder egnet fuktsperre over grunnen og øvrige fukttiltak etter at vannveier og avrenning er avklart. En fuktsperre må tilpasses slik at vann ikke samles oppå den. Hold ventilasjonsåpningene frie.

Konsekvens: Fukt fra grunnen, vanninntrenging og kondens kan gi høy luftfuktighet og risiko for mugg, råte og lukt i trekonstruksjonene. Begrenset tilkomst kan gjøre at skader oppdages sent. Det er ikke grunnlag for å konkludere med at slike skader finnes i de utilgjengelige delene.



Krypkjeller med synlig fjell og grunn uten fuktsperre. Lav høyde og lagrede materialer og utstyr begrenser tilkomsten og kontrollen av deler av konstruksjonen.

## Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Innvendig malt tretrapp mellom hovedetasjen og underetasjen. Trappen har rekkverk, men mangler håndrekke på veggen. Vurderingen gjelder tilgjengelige, synlige forhold. Rekkverkshøyde, åpninger og trinnmål er ikke dokumentert.

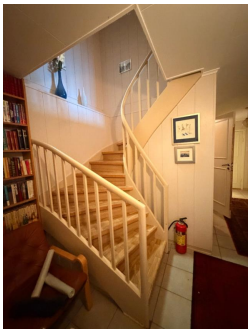
**Vurdering av avvik:**

• Det mangler håndrekke på veggen langs den innvendige trappen. Etter min vurdering gir dette mindre støtte ved bruk av trappen.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak: Monter en sammenhengende håndrekke på veggen langs trappeløpet.

Konsekvens: Manglende håndrekke øker risikoen for å miste balansen og falle i trappen.



Innvendig tretrapp mellom underetasjen og hovedetasjen, sett fra underetasjen. Trappen har malt rekkverk med stående spiler.



Trappeløpet sett fra hovedetasjen. Det mangler håndrekke på veggen, som gir mindre støtte ved bruk av trappen. Se HMS-avvik.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige malte dører med ulike utførelser, blant annet fyllingsdører. Vurderingen gjelder synlige overflater.

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Egenerklæringen gir ingen konkrete opplysninger om skadedyr eller insekter. Selger opplyser at han ikke har bodd i boligen og har begrenset kjennskap til eiendommen. Manglende opplysninger betyr derfor ikke at slike forhold er utelukket. Musebånd mangler enkelte steder ved kledningen, noe som kan gi inngangsveier for smådyr. Tiltak er samlet under Yttervegger/Veggkonstruksjon. Manglende musebånd er ikke i seg selv dokumentasjon på skadedyr. Tilkomsten i deler av krypkjelleren og loftet er begrenset av lagrede gjenstander.

### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Boligen var under tømming og opprydding ved befaringen. Lagret innbo begrenset tilkomsten enkelte steder. Mindre bruksspor omtales ikke enkeltvis; vesentlige forhold er beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Bad i underetasjen med flislagt gulv, mørke fliser nederst på veggene og malte flater over. Rommet har servantinnredning og dusjkabinett. Badet har eldre utførelse, og tettesjiktet vurderes som etablert før 2000. Nøyaktig oppussingsår er ikke avklart. Dokumentasjon på dagens utførelse foreligger ikke.

# Tilstandsrapport



Bad i underetasjen med servantinnredning, speil og skap.



Dusjkabinett på badet i underetasjen.

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Utførelse, oppbygning og alder på membran og tilslutninger kan derfor ikke kontrolleres mot dokumentasjon. Manglende dokumentasjon er ikke i seg selv bevis på feil utførelse eller lekkasje.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak: Eventuell dokumentasjon som senere finnes, bør innhentes og vurderes. Inntil da må vurderingen bygge på synlige forhold, alder og befaringsundersøkelser. Oppfølging av tettesjikt og sluk er beskrevet under eget punkt.

Konsekvens: Manglende dokumentasjon gjør det vanskeligere å kontrollere skjult utførelse og tidligere arbeider. Dette gir usikkerhet, men fastslår ikke at membranen er feil utført eller at det er lekkasje.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har mørke fliser i nedre del og lyse overflater over. Himlingen er malt. Det er vindu i rommet. Dusjing skjer i dusjkabinett. Oppbygningen bak overflatene er skjult.

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv. Det er målt 10 mm høydeforskjell fra overkant gulv ved døren til overkant sluk, med laveste punkt ved sluket.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert enkelte løse gulvfliser på badet. Etter min vurdering har flisene stedvis redusert vedheft til underlaget. Årsaken og omfanget er ikke avklart. Løse fliser dokumenterer ikke alene skade i tettesjiktet.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak: Omfanget av løse fliser og underlagets tilstand bør undersøkes før reparasjon. Reparasjon må utføres uten å skade tettesjiktet. Ved større omfang bør tiltakene ses i sammenheng med våtrommets alder og behov for en samlet oppgradering.

Konsekvens: Løse fliser kan løsne ytterligere og føre til sprekker i fliser og fuger. Dette kan gjøre overflatene vanskeligere å holde rene og gi behov for utbedring. Dersom tettesjiktet også er svekket, kan fukt nå underliggende konstruksjoner; slik svekkelse er ikke fastslått av de løse flisene alene.

UNDERETASJE > BAD

## TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Badet har dusjkabinett. Sluket ligger under dusjkabinettet og er ikke undersøkt. Kontrollen er derfor begrenset, og slukets tilstand, klemring og tilslutning til tettesjiktet er ikke avklart. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller fornyelse av tettesjiktet.

**Vurdering av avvik:**

• Badet har eldre utførelse. Med bakgrunn i byggesaken fra 1973 og manglende holdepunkter for senere fornyelse vurderer jeg tettesjiktet som etablert før 2000. TG3 er satt etter alderskriteriet for eldre våtromsløsninger i gjeldende Norsk standard. Tettesjiktets videre funksjon er usikker. Tilstandsgraden innebærer ikke at det er påvist lekkasje. Sluket ligger under dusjkabinettet og er ikke undersøkt. Slukets tilstand og tilslutning til tettesjiktet er derfor ikke avklart.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør planlegges fornyelse av tettesjikt og sluk som del av en samlet oppgradering av badet. Sluket må gjøres tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens:
Svikt i tettesjikt eller sluktilslutninger kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Begrenset tilgang til sluket gjør at feil og utettheter kan være vanskelig å oppdage.

Kostnadsintervallet er et grovt anslag for tiltak ved tettesjikt og sluk med nødvendige følgearbeider. Endelig omfang og kostnad må avklares ved nærmere undersøkelse og tilbud fra utførende. Skjulte forhold og valgt standard kan påvirke kostnaden.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Baderomsinnredning med servant, skap og speil, samt dusjkabinett. Kabinettet begrenser direkte vannbelastning på rommets øvrige flater ved vanlig bruk, men tilkoblinger og avløp må være tette. Vurderingen gjelder synlig utstyr.

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Badet i underetasjen har kun naturlig ventilasjon, uten mekanisk avtrekk. Tilluften ved døren er redusert. Luftutskiftingen er avhengig av frie luftveier og vind- og temperaturforhold. Luftmengder er ikke målt.

**Vurdering av avvik:**

• Badet har kun naturlig ventilasjon og redusert tilluft ved døren. Etter min vurdering begrenser dette luftutskiftingen og gir mindre kontrollert bortføring av fukt etter bruk. Det er ikke påvist at ventilasjonsforholdene har medført fuktskader.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak: Tilluften ved døren bør bedres, for eksempel med en egnet luftespalte eller overstrømningsventil. Mekanisk avtrekk til friluft bør etableres for mer stabil bortføring av fukt. Løsningen tilpasses tilluften og boligens øvrige ventilasjon. Hold eksisterende ventiler åpne og rene.

Konsekvens: Begrenset luftutskifting kan gi langsommere uttørking etter dusjing, kondens og høy luftfuktighet. Over tid kan dette øke risikoen for misfarging, mugg og fuktskader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er utført hulltaking fra toalettrommet i veggen mot badet i underetasjen. Målt fuktinnhold var 12,9 %. Det ble ikke registrert forhøyet fukt eller tegn til fuktskade i det undersøkte området. Etter min vurdering tilsvarer de undersøkte forholdene TG1. Kontrollen gjelder det tilgjengelige målepunktet og dokumenterer ikke tettesjiktets samlede tilstand.

# Tilstandsrapport



Hulltaking fra toalettrommet mot badet i underetasjen. Målt fuktinnhold 12,9 %, uten forhøyet fukt i målepunktet.

## HOVEDETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Bad i hovedetasjen med flislagte gulv og vegger, servantinnredning, toalett og dusjnisje med dør. Badet har eldre utførelse, og tettesjiktet vurderes som etablert før 2000. Nøyaktig oppussingsår er ikke avklart. Dokumentasjon på dagens utførelse foreligger ikke.



Flislagt bad i hovedetasjen med servantinnredning, speil og skap.



Dusjnisje med dør på badet i hovedetasjen.

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Utførelse, oppbygning og alder på membran og tilslutninger kan derfor ikke kontrolleres mot dokumentasjon. Manglende dokumentasjon er ikke i seg selv bevis på feil utførelse eller lekkasje.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak: Eventuell dokumentasjon som senere finnes, bør innhentes og vurderes. Inntil da må vurderingen bygge på synlige forhold, alder og befaringsundersøkelser. Oppfølging av tettesjikt og sluk er beskrevet under eget punkt.

Konsekvens: Manglende dokumentasjon gjør det vanskeligere å kontrollere skjult utførelse og tidligere arbeider. Dette gir usikkerhet, men fastslår ikke at membranen er feil utført eller at det er lekkasje.

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er flislagt. Himlingen har lys overflate. Det er vindu i rommet og dusjnisje med dør. Vurderingen gjelder synlige flater; oppbygningen bak flisene er skjult.

# Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med sluk i dusjnisjen. Det er utført nivåkontroll med laser ved dusjdøren og ved inngangsdøren. Nivåkontrollen viser at gulvet ved dusjdøren ligger høyere enn gulvet ved inngangsdøren. Vurderingen gjelder den kontrollerte delen av gulvet utenfor dusjnisjen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er motfall på gulvet utenfor dusjnisjen. Nivåkontroll med laser viser at gulvet ved dusjdøren ligger høyere enn gulvet ved inngangsdøren. Etter min vurdering kan vann utenfor dusjnisjen derfor renne mot inngangsdøren i stedet for mot sluket.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak: Fallforholdene må utbedres slik at vann ledes til sluk. Arbeidet bør planlegges sammen med oppgradering av gulv og tettesjikt, slik at membran og overganger blir ivaretatt. Inntil utbedring bør vannsøl utenfor dusjnisjen begrenses og fjernes.

Konsekvens: Vann utenfor dusjnisjen kan samle seg eller renne mot inngangsdøren. Ved større vannsøl eller lekkasje kan vann nå dørpartiet og tilstøtende rom og gi fuktskader. Motfallet er påvist; det er ikke dermed fastslått at vann allerede har skadet konstruksjonene.

HOVEDETASJE > BAD

## TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Badet har dusjnisje med dør og gulvsluk i dusjsonen. Sluket er besiktiget med risten tatt av. Tettesjiktet ligger i hovedsak skjult, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller senere fornyelse. Badet har eldre utførelse, vurdert til før 2000. Nøyaktig årstall er ikke fastslått.

**Vurdering av avvik:**
• Badet har eldre utførelse, og tettesjiktet vurderes som etablert før 2000. Det foreligger ingen dokumentasjon på senere fornyelse. TG3 er satt etter alderskriteriet for eldre våtromsløsninger i gjeldende Norsk standard. Det mangler klemring i sluket, og en tett og varig tilslutning mellom tettesjikt og sluk er ikke dokumentert. Etter min vurdering er tettesjiktets videre funksjon usikker. Det er også registrert motfall på gulvet, omtalt under Overflater gulv. Avvikene innebærer ikke i seg selv at det er påvist lekkasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak: Det bør planlegges en samlet oppgradering av badet med nytt tettesjikt, sluk med dokumentert tett tilslutning og riktig fall mot sluk. Gulvavviket og sluk-/membranarbeidet må ses som deler av samme utbedring. Vannbelastningen bør begrenses frem til oppgradering.

Konsekvens: Eldre tettesjikt og usikker tilslutning ved sluket gir risiko for vanninntrenging og fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner. Motfallet kan lede vann mot inngangsdøren i stedet for mot sluket.

Kostnadsintervallet er et grovt anslag for oppgradering av tettesjikt og sluk, utbedring av fall og nødvendige følgearbeider. Gulvavviket inngår i samme utbedring og skal ikke regnes som en egen tilleggskostnad. Endelig omfang og kostnad avhenger av skjulte forhold, valgt standard og tilbud fra utførende.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Sluk i dusjnisjen på badet i hovedetasjen. Klemring mangler. Tilslutningen til tettesjiktet er ikke dokumentert.

HOVEDETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Baderomsinnredning med skap, servant og speil, gulvstående toalett og dusjnisje med dør og dusjutstyr. Innredningen har eldre utførelse. Vurderingen gjelder synlig utstyr.

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Badet i hovedetasjen har kun naturlig ventilasjon, uten mekanisk avtrekk. Tilluften ved døren er redusert. Luftutskiftingen er avhengig av frie luftveier og vind- og temperaturforhold. Luftmengder er ikke målt.

**Vurdering av avvik:**

• Badet har kun naturlig ventilasjon og redusert tilluft ved døren. Etter min vurdering begrenser dette luftutskiftingen og gir mindre kontrollert bortføring av fukt etter bruk. Det er ikke påvist at ventilasjonsforholdene har medført fuktskader.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak: Tilluften ved døren bør bedres, for eksempel med en egnet luftespalte eller overstrømningsventil. Mekanisk avtrekk til friluft bør etableres for mer stabil bortføring av fukt. Løsningen tilpasses tilluften og boligens øvrige ventilasjon. Hold eksisterende ventiler åpne og rene.

Konsekvens: Begrenset luftutskifting kan gi langsommere uttørking etter dusjing, kondens og høy luftfuktighet. Over tid kan dette øke risikoen for misfarging, mugg og fuktskader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er utført hulltaking fra boden ved vaskerommet i veggen mot badet i hovedetasjen. Målt fuktinnhold var 8,9 %. Det ble ikke registrert forhøyet fukt eller tegn til fuktskade i det undersøkte området. Etter min vurdering tilsvarer de undersøkte forholdene TG1. Kontrollen gjelder det tilgjengelige målepunktet og dokumenterer ikke tettesjiktets samlede tilstand.



Hulltaking fra boden ved vaskerommet mot badet i hovedetasjen. Målt fuktinnhold 8,9 %, uten forhøyet fukt i målepunktet.

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Vaskerom i hovedetasjen med flislagt gulv, malte veggflater og panelt himling. Rommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, gulvsluk og varmtvannsbereder. Berederen er merket 2010. Vaskerommets gulv og tettesjikt er fra før 2000. Nøyaktig utførelsesår er ikke fastslått, og det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet har ikke dusj.

# Tilstandsrapport



Vaskerom i hovedetasjen med vaskemaskin, tørketrommel, utslagsvask og varmtvannsbereder.

HOVEDETASJE > VASKEROM

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Utførelse, oppbygning og alder på membran og tilslutninger kan derfor ikke kontrolleres mot dokumentasjon. Manglende dokumentasjon er ikke i seg selv bevis på feil utførelse eller lekkasje.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak: Eventuell dokumentasjon som senere finnes, bør innhentes og vurderes. Inntil da må vurderingen bygge på synlige forhold, alder og befaringsundersøkelser. Oppfølging av tettesjikt og sluk er beskrevet under eget punkt.

Konsekvens: Manglende dokumentasjon gjør det vanskeligere å kontrollere skjult utførelse og tidligere arbeider. Dette gir usikkerhet, men fastslår ikke at membranen er feil utført eller at det er lekkasje.

HOVEDETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Vaskerommet har malte veggflater og panelt himling. Det er et lavt vindu og synlige rørføringer i rommet. Overflatene har eldre utførelse. Skjult oppbygning og eventuell fuktbeskyttelse i veggene er ikke avklart.

HOVEDETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med sluk og terskel ved døren. Gulv og tettesjikt er fra før 2000. Gulvet er tilnærmet flatt, muligens med noen millimeter fall. Det er liten høyde mot døren. Eksakt høydeforskjell og utførelsen av vanntett oppkant ved døren er ikke avklart. Vaskerommet har ikke dusj.

**Vurdering av avvik:**
• Gulvet er tilnærmet flatt, muligens med noen millimeter fall, og det er liten høyde mot døren. Etter min vurdering gir dette redusert sikkerhet ved en eventuell lekkasje. Vanntett oppkant og sikker avledning til sluk er ikke avklart. Det er ikke fastslått at lekkasjevann vil renne ut av rommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak: Fall, høyde ved døren og vanntett oppkant bør kontrolleres nærmere for å avklare om lekkasjevann ledes til sluket og holdes innenfor rommet. Utbedring samordnes med oppgraderingen av tettesjikt og sluk. Hold sluket rent, følg med på tilkoblinger til vaskemaskin og varmtvannsbereder, og fjern vannsøl fortløpende.

Konsekvens: Lite fall kan føre til at vann blir stående på gulvet. Ved lekkasje kan vann spre seg mot vegger og dørparti. Dersom vann når ubeskyttede overganger eller tilstøtende rom, kan det oppstå fuktskader.

# Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > VASKEROM

## TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Vaskerommet har et eldre gulvsluk med synlig korrosjon og belegg. Gulv og tettesjikt er fra før 2000, men nøyaktig utførelsesår er ikke fastslått. Membran og tilslutning til sluk ligger i hovedsak skjult, og utførelsen er ikke dokumentert. Rommet har ikke dusj, og vannbelastningen på gulvet ved normal bruk er begrenset.

**Vurdering av avvik:**

• Tettesjiktet er fra før 2000. TG3 er satt etter alderskriteriet i gjeldende Norsk standard. Etter min vurdering er fremtidig tetthet og gjenværende funksjonstid usikker. Sluket har synlig korrosjon og belegg, og tilslutningen mellom sluk og tettesjikt er ikke dokumentert. Vaskerommet har ikke dusj og har lavere vannbelastning ved normal bruk enn et bad med dusjing direkte på gulvet. Det er ikke fastslått at sluket eller tettesjiktet lekker.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak: Det må planlegges en helhetlig oppgradering av vaskerommets tettesjikt med tett sluktilslutning og sikker håndtering av lekkasjevann. Slukets tilstand, fallforhold og vanntett oppkant ved dør og vegger må avklares som del av samme arbeid. Tidspunkt og omfang tilpasses tilstand og bruk. Sluket rengjøres, og tilkoblinger ved vaskemaskin og varmtvannsbereder følges opp.

Konsekvens: TG3 skyldes tettesjiktets alder og innebærer ikke at lekkasje er påvist. Risikoen er særlig knyttet til eventuelle lekkasjer fra vaskemaskin, bereder og rør. Dersom tettesjiktet eller sluktilslutningen svikter, kan vann gi fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsintervallet er et grovt anslag for tiltak ved tettesjikt og sluk med nødvendige følgearbeider. Fall og oppkant ved døren må vurderes som del av samme arbeid. Endelig omfang og kostnad må avklares ved nærmere undersøkelse og tilbud fra utførende. Skjulte forhold og valgt standard kan påvirke kostnaden.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

HOVEDETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Vaskerommet har utslagsvask i metall, opplegg for vaskemaskin, hyller og varmtvannsbereder. Berederen beskrives og vurderes under eget punkt. Vurderingen gjelder synlig utstyr og tilkoblinger.

HOVEDETASJE > VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Vaskerommet i hovedetasjen har kun naturlig ventilasjon, uten mekanisk avtrekk. Tilluften ved døren er redusert. Luftutskiftingen er avhengig av frie luftveier og vind- og temperaturforhold. Luftmengder er ikke målt.

**Vurdering av avvik:**

• Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon og redusert tilluft ved døren. Etter min vurdering begrenser dette luftutskiftingen og gir mindre kontrollert bortføring av fukt ved bruk. Det er ikke påvist at ventilasjonsforholdene har medført fuktskader.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak: Tilluften ved døren bør bedres, for eksempel med en egnet luftespalte eller overstrømningsventil. Mekanisk avtrekk til friluft bør etableres og tilpasses rommets bruk, tilluften og boligens øvrige ventilasjon. Hold eksisterende ventiler åpne og rene.

Konsekvens: Begrenset luftutskifting kan gi opphopning av fukt ved vask og eventuell tørking av klær. Ved høy fuktbelastning over tid øker risikoen for kondens, misfarging og mugg.

HOVEDETASJE > VASKEROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke utført på grunn av begrenset tilgang til et egnet kontrollsted. To av veggene er yttervegger. Veggen mot boden har hyller som begrenser tilkomsten, og mot kjøkkenet er det innredning og skjulte rør og elektriske ledninger. Dette begrenset muligheten for hulltaking uten inngrep i innredning eller risiko for å skade skjulte installasjoner.

# Tilstandsrapport

Det er utført fuktsøk med fuktindikator på tilgjengelig veggflate ved gulvet i vaskerommet. Det ble ikke registrert utslag som indikerer forhøyet fukt i det undersøkte punktet. Instrumentet viste indikatorverdien 166 og markeringen «DRY». Dette er ikke en måling av fuktprosent i konstruksjonen.

TGIU er satt fordi den tilliggende konstruksjonen ikke er undersøkt ved hulltaking og innvendig fuktmåling. Overflateindikeringen ga ikke tegn til forhøyet fukt, men kan ikke avklare fuktforhold eller utelukke skader i skjulte deler. Nærmere undersøkelse kan utføres når egnet tilgang er tilrettelagt og plasseringen av skjulte installasjoner er avklart.




Fuktindikering på vegg i vaskerommet. Ingen indikasjon på forhøyet fukt i kontrollpunktet.

## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkken i hovedetasjen med gulvbelegg med tremønster, malte veggflater og malt himling. Kjøkkeninnredning med profilerte trefronter og enkelte overskap med glassfronter. Laminatbenkeplater, dobbel oppvaskkum i stål og fliser over arbeidsbenkene. Det er montert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator er plassert over platetoppen.



Kjøkken i hovedetasjen med trefronter, enkelte glassfronter, laminatbenkeplater og fliser over arbeidsbenkene. Dobbel oppvaskkum i stål, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Ventilator over platetoppen.

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator over platetoppen, med synlig kanal i overskapet. Kanalens videre føring og utløp er ikke avklart.

## TOALETTROM

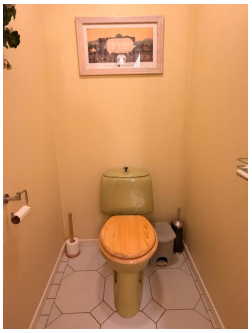
### UNDERETASJE > WC

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Separat toalettrom i underetasjen med flislagt gulv, malte veggflater og malt himling. Gulvstående toalett. Hulltaking og fuktkontroll i veggene er omtalt under bad i underetasjen og rom under terreng.



Toalettrom i underetasjen med flislagt gulv, malte veggflater og gulvstående toalett.

### UNDERETASJE > WC

## TG 1 Sanitærutstyr

**Beskrivelse**

Toalettrommet i underetasjen har gulvstående toalett med synlig sisterne. Utstyret har eldre utførelse. Det er ikke registrert synlige riss, sprekker eller skader på toalettet.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannledningene er eldre kobberrør fra byggeåret 1963. Det er synlige rørføringer i bod og vaskerom samt tilkoblinger ved kjøkken og sanitærutstyr. Hovedstoppekranen er plassert i bod i underetasjen. Deler av anlegget ligger skjult.

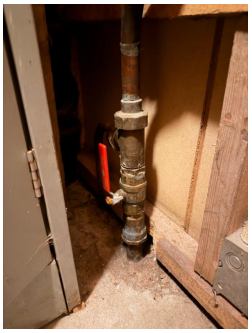
**Vurdering av avvik:**

• Vannledningene er fra byggeåret 1963 og har høy alder. Etter min vurdering er gjenværende funksjonstid usikker. Skjulte rør og innvendig slitasje kan ikke vurderes ved visuell kontroll.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak: Planlegg fornyelse av de eldre vannrørene, gjerne i sammenheng med oppgradering av våtrom og andre arbeider. La rørlegger vurdere tilstanden og omfanget. Følg med på synlige rør og koblinger, og hold hovedstoppekranen i bod i underetasjen tilgjengelig.

Konsekvens: Eldre rør og koblinger kan svikte og gi lekkasje med vannskader på tilstøtende konstruksjoner. Høy alder alene er ikke en påvisning av lekkasje.



hovedstoppekran er plassert på bod i underetasje.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er fra byggeåret 1963. Det er synlige soilrør av støpejern i underetasjen. Det er også synlige plasttilkoblinger ved sanitærutstyr. Deler av avløpsanlegget ligger skjult og kan ikke kontrolleres direkte.

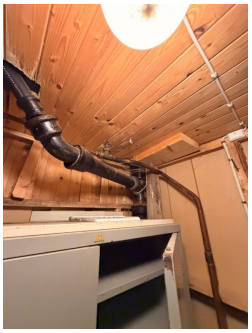
**Vurdering av avvik:**

• Avløpsrørene fra 1963 har høy alder. Etter min vurdering er gjenværende funksjonstid usikker. Innvendig korrosjon og tilstanden i skjulte rør kan ikke avklares ved visuell kontroll.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak: La rørlegger vurdere de eldre avløpsrørene og behovet for nærmere undersøkelse. Planlegg fornyelse i sammenheng med oppgradering av våtrom og andre berørte konstruksjoner.

Konsekvens: Aldersslitasje og korrosjon kan føre til utettheter, tilstopping og lekkasje med skader på omkringliggende konstruksjoner. Alder alene dokumenterer ikke en pågående lekkasje.



## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Tørre rom har naturlig ventilasjon gjennom ventiler, åpninger og vinduslufting. Luftutskiftingen varierer med vind, temperaturforskjeller og bruk av ventiler og vinduer. Luftmengder er ikke målt. Ventilasjonen på våtrommene er vurdert under de enkelte våtromspunktene.

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

**Beskrivelse**

Panasonic luft-til-luft-varmepumpe med innedel i stuen og utedel på ytterveggen. Årstall 2026 er opplyst av fullmektig på befaringen. Vurderingen gjelder synlige og tilgjengelige deler. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for varmepumpen. Normalt vedlikehold følges etter produsentens anvisninger.

**Årstall:** 2026

**Kilde:** Andre opplysninger: Årstall 2026 er opplyst av fullmektig/arving på befaringsdagen.



Panasonic luft-til-luft-varmepumpe fra 2026. Innedel i stuen.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder fra Møretank på 120 liter, plassert på vaskerommet. Berederen er merket med produksjonsår 2010.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Berederen er produsert i 2010. Alderen gir større usikkerhet om gjenværende brukstid og tilsier at utskifting bør inngå i vedlikeholdsplanen. Produksjonsåret alene viser ikke at berederen lekker.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak: Berederen og tilkoblingene bør følges opp for lekkasje, og utskifting planlegges ut fra tilstand og funksjon. Sluket på vaskerommet må holdes åpent. Rommets evne til å håndtere lekkasjevann vurderes under våtrommet.

Konsekvens: En lekkasje kan gi vann på gulvet og skade nærliggende materialer dersom vannet ikke ledes til sluk. Svikt kan også gi bortfall av varmtvann og behov for utskifting.



Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2010, plassert på vaskerommet i hovedetasjen.

## 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.*

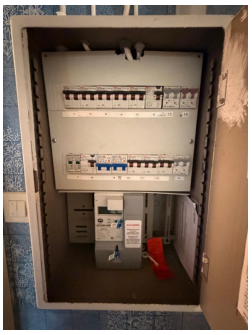
**Beskrivelse**

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse. Synlige deler av anlegget har ulik utførelse. Det er ukjent om og når det er gjennomført el-tilsyn eller annen el-kontroll. Resultat fra eventuelle kontroller og status for eventuelle pålegg er ikke kjent.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler og erstatter ikke en el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person. Skjulte ledninger, koblinger og anleggets samlede sikkerhet kan ikke avklares ved denne visuelle vurderingen.

Innhent eventuell tilsynsrapport fra Det lokale eltilsynet (DLE), dokumentasjon på utførte arbeider og samsvarserklæringer. Dersom kontrollhistorikk og tilstand ikke kan avklares, anbefales kontroll av anlegget ved registrert elektrovirksomhet. Ukjent kontrollhistorikk er ikke i seg selv dokumentasjon på feil i anlegget.

# Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Det er registrert røykvarsler og håndslokkeapparat i boligen. Kontrollen er begrenset til synlig utstyr og tilgjengelige rømningsveier. Funksjon, batteri, trykk og serviceintervall er ikke dokumentert i denne vurderingen.

Tidspunkt og resultat fra eventuell brannkontroll eller branntilsyn er ukjent. Eventuelle tilsynsrapporter bør innhentes. Eier må følge opp funksjon og vedlikehold av brannvarslings- og slokkeutstyret. Feiing og tilsyn med fyringsanlegget omtales under pipe/skorstein og ildsteder.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er synlig fjell både i krypkjelleren og utvendig på tomten. Forholdene under øvrige deler av bygningen og fundamentenes fulle oppbygning er ikke avklart. Synlig fjell er derfor ikke lagt til grunn som bekreftelse på at alle fundamenter står direkte på fjell. Vannavledning langs fjellet må ses i sammenheng med terreng, drenering og krypkjeller.

Kommunens planopplysninger datert 05.11.2026 viser at eiendommen berøres av aktsomhetssone H310_4 for kvikkleire. Kartet er ikke en påvisning av kvikkleire på tomten. Ved nye tiltak som berører grunnen må behovet for nærmere avklaring vurderes. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser som del av tilstandsrapporten.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Drenering og utvendig fuktsikring ligger i hovedsak skjult mot grunnen. Byggeår 1963 er lagt til grunn for alder. Utførelse og eventuelle fornyelser er ikke dokumentert. Terrenget faller mot grunnmuren på baksiden. Fukttegn på åpne murflater og hulltakingen i toalettrommets yttervegg er beskrevet under Rom under terreng.

**Vurdering av avvik:**

• Med byggeåret lagt til grunn har dreneringen høy alder og mer usikker funksjon. Terrengfallet på baksiden øker vannbelastningen mot grunnmuren. Vann kan bli stående og trekke inn i mur og krypkjeller. Avflassing på synlige murflater indikerer fuktbelastning og kapillært oppsug. Målingen på 10,4 % i ett kontrollpunkt er ikke en funksjonskontroll av dreneringen.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak: Tiltak for overflatevann gjennomføres og samordnes som beskrevet under Terrengforhold. Dreneringens funksjon og utvendig fuktsikring bør undersøkes ved fortsatt fuktbelastning og før større arbeider mot grunnen. Planlegg eventuell fornyelse ut fra alder og funn. Ny drenering alene løser ikke nødvendigvis kapillært oppsug gjennom fundamenter eller under betonggulv.

Konsekvens: Utilstrekkelig bortledning av vann kan gi økt fukt i grunnmur, kjeller og krypkjeller, med avskalling og risiko for skader i tilstøtende materialer. Omfanget av nødvendig dreneringsarbeid kan ikke fastslås ut fra alder eller én punktmåling alene.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren har pussede og malte murflater. I deler av bodene i underetasjen er murveggene synlige uten utforing. Underetasje og krypkjeller ligger helt eller delvis mot grunnen. Fundamentene er i hovedsak skjult.

**Vurdering av avvik:**

• Sokkelflater og synlige murvegger har stedvis avskalling, misfarging og slitt overflatebehandling. Det er lokale pusskader rundt åpninger. Avflassing på innvendige murflater indikerer etter min vurdering fuktopptrekk og fuktbelastning. Terrengfallet på baksiden kan øke denne belastningen. Tilstanden til skjulte fundamenter er ikke fastslått.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak: Følg den samlede vurderingen av vannavledning og fukt under Terrengforhold, Fuktsikring og drenering og Rom under terreng. Løs puss og maling fjernes, og lokale skader repareres med materialer tilpasset underlaget og fuktforholdene. Overflatebehandling bør utføres etter at vannbelastningen er vurdert. Nye eller økende sprekker bør undersøkes nærmere.

Konsekvens: Fukt kan gi videre avskalling og nedbrytning av overflatene. Utvendige skader kan også forverres ved frost. En kosmetisk reparasjon alene stanser ikke fuktopptrekk eller vanninntrenging.

## TG 1 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Tomten har forstøtningsmurer i betong og stein ved gangarealer, trapper og høyere terreng. Deler av murene er tildekket av vegetasjon. Fundamentering og drenering bak murene er skjult.

Det er ikke registrert synlige avvik utover normalt alderspreg på de tilgjengelige delene. Etter min vurdering er tilstanden tilfredsstillende, sett i forhold til alder og utførelse. TG1 er lagt til grunn. Vurderingen gjelder synlige og tilgjengelige deler. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Tomten ligger i skrånende terreng med synlig fjell, beplantning, forstøtningsmurer og utvendige trapper. Det er asfaltert adkomst og uteplass. På baksiden ligger terrenget høyere og har fall mot grunnmuren. Terreng, avrenning, drenering og forholdene i underetasje og krypkjeller må vurderes samlet.

**Vurdering av avvik:**

• Terrenget på baksiden har fall mot grunnmuren. Etter min vurdering kan overflatevann bli ledet mot bygningen og bli liggende ved muren. Dette øker risikoen for at vann trekker inn i mur, underetasje og krypkjeller.

• Kommunens planopplysninger datert 05.11.2026 viser at eiendommen berøres av aktsomhetssone H310_4 for kvikkleire. Dette er en kartopplysning og ikke en påvisning av kvikkleire eller ustabile grunnforhold på eiendommen. Det er synlig fjell flere steder, men grunnforholdene er ikke geoteknisk undersøkt.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak: Overflatevann bør avskjæres på baksiden og ledes kontrollert bort fra bygningen. Vurder tilpasning av terrengfall, renne eller annen egnet løsning ut fra fjell, murer og tilgjengelig areal. Hold vannveier frie for løv og vegetasjon. Samordne tiltakene med takvann og eventuell dreneringsfornyelse, og kontroller avrenningen ved nedbør.

Konsekvens: Vann som samles mot grunnmuren kan gi økt fuktbelastning og trekke inn i mur eller krypkjeller. Dette kan forsterke avflassing og fuktopptrekk og øke risikoen for skader i innkledde vegger og tilstøtende treverk.

• Ved graving, terrengendring eller andre tiltak som berører grunnen, må behovet for geoteknisk avklaring vurderes med utgangspunkt i kommunens planbestemmelser.

Konsekvens:
Aktsomhetsangivelsen kan medføre krav om nærmere dokumentasjon før slike tiltak. Den fastslår ikke at det foreligger skredfare ved dagens bruk.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Tilstandsrapport

*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 fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller radonsikring. Radonnivået i boligen er derfor uavklart. Etter min vurdering bør dette følges opp med måling. Manglende dokumentasjon betyr ikke i seg selv at radonsperre mangler eller at radonverdiene er forhøyet.

• Det mangler håndrekke på veggen langs den innvendige trappen. Etter min vurdering gir dette mindre støtte ved bruk av trappen.

• Kommunens planopplysninger datert 05.11.2026 viser at eiendommen berøres av aktsomhetssone H310_4 for kvikkleire. Dette er en kartopplysning og ikke en påvisning av kvikkleire eller ustabile grunnforhold på eiendommen. Det er synlig fjell flere steder, men grunnforholdene er ikke geoteknisk undersøkt.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak: Det anbefales radonmåling etter DSAs måleprosedyre i minst to måneder i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april. Mål i minst to oppholdsrom, med minst ett rom i både hovedetasjen og underetasjen. Eventuelle videre tiltak tilpasses måleresultatene.

Konsekvens: Uten målinger er radonnivået og behovet for tiltak uavklart. Dersom nivået er forhøyet, kan langvarig eksponering innebære helserisiko. Måling vil avklare behovet for oppfølging.

• Tiltak: Monter en sammenhengende håndrekke på veggen langs trappeløpet.

Konsekvens: Manglende håndrekke øker risikoen for å miste balansen og falle i trappen.

• Ved graving, terrengendring eller andre tiltak som berører grunnen, må behovet for geoteknisk avklaring vurderes med utgangspunkt i kommunens planbestemmelser.

Konsekvens:
Aktsomhetsangivelsen kan medføre krav om nærmere dokumentasjon før slike tiltak. Den fastslår ikke at det foreligger skredfare ved dagens bruk.

# 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

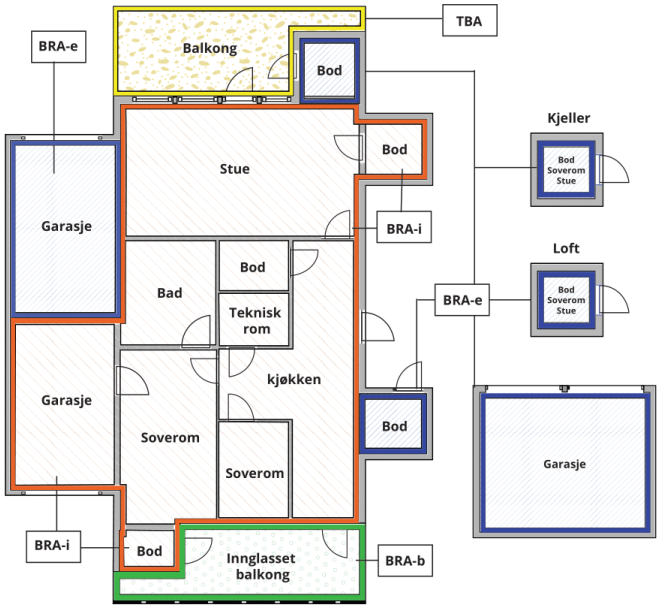
## Hva er måleverdig areal?

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

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Underetasje | 77 | | | 77 | 18 |
| Hovedetasje | 92 | 6 | | 98 | 19 |
| **SUM** | **169** | **6** | | | **37** |
| **SUM BRA** | **175** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Bad, entré, gang, bod ved entré, bod ved bad, kott, hobbyrom, stue / sov, wc | | |
| Hovedetasje | Bad, vaskerom, gang, stue, soverom, kjøkken, bod | Utebod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Kommunens tegninger er sammenholdt med dagens planløsning. Det foreligger ferdigattest fra 1964, godkjenning av ominnredning fra 1973 og en terrassesak fra 1999. Parkeringsdekket med adkomst ble godkjent 27.06.2018 og fikk ferdigattest 13.05.2019.

Etter min vurdering gjelder de innvendige forskjellene hovedsakelig mindre tilpasninger av rominndeling, romnavn og bruk. Hobbyrom og «Stue / Sov» i underetasjen ligger i arealer som var tegnet som soverom og stue i 1973, og benyttes fortsatt som boligrom. Tilpasninger ved bad, boder og gang er ikke fullt avklart i tegningsgrunnlaget.

Uteboden og senere endringer av veranda og utvendig trapp er ikke dokumentert i materialet som er gjennomgått. Eventuelle supplerende tegninger og godkjenninger bør følge salgsdokumentene.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Varmepumpen fra 2026 er opplyst montert av håndverker.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.10.2026 | Terje Storhaug | Takstingeniør |
| | Steinar Holm | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1505 KRISTIANSUND | 6 | 476 | | 0 | 483.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Kranaveien 17

**Hjemmelshaver**
Holm Einar Ludvik (Død)

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kranaveien i Kristiansund, i et etablert boligområde ved Vågen. Boligen ligger i skrånende terreng med utsyn mot havnebassenget og bebyggelsen omkring. Det er kort avstand til Kristiansund sentrum med butikker og øvrige servicetilbud.

### Adkomstvei

Adkomst via asfaltert areal fra Prost Schaanings gate. Utvendige trapper og gangarealer forbinder nivåene rundt boligen. Parkeringsdekke og adkomst ble godkjent 27.06.2018 (sak 2018/251), med ferdigattest 13.05.2019. Vedtaket viser også til kommunens tillatelse til bruk av 5 m² kommunalt areal i forlengelsen av gaten.

Det er plass til to biler ved huset. Det utvidede betongarealet kan eventuelt brukes til gjesteparkering når adkomst og snuplass holdes fri. Plassen ved Kranaveien på nedsiden er opplyst brukt til parkering; særskilt rett til denne plassen er ikke dokumentert.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, bekreftet i kommunalinfo mottatt fra megler. Utvendige ledninger ligger i grunnen og er ikke kontrollert direkte.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, bekreftet i kommunalinfo mottatt fra megler. Utvendige ledninger ligger i grunnen og er ikke kontrollert direkte.

### Regulering

Kommunens planopplysninger datert 05.11.2026 viser reguleringsplan R-020 Vågen, vedtatt 16.04.1947, med formål blandet bolig mv. I kommuneplanens arealdel 2020–2032 er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse. Arealdelen ble vedtatt 07.09.2023, med mindre endring 14.05.2024.

Eiendommen berøres av aktsomhetssone H310_4 for kvikkleire og rød og gul støysone. Dette er kartopplysninger, ikke en påvisning av kvikkleire på tomten eller en måling av støynivået i boligen. Kommunen opplyser også om pågående endring av kommunedelplan for Kristiansund sentrum, K-201201, med status planforslag. Gjeldende bestemmelser og behov for nærmere vurderinger må avklares ved nye tiltak.

### Om tomten

Selveiertomt med beregnet areal 483,6 m² i kommunens eiendomsopplysninger, avrundet til 484 m² i målebrev/Eiendomsverdi.no. Tomten ligger i skrånende terreng med asfalterte arealer, parkeringsdekke, gangarealer, utvendige trapper og forstøtningsmurer. Deler av tomten har vegetasjon og synlig fjell. På baksiden er det stedvis fall mot grunnmuren. Forhold knyttet til overvann og fukt er nærmere omtalt under terrengforhold og fuktsikring/drenering.

### Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskrift fra 05.11.2026 viser en erklæring/avtale tinglyst 21.10.1963, dokumentnummer 1963/302676-2/61, om kommunens rett til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. og fordeling av kostnader ved gateopparbeidelse. Det fullstendige tinglyste avtaledokumentet er ikke gjennomgått.

Kommunens vedtak fra 2018 dokumenterer godkjenning av parkeringsdekke og adkomst, og omtaler tillatelse til bruk av et mindre kommunalt areal. Det dokumenterer ikke særskilt tinglyst parkeringsrett ved Kranaveien på nedsiden. For fullstendige opplysninger om rettigheter, vilkår og heftelser vises det til kommunens dokumenter, oppdatert grunnbok og meglerens salgsoppgave.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 26.10.2026 | Signert egenerklæring er gjennomgått. Fullmektig har ikke bodd i boligen og har begrenset kjennskap til den. | Gjennomgått | 3 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 30.10.2026 | Eiendomsopplysninger er gjennomgått. | Gjennomgått | | Nei |
| Fullmektig / arving | 30.10.2026 | Opplysninger gitt på befaringen og supplert per e-post. | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinfo. | 09.11.2026 | Kommunale kart, eiendomsopplysninger og byggesaksdokumenter er gjennomgått. | Gjennomgått | | Nei |
| Tilstandsrapport | 06.11.2026 | Rapportutkastet er gjennomlest og godkjent av fullmektig. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 11.11.2026 | |
| 2 | 11.11.2026 | Endret feil tekst på ytterdører. |

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.»*

Boligen selges som dødsbo, og det foreligger derfor begrenset

# Forutsetninger

informasjon om bygningens bruk, vedlikehold og utførelse. Selger har i liten grad kjennskap til eiendommen, og det er ikke mottatt utfyllende dokumentasjon eller opplysninger utover det som er tilgjengelig i offentlige registre og ved visuell befaring. Undersøkelsen og vurderingene i rapporten bygger derfor i hovedsak på takstmannens egne observasjoner ved befaringstidspunktet.