Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 3, bnr. 250

Sum areal alle bygg: BRA: 399 m² BRA-i: 246 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12629-1357 **Eiendomsverdi ref nr:** DT2318

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bergsnev **Vår ref:** Erik Bergsnev

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Erik Bergsnev

Uavhengig Takstingeniør

erik.bergsnev@obron.no

900 12 755

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Rekkehus bestående av fire leiligheter og to hybler i kjeller.
Uinnredet loft.
Leilighetene har ulik alder og tilstand. Den ene leiligheten er under renovering og er revet helt ned.
Tekniske installasjoner har også ulik alder og tilstand.
Utvendig fremstår boligen som fra byggeår, sett bort fra at dører og vinduer er skiftet.
Boligen har en del oppgraderings- og vedlikeholdbehov.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Bolighus med flere boenheter oppført på høye ringmurer av betong.
Støpt gulv i kjeller.
Vegger i bindingsverk med stående bordkledning på yttervegg.
Tak i saltaksform bygget i sperrekonstruksjon. Taket er tekket med skifertakstein, med rupanel og undertaktekking av takpapp.
Takrenner og nedløp er av metall.
Det er malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass.
Eldre kjellervinduer fra byggeår.
Det er malt hovedytterdør med sidefelt i glass og enkel kjellerdør i tre. Dørene har 1-lags glass og 2-lags glass.
Balkongdørene er malt i tre med 2-lags glass.
Det er balkonger i 2. etasje med plastet dekke og rekkverk med liggende kledning.
Det er støpt platting på terreng som ligger inntil boligen.
Utvendige trapper i betong, i inngangsparti og på baksiden.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er hovedsakelig utført med parkett, laminat og belegg fra forskjellige tidsepoker.
Veggene har tapet, malte glatte flater og malt strie. Himlingene har malte glatte flater og malt strie.
Etasjeskillet er utført som betongdekke mellom kjeller og 1. etasje.
Trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje og 2. etasje og loft.
Det er to mursteinspiper og vedovner.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er malte fyllingsdører og formpressede innerdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. etasje › Bad H0201
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har belegg på gulv, malt strie på vegger og malte plater i tak.
Vegghengt servant, dusjkabinett og toalett.
Stråleovn som varmekilde.

Våtrom › 1. etasje › Bad H0101
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har malt betong på gulv, malte slette overflater på vegger og malte slette overflater i tak.
Vegghengt innredning med skuffer og nedfelt servant, speil og belysning. Dusjkabinett og toalett.

Våtrom › 1. etasje › Bad H0102
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ifølge selger, så er våtrommet oppgradert i regi av tidligere eiere i 2024.

Badet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran som tettesjikt.
Badet har vegghengt innredning med skuffer med slette fronter og nedfelt servant. Speilskap og belysning.
Toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Kjeller › Bad U0101
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ifølge selger, så er badet renovert i 2016.

Badet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran som tettesjikt.
Badet har innredning med skap og nedfelt servant. Speil og belysning. Toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Kjeller › Bad U0102
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ifølge selger, så er badet renovert i 2010.

Badet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran som tettesjikt.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 2. etasje › Kjøkken H0201

Kjøkkeninnredning med under- og overskap med profilerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum.
Plass til kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator over plass for komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › 1. etasje › Kjøkken H0101
Kjøkkeninnredningen med under- og overskap med glatte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum. Plass til kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator over plass for komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken › 1. etasje › Kjøkken H0102
Kjøkkeninnredning fra HTH med under- og overskap med glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvasskum.
Det er integrert kjøl/fryseskap, nedfelt induksjonstopp, oppvaskmaskin og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken U0101
Kjøkkeninnredning med under- og overskap med glatte fronter. Benkeplate i laminat og oppvaskbenk i rustfritt stål. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk til luftesjakt i murpipe.

Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken U0102
Kjøkkeninnredning med under- og overskap med profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i stål. Hvitevarer er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har hovedsakelig glødde kobberrør. På hybler i kjeller er av plast (rør-i-rør).
Hovedsakelig avløpsrør i støpejern. Synlige vannlåser og røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og servanter/vasker på våtrom.
Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det varmtvannstanker på ca. 200 liter og 120 liter.
Det er sikringsskap med automatsikringer til alle leiligheter/hybler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell.
Fuktsikring og drenering fra byggeår.
Grunnmuren er av betong.
Forstøtningsmurene er av betong.
Bygningen ligger i skrånede terreng.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og har ukjent alder. Tilknytning er til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og har ukjent alder. Tilknytning er til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser om at vannledninger og avløpsrør er byttet i senere tid, rundt 2010 eller senere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger godkjente byggetegninger og ferdigattest på boligen fra 1948.

Det er imidlertid gjort endringer i planløsning i senere tid, og etablert beboelsesrom i kjeller i ettertid. Innredning og bruksendring av arealer som opprinnelig er godkjent som tilleggsdeler (for eksempel boder, uinnredet kjeller eller loft) regnes som søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven.

Ifølge papirer fra kommunens arkiv, så er det søkt om rammetillatelse om bruksendring av loft og kjeller, samt fasadeendring i 2009. Det er imidlertid ikke utstedt igangsettingstillatelse for tiltaket, så tiltaket er per definisjon ikke godkjent.

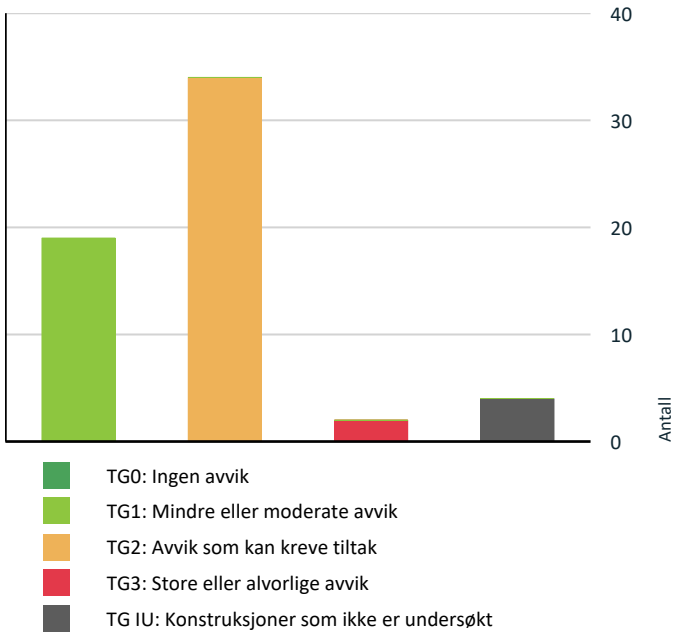
I vedtaket fremkommer det at beboelsesrom i kjeller og loft er egne brannceller, og det må påregnes at det må utarbeides en brannrapport som kartlegger hvilke krav som må innfris etter dagens lovverk og at det påløper kostnader knyttet til dette.

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som er godkjent. Rapporten tar ikke stilling til muligheten for eventuell bruksendring eller godkjenning av dagens bruk. Dette anbefales undersøkt nærmere hos lokal bygningsmyndighet i Kristiansund Kommune.

Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011. Nærmere informasjon om slike tiltak kan innhentes på kommunens nettsider.

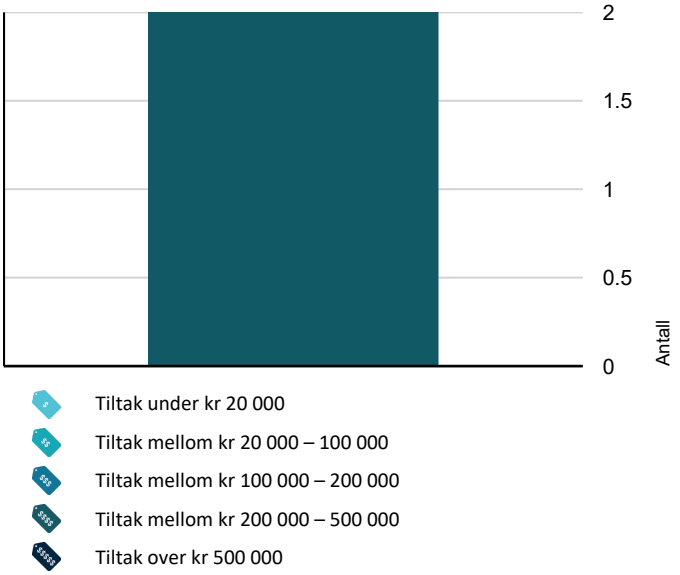
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. etasje > Bad H0201 > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad H0101 > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. etasje > Bad H0201 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad H0101 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad U0101 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad U0102 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad H0102 > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad H0102 > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad H0102 > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken H0102 > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad U0101 > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad U0101 > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad U0101 > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad U0101 > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken U0101 > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad U0102 > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad U0102 > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad U0102 > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad U0102 > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad U0102 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad U0102 > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken U0102 > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Eiendommen ligger i et område som kan være utstatt for overvann. Bygningen er opplyst å ha risikoscore for overvann på 2 av 6, ifølge Kartverket, NVI og NGI.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1947

Kommentar
Ifølge papirer fra kommunens arkiv.

Anvendelse
Utleieboliger

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

Vedlikehold
Bygget har noe vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med skifertakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noen løse og manglende takstein.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Løse og manglende takstein bør festes og erstattes for å opprettholde takets tetthet og forhindre vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Det anbefales også at taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold, da skader som ikke er synlige fra bakkenivå kan forekomme.

Eier opplyser om at manglende takstein er erstattet, siden befaringsdagen.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det anbefales å få taket undersøkt nærmere av fagperson, da vanntett sjikt er eldre enn 18 år og det er økt risiko for slitasje, lekkasjer og skader som ikke kan avdekkes fra bakkenivå.
Med bakgrunn i avvik beskrevet under "takkonstruksjon/loft" så kan manglende tiltak forårsake inntrenging av vann i takkonstruksjonen, som kan føre til råte, fuktskader og kostbare reparasjoner.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

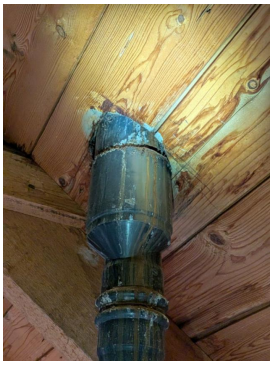
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det er registrert en god del rust på mønebeslag, pipebeslag, luftehatter og pipehatter.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.

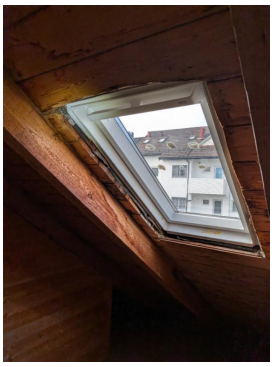


Tilstandsrapport









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kaldtloft.

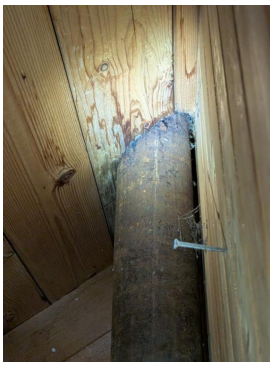
Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Det er også registrert noe fukt på gulv på loft, ifm takvindu/manglende takstein.

Konsekvens/tiltak

• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

Eier opplyser om at fuktmerker har tørket ut, etter at manglende takstein ble erstattet.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Det er også registrert noe flassing av maling og enkelte spruke kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Det bør utføres vedlikehold som skraping og maling av kledning, samt utskifting av sprukne kledningsbord for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass fra henholdsvis 1980, 1982, 1984, 1990 og 2006.

Eldre kjellervinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Gjelder kjellervinduer og isolerglassruter eldre enn 35 år.
TG2 er satt på grunnlag av gjennomgående høy alder på vinduene (over 35 år), særlig med hensyn til lukkemekanismer, pakningenes tetthet og usikker eller begrenset restlevetid på isolerglassene, herunder risiko for punktering.

Som generell orientering har lukkemekanismer, pakninger og isolerglass normalt kortere levetid enn godt vedlikeholdte karmer og rammer. Punktering av isolerglass kan forekomme etter ca. 20–30 år, avhengig av kvalitet, klimabelastning og grad av vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør med sidefelt i glass og enkel kjellerdør i tre. Dørene har 1-lags glass og 2-lags glass.

TG 2 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdørene er malt i tre med 2-lags glass.

Årstall: 1984 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke. Det er også registrert en del slitasje på balkongdører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkonger i 2. etasje med plastet dekke og rekkverk med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er registrert en del værslitasje på overflater på rekkverk. Det er også registrert at bærende søyler er ført helt ned til grunnen. Noe som gir optimale forhold for fuktopptrekk i treverket.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Overflater på rekkverk bør vedlikeholdes og behandles for å hindre videre forvitring, samt redusere risikoen for råteskader og redusert levetid.

Det anbefales å etablere kapillærbrytende sjikt mellom bærende søyler og grunnen for å forhindre fuktopptrekk i treverket, da dette kan føre til råteskader og svekket bæreevne over tid.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er støpt platting på terreng som ligger inntil boligen.

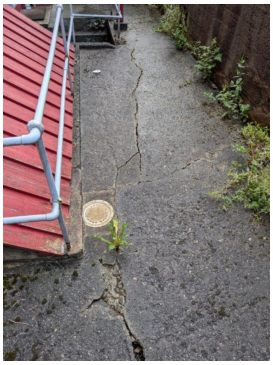
Vurdering av avvik:

• Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført sprekker og deformasjoner på plattingen.

Konsekvens/tiltak

• Setninger i underlaget kan føre til deformasjoner og redusert stabilitet, med risiko for videre skjevheter og funksjonssvikt.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong, i inngangsparti og på baksiden.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er hovedsakelig utført med parkett, laminat og belegg fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente i leilighet H0201.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, malte glatte flater og malt strie. Himlingene har malte glatte flater og malt strie.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som betongdekke mellom kjeller og 1. etasje. Trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje og 2. etasje og loft.

Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Det anføres også at det på grunn av innredninger/møbler o.l. kan være vanskelig å nivellere et rom i alle retninger.
Det registreres mindre avvik, som vurderes å være innenfor det som er forventbart ut fra bygningens konstruksjon og alder.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe sig/setninger i konstruksjoner, derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter, hvor da registrerte avvik har ingen videre bygningsmessig konsekvens og vurderes å være innenfor det som er forventbart ut fra husets alder.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på tidligere radonmålinger. Bygningen antas ikke å være utført med radonsperre. Det var heller ikke krav om radonforebyggende tiltak på oppføringstidspunktet. Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• For å få TG0/1 må det foretas radonmåling. Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er to mursteinspiper og vedovner.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes behov for rehabilitering eller utbedring av pipe, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert sikkerhet, økt risiko for lekkasjer, brannfare eller funksjonssvikt.
Det anbefales kontroll av pipe og ildsteder av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedringer.

• For ytterligere informasjon og grundigere kontroll av piper/ildsteder herunder innvendige røykløp, tilslutninger mm., må det lokale feiervesenet kontaktes.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er av betong, og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.
Bygget er med "grovkjeller" (boder, vaskekjeller o.l.). Det er støpte gulv og støpte/murte yttervegger mot terreng med fritt eksponerte murflater uten innkledninger. Det utføres da kun visuell kontroll og stedvis fuktsøk uten hulltaking.

Bygget har ett rom som har innkledde murvegger. Dette er et bad, og hulltaking er ikke mulig.

Fravær av funn på undersøkelsesstedene utelukker ikke at det kan finnes avvik i andre vegger eller rom. Innkledninger mot murflater anses som risikokonstruksjoner, da de kan gi risiko for opphopning av fukt eller kondens. Over tid kan dette utvikle seg til fuktskader dersom konstruksjonen eller ventilasjonen ikke er tilfredsstillende.ende.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging/saltutslag inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Vurdering av kjellere/underetasjer må også ses i sammenheng med poster for «drenering», «grunnmur og fundamenter» og «terrengforhold». Avvik som er beskrevet under disse postene kan også ha betydning, både for dagens bruk og ev. endret bruk i fremtiden (f.eks. ved bruksendringer). Ev. tiltak kan også være beskrevet under disse postene.
Det anføres at dette er en uinnredet kjeller, hvor skaderisikoen er relativt lav. Forebyggende tiltak vil være å alltid sørge for at arealet er godt ventilert.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte fyllingsdører og formpressede innerdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det foreligger ikke opplysninger, eller symptomer på skadedyr eller fuktkrevende innsekter i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist inntrekksveier for gnagere bak bordkledning.

Konsekvens/tiltak
• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD H0201

TG 3 Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har belegg på gulv, malt strie på vegger og malte plater i tak.
Vegghengt servant, dusjkabinett og toalett.
Stråleovn som varmekilde.

TG3 er gitt fordi hele våtrommet er gammelt, og spesielt tettesjikt som er mer enn 30 år gamle, og kan ha kort gjenværende brukstid.

Det er også påvist avvik som sprekker i belegg, utette overganger, uegnede materialer i våtsoner, lite fall på gulv og manglende ventilering.

Selv om det ikke er påvist lekkasjer (jfr. hulltaking), innebærer det fortsatt en høy risiko for skjulte funksjonsfeil (spesielt ved rørgjennomføringer og tilslutninger mot sluk). Det er stor sannsynlighet for at lekkasjer kan oppstå plutselig.

TG3 betyr ikke at våtrommet fortsatt ikke kan benyttes i påvente av fremtidig renovering, men er da kun egnet for bruk med lukket dusjkabinett eller badekar.

Lukket dusjkabinett med avløp ført ned i sluket kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. For å sikre at det til enhver tid er god avrenning, må man også regelmessig kontrollere/rengjøre sluket. Merk da at kabinettet begrenser kun risikoen ved bruksvann, ikke ved lekkasjevann.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD H0201

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Bakenforliggende/tilgjengelige vegger er fra rom som har skap/innredninger eller andre hindringer som hindrer forsvarlig tilkomst for hullktaking.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1. ETASJE > BAD H0101

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har malt betong på gulv, malte slette overflater på vegger og malte slette overflater i tak.
Vegghengt innredning med skuffer og nedfelt servant, speil og belysning. Dusjkabinett og toalett.

TG3 er gitt fordi hele våtrommet er gammelt, og spesielt skjulte tettesjikt som er mer enn 30 år gamle, og kan ha kort gjenværende brukstid.

Det er også påvist avvik som sprekker i gulv/tettesjikt/overganger, eldre sluk/røropplegg, uegnede materialer i våtsoner og dårlig ventilasjon.

Selv om det ikke er påvist lekkasjer (jfr. hulltaking), innebærer det fortsatt en høy risiko for skjulte funksjonsfeil (spesielt ved rørgjennomføringer og tilslutninger mot sluk). Det er stor sannsynlighet for at lekkasjer kan oppstå plutselig.

TG3 betyr ikke at våtrommet fortsatt ikke kan benyttes i påvente av fremtidig renovering, men er da kun egnet for bruk med lukket dusjkabinett eller badekar.

Lukket dusjkabinett med avløp ført ned i sluket kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. For å sikre at det til enhver tid er god avrenning, må man også regelmessig kontrollere/rengjøre sluket. Merk da at kabinettet begrenser kun risikoen ved bruksvann, ikke ved lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD H0101

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Bakenforliggende/tilgjengelige vegger er fra rom som har skap/innredninger eller andre hindringer som hindrer forsvarlig tilkomst for hullktaking.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1. ETASJE > BAD H0102

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ifølge selger, så er våtrommet oppgradert i regi av tidligere eiere i 2024. Selger har ingen ytterligere informasjon eller dokumentasjon som angir nøyaktig tidspunkt eller hva som eventuelt ble utført. Selger opplyser om at arbeidet ble utført av fagfolk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD H0102

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD H0102

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD H0102

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD H0102

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Malte plater på vegger. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke dokumentert at malingssystem på vegg tilfredsstiller kravene til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på at malingssystemet på vegg tilfredsstiller kravene til vanntett sjikt.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er tilstrekkelig, noe som øker risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.

1. ETASJE > BAD H0102

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Badet har vegghengt innredning med skuffer med slette fronter og nedfelt servant. Speilskap og belysning.
Toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD H0102

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD H0102

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er ansett hensiktsmessig siden det er åpne rørføringer, samt at rommet ikke belastes med bruksvann og har synlige tettesjikt. Det ble utført visuell kontroll i sammenheng med overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.

KJELLER > BAD U0101

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Eier opplyser om at badet ble bygget i 2016. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD U0101

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD U0101

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Heksesot/støvkondens på overflater kan indikere høy luftfuktighet, kuldebroer eller utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan føre til misfarging av overflater, dårlig inneklima og økt risiko for muggdannelse over tid.

• Det anbefales å kartlegge årsaken til problemet, herunder kontroll av ventilasjon, luftfuktighet og eventuelle kuldebroer. Overflater bør rengjøres, og nødvendige tiltak som forbedret ventilasjon, tetting eller isolering bør gjennomføres for å forebygge videre forekomst.

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid.

KJELLER > BAD U0101

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > BAD U0101

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

KJELLER > BAD U0101

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med skap og nedfelt servant. Speil og belysning. Toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD U0101

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD U0101

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Våtsone grenser mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJELLER > BAD U0102

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Eier opplyser om at badet ble bygget i 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD U0102

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD U0102

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

KJELLER > BAD U0102

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > BAD U0102

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og 10 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

KJELLER > BAD U0102

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

KJELLER > BAD U0102

TG 2 Ventilasjon

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

KJELLER > BAD U0102

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Bakenforliggende/tilgjengelige vegger er fra rom som har skap/innredninger eller andre hindringer som hindrer forsvarlig tilkomst for hullktaking.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN H0201

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med under- og overskap med profilerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum.
Plass til kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator over plass for komfyr.
Innredningen har noen småskader o.l. på overflater, men ikke mer enn det som er forventbart ut fra alder og er kun av kosmetisk betydning og derfor ikke vurdert som avvik (jfr. NS 3600). Innredningen er likevel i god stand alder tatt i betraktning.



2. ETASJE > KJØKKEN H0201

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN H0101

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen med under- og overskap med glatte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum. Plass til kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator over plass for komfyr.



1. ETASJE > KJØKKEN H0101

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN H0102

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra HTH med under- og overskap med glatte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt oppvasskum.
Det er integrert kjøl/fryseskap, nedfelt induksjonstopp, oppvaskmaskin og stekeovn.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.





1. ETASJE > KJØKKEN H0102

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > KJØKKEN U0101

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med under- og overskap med glatte fronter. Benkeplate i laminat og oppvaskbenk i rustfritt stål. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

KJELLER > KJØKKEN U0101

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk til luftesjakt i murpipe.

KJELLER > STUE/KJØKKEN U0102

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med under- og overskap med profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i stål. Hvitevarer er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

KJELLER > STUE/KJØKKEN U0102

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger på hybler i kjeller er av plast (rør-i-rør). Disse er besiktiget i rørskap. Forøvrig er det glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige vannlåser og røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og servanter/vasker på våtrom. Sluk er vurdert/beskrevet under våtrom. Øvrige avløp er av støpejern.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det varmtvannstanker på ca. 200 liter og 120 liter.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer til alle leiligheter/hybler. Det er ukjent installasjonsår for anlegget i de forskjellige leilighetene. Det er noe skjult fordelingsanlegg og noe åpent.
Det er ikke opplyst at det har vært el-tilsyn de siste 5 årene.
Eier opplyser om at alle elektriske arbeider er utført av fagperson. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

⚠ Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Vurdering av tilstandsgrad for drenering og utvendig fuktsikring avhenger av en rekke forhold, blant annet type og utførelse av grunnmursbeskyttelse, drenerende masser og drensrør. Videre har grunnforhold, oppbygging av tomt og fundamentering, samt terreng- og avrenningsforhold betydning for dreneringens funksjon og forventede levetid.

Det kan imidlertid oppnås visse indikasjoner på funksjon gjennom kontroll på innsiden, herunder hulltaking, fuktsøk m.m. En slik kontroll gir likevel ikke fullstendig grunnlag for å fastslå dreneringssystemets faktiske oppbygging eller tilstand i sin helhet.

Det er ikke opplyst om at det er gjort utbedringer på vedrørende fuktsikring og drenering siden oppføringstiden. Det er tatt utgangspunkt i at fuktsikring og drenering er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.
Det var begrensede muligheter for kontroll av grunnmuren, da denne delvis ligger under terreng og at vegger på innsiden ikke var tilgjengelig for inspeksjon grunnet lagring av utstyr. Vurderingen er derfor basert på de delene av konstruksjonen som var synlige og tilgjengelige på befaringsdagen.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

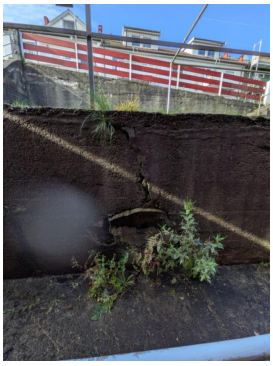
Konsekvens/tiltak

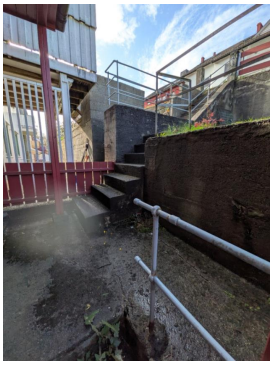
• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.





TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen ligger i skrånede terreng.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i et område som kan være utstatt for overvann. Bygningen er opplyst å ha risikoscore for overvann på 2 av 6, ifølge Kartverket, NVI og NGI.

Konsekvens/tiltak

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for overvann, noe som kan få konsekvenser bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner. Gjelder da fortrinnsvis kjeller.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og har ukjent alder. Tilknytning er til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og har ukjent alder. Tilknytning er til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser om at vannledninger og avløpsrør er byttet i senere tid, rundt 2010 eller senere.
Eier vet ikke sikkert når dette ble utført, så årstallet er omtrentlig.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

• Eiendommen ligger i et område som kan være utstatt for overvann. Bygningen er opplyst å ha risikoscore for overvann på 2 av 6, ifølge Kartverket, NVI og NGI.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• For å få TG0/1 må det foretas radonmåling. Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

• For ytterligere informasjon og grundigere kontroll av piper/ildsteder herunder innvendige røykløp, tilslutninger mm., må det lokale feiervesenet kontaktes.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for overvann, noe som kan få konsekvenser bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner. Gjelder da fortrinnsvis kjeller.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

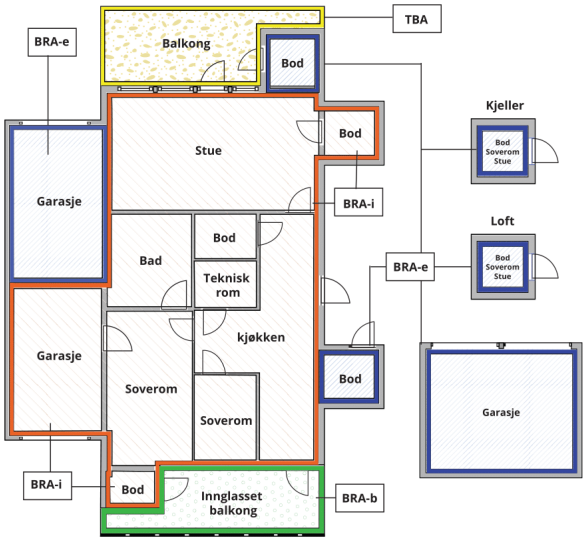
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		63		63		50	113
2. etasje	99	14		113	6		113
1. etasje	99	14		113			113
Kjeller	48	62		110			110
SUM	**246**	**153**			**6**	**50**	**449**
SUM BRA	**399**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsrom, loftsrom 2, loftsrom 3	
2. etasje	Entré/gang h0201, kjøkken h0201, bad h0201, stue h0201, soverom h0201, entré/gang (under renovering) h0202, bad (under renovering) h0202, kjøkken (under renovering) h0202, stue (under renovering) h0202, soverom (under renovering) h0202	Fellesareal trappegang	
1. etasje	Entré/gang h0101, bad h0101, kjøkken h0101, soverom h0101, stue h0101, entré/gang h0102, bad h0102, kjøkken h0102, soverom h0102, stue h0102	Fellesareal trappegang	
Kjeller	Bad u0101, kjøkken u0101, stue/soverom u0101, stue/kjøkken u0102, bad u0102	Entré/felles trappegang, kjellergang, vaskekjeller, bod, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7, bod 8	

Kommentar

Kjeller består av to hybler, fellesarealer og boder. Hybel U0101 er ca. 29 m² og hybel U0102 er ca. 19 m². Dette er definert som BRA-i. Fellesarealer og boder utgjør 62 m² og er definert som BRA-e.

1. etasje består av to leiligheter og fellesareal/trappegang. Leilighet H0101 er ca. 50 m² og leilighet H0102 er ca. 49 m². Disse er definert som BRA-i. Fellesareal/trappegang er definert som BRA-e.

2. etasje består av to leiligheter og fellesareal/trappegang. Leilighet H0201 er ca. 50 m² og leilighet H0202 er ca. 49 m². Leilighetene er definert som BRA-i. Fellesareal/trappegang er definert som BRA-e.

Loftet er uinnredet og består av tre loftsrom. Dette arealet er definert som BRA-e.

Bygningen består av kjeller, to hovedetasjer og loft. Da det ikke foreligger seksjoneringstegninger eller annen dokumentasjon som viser eksakt arealfordeling mellom boenhetene, er det ikke mulig å fastslå med sikkerhet hvilke deler av kjeller og loft som tilhører de enkelte enhetene, eller hvilke arealer som eventuelt er felles. Opplysninger om arealtilhørighet er derfor beheftet med usikkerhet og må ikke oppfattes som en juridisk avklaring av eier- eller bruksforhold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger og ferdigattest på boligen fra 1948.

Det er imidlertid gjort endringer i planløsning i senere tid, og etablert beboelsesrom i kjeller i ettertid. Innredning og bruksendring av arealer som opprinnelig er godkjent som tilleggsdeler (for eksempel boder, uinnredet kjeller eller loft) regnes som søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven.

Ifølge papirer fra kommunens arkiv, så er det søkt om rammetillatelse om bruksendring av loft og kjeller, samt fasadeendring i 2009. Det er imidlertid ikke utstedt igangsettingstillatelse for tiltaket, så tiltaket er per definisjon ikke godkjent.

I vedtaket fremkommer det at beboelsesrom i kjeller og loft er egne brannceller, og det må påregnes at det må utarbeides en brannrapport som kartlegger hvilke krav som må innfris etter dagens lovverk og at det påløper kostnader knyttet til dette.

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som er godkjent. Rapporten tar ikke stilling til muligheten for eventuell bruksendring eller godkjenning av dagens bruk. Dette anbefales undersøkt nærmere hos lokal bygningsmyndighet i Kristiansund Kommune.

Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011. Nærmere informasjon om slike tiltak kan innhentes på kommunens nettsider.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Jfr. punkt om byggetegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Erik Bergsnev	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	3	250		0	263.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Konsul Johnsens gate 5

Hjemmelshaver
Klaven Hanne, Klaven Thomas Ertvåg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kristiansund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.09.2026	Eiere opplyser om at kjennskapen til eiendommen er begrenset, siden de ikke har bebodd eiendommen. Kunnskapen er hovedsakelig er overført muntlig fra tidligere eier.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo	30.09.2026	Kommunedata (byggetegninger m.m.) mottatt via megler (meglerpakke).	Gjennomgått		Nei
Enkel energiattest	05.10.2026	Utarbeidet av takstmann. For å få en mer nøyaktig energikarakter for boligen, så anbefales det å bestille en utvidet energiattest.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	
2	20.10.2026	Korrigering av tekst under punkt om "utvendige vann- og avløpsledninger" i sammendraget.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 fem 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.»*

enova

Energiattest



Adresse **Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N**	
Dato for energimerking **15.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369562**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12593090**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **250**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1947**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **399,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **246,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **277,07**

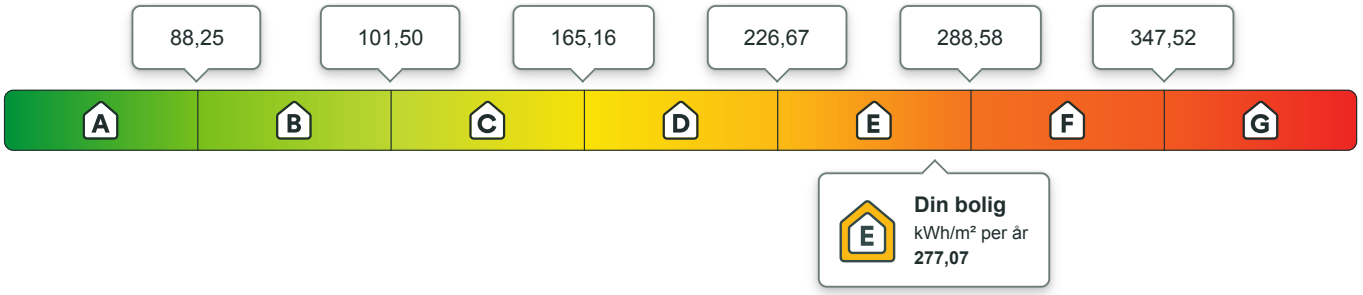
Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
66 624,08	**255,90**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 25: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.