Tilstandsrapport

Enebolig

Sjursvikveien 40, 6507 KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 2, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 04.11.2026 **Rapportdato:** 19.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22333-1572 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** KZ1284

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

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

Om VerdiAnalyse AS

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

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sjursvikveien 40 er en eldre bolig med tømmerkjerne, senere tilbygg og innredet loft. Ifølge eier er den opprinnelige tømmerbygningen fra før 1750 og flyttet fra Romsdalen. Eiendommen har også et uthus med to boder og gang. Alder, utførelse og standard varierer mellom byggetrinnene.

Utvendig
Boligen har malt trekledning, trevinduer og dører av ulik alder. Hoveddelen har saltak, mens bakre tilbygg har slakere tak med metallplater. Taktekking er ifølge eier skiftet på slutten av 1990-tallet. Bakveggen har værslitasje, stedvis malingsavflassing og begrenset lufting bak kledningen. Enkelte eldre vinduer har vedlikeholdsbehov. Tak, kledning og utvendige vindusflater er vurdert fra bakkenivå, med stikkprøver i tilgjengelig treverk. Skjulte deler av takkonstruksjonen og luftingen er ikke verifisert.

Innvendig
Boligen har varierte gulv- og veggoverflater, synlig tømmer og bjelker i deler av bygningen. Det er registrert mindre høydeavvik i gulvene. Loftet har lav himlingshøyde og inngår ikke i oppgitt BRA, men har praktisk bruksverdi til bruk tilpasset høyden og utformingen. Loftstrappen har forhold ved håndstøtte og fallsikring som bør forbedres. Den antatte krypkjelleren har ikke tilgjengelig adkomst; tilstanden under gulvene er uavklart.

Våtrom
Badet har flislagt gulv med varmekabler og dusjkabinett. Eier opplyser at gulv, membran og sluk ble fornyet i 2001/2002. Membran og sluk er vurdert til TG2. Alderen gir usikkerhet om gjenværende brukstid, og den skjulte utførelsen er ikke dokumentert. Ved hulltaking fra soverommet ble det registrert 8,8 % i målepunktet bak baderomsinnredningen. Målingen gjelder dette punktet og dokumenterer ikke tettesjiktets funksjon.

Kjøkken
Malt innredning fra Mørekjøkken, ifølge eier fra tidlig på 1980-tallet. Eier opplyser om rehabilitering ved Polygon etter lekkasje fra oppvaskmaskinen i 2015; omfanget er ikke nærmere dokumentert. Kjøkkenets avtrekksløsning og funksjon må avklares.

Tekniske installasjoner
Vann- og avløpsrør har delvis synlige føringer og uavklart samlet alder. Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk på badet, og vedovn i stuen. Eier opplyser om to varmtvannsberedere, hvorav kjøkkenberederen ble montert i 2015. Varmtvannsberederen under kjøkkenbenken ble undersøkt ved befaringen, og det ble ikke registrert avvik ved kontrollen. Berederen med tilkoblinger tilgjengelige via skapet på badet ble ikke undersøkt. Sikringsskapet på loftet har automatsikringer og eldre skrusikringer. Dokumentasjon for opplyst elkontroll og etterfølgende arbeider bør innhentes.

Tomteforhold
Tomten har hage, steinlagte gangarealer, støttemur og uteplasser i tre. Terrenget stiger bak boligen og må ses i sammenheng med grunnmur, drenering og den utilgjengelige konstruksjonen under gulvene. Eier opplyser om dreneringsarbeider bak bad og soverom, uten angitt årstall eller nærmere omfang. Kommunen og eier oppgir tilknytning til kommunalt vann og avløp. Eier opplyser at avløpet ikke er tilknyttet renseanlegg. Eiendommen har gangadkomst fra offentlig vei og ligger i hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Byggetegninger for boligen er ikke vedlagt kommunens materiale. Dagens rominndeling, tilbygg og loftsinnredning er derfor ikke kontrollert mot godkjente tegninger. NVE sine kart gir treff i aktsomhetsområder for snøskred og kvikkleireskred ved boligens registrerte koordinat. Betydningen for eiendommen må avklares nærmere; karttreffene dokumenterer ikke faktisk skredfare.

Radon
Radonnivået er ikke avklart ved måling. Radonmåling anbefales.

Enebolig - Byggeår: 1750

UTVENDIG Gå til side

Hovedbygningen har saltak med taksteinsprofilert tekking, mens bakre tilbygg har slakere tak med metallplater. Taket er ifølge eier skiftet på slutten av 1990-tallet. Boligen har en eldre tømmerkjerne og senere tilbygg i bindingsverk, utvendig med malt trekledning. Trevinduer og ytterdører har ulik alder. Utearealene har plattinger og trapper. Tak, kledning og utvendige vindusflater er vurdert fra bakkenivå, med stikkprøver i tilgjengelige tredeler. Takrenner er ikke kontrollert for lekkasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater varierer mellom eldre og nyere deler, med tregulv, gulvbelegg, tepper, malte flater, tapet og panel. Deler av tømmer og bjelker er synlige. Etasjeskillerne fremstår som trebjelkelag. Det er målt høydeavvik på 13 mm i stuen og 10 mm i gangen. Loftet har lav himlingshøyde og inngår ikke i BRA, men har praktisk bruksverdi tilpasset høyden. Konstruksjonen under gulvene har ikke tilgjengelig inspeksjonsadkomst. Boligen har murt skorstein, vedovn og en bratt tretrapp til loftet.

VÅTROM Gå til side

Badet har eldre overflater med gulvbelegg, veggkledning og lyse himlingsplater, dusjkabinett, servantinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin. Tettesjiktets og slukets nøyaktige alder og oppbygning er ikke dokumentert. Ventilasjonen har mekanisk avtrekk og tilluftsventil i vinduet. Hulltaking er utført fra tilstøtende soverom bak baderomsinnredningen, med registrert måleverdi 8,8 % i målepunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har malt innredning med profilerte fronter, enkelte glassfronter, benkeplate med nedfelt oppvaskkum, fliser over deler

Beskrivelse av eiendommen

av benken og gulvbelegg. Innredningen er ifølge eier fra Mørekjøkken, tidlig på 1980-tallet. Eier opplyser om rehabilitering ved Polygon etter lekkasje fra oppvaskmaskinen i 2015. Arbeidenes omfang er ikke nærmere dokumentert. Kjøkkenets avtrekksløsning og funksjon må avklares.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har delvis synlige vann- og avløpsrør med uavklart samlet alder. Ventilasjonen er hovedsakelig naturlig, supplert med mekanisk avtrekk på badet. Varmtvannsberederen under kjøkkenbenken ble undersøkt ved befaringen, og det ble ikke registrert avvik ved kontrollen. Berederen med tilkoblinger tilgjengelige via skapet på badet ble ikke undersøkt. Sikringsskapet på loftet har automatsikringer og eldre skrusikringer. Dokumentasjon for opplyst elkontroll og etterfølgende arbeider bør innhentes.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten har skrånende terreng, synlig berg, støttemur, hage, gangarealer og uteplasser. Grunnmur og fundamenter har eldre stein- og murkonstruksjoner. Dreneringens samlede oppbygning og alder er uavklart. Eier opplyser om arbeider bak bad og soverom uten angitt år eller omfang. Terreng, drenering, grunnmur og utilgjengelige konstruksjoner under gulvene må ses i sammenheng. Kartbaserte aktsomhetsområder for skred er omtalt under Andre tomteforhold.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke vedlagt byggetegninger for boligen i det mottatte materialet fra kommunen. Dagens rominndeling, senere tilbygg og loftsinnredning er derfor ikke kontrollert mot godkjente byggetegninger. Fotografens planskisse viser dagens rominndeling, men dokumenterer ikke offentlig godkjenning.

Boligen har en eldre tømmerkjerne og senere tilbygg. Dokumentgrunnlaget må ses i sammenheng med boligens høye alder. Manglende tegninger er ikke i seg selv dokumentasjon på ulovlige forhold. Eventuelle tillatelser for senere tilbygg og loftsinnredning er ikke verifisert.

Loftet har lav himlingshøyde og inngår ikke i oppgitt BRA. Arealberegningen avklarer ikke godkjent bruk.

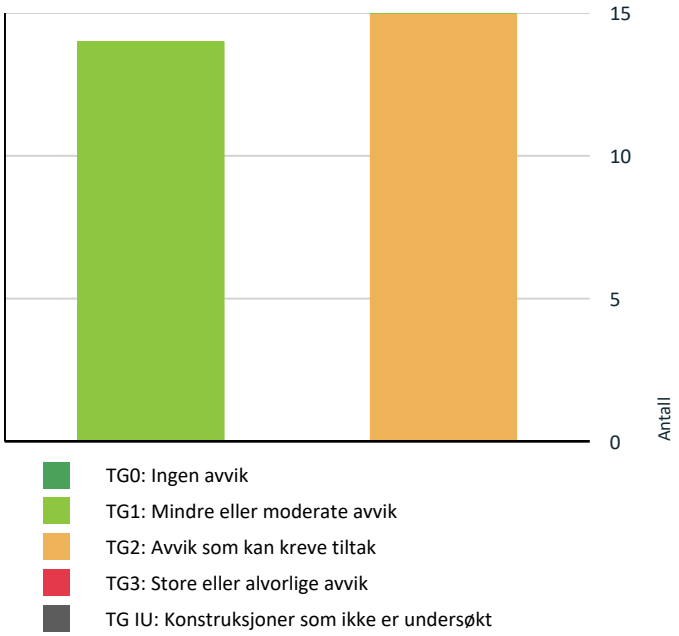
Uthus

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

Det foreligger kommunal byggesakstegning for uthuset som viser to boder og gang. Dagens bruk som boder og gang samsvarer med dette.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Taktekking er ifølge eier skiftet på slutten av 1990-tallet. Alderen medfører økt usikkerhet om gjenværende funksjonstid og tetthet.

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

Nedløp, beslag og skorstein over tak har ulik alder. For de eldre delene medfører alderen økt usikkerhet om gjenværende tetthet og funksjon. Vurderingen er begrenset til visuell kontroll fra bakkenivå.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Luftingen bak skrå himlinger og innkledde deler av takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll og kunne ikke verifiseres. TG2 begrunnes med usikker lufting etter kriteriene i gjeldende Norsk standard. Dette dokumenterer ikke i seg selv mangelfull utførelse eller skade.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

På bakveggen er det registrert værslitasje med stedvis malingsavflassing og begrenset lufting bak kledningen. Det registrerte vedlikeholdsbehovet gjelder hovedsakelig denne fasaden.

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

Enkelte eldre vinduer har slitt overflatebehandling og stedvis malingsavflassing på karmer og rammer. Disse har behov for vedlikehold. For de eldre vinduene er gjenværende funksjonstid mer usikker.

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

Skorsteinen er av eldre dato, noe som gir usikkerhet om gjenværende funksjonstid. Det er opplyst at ordinær feiing og tilsyn er gjennomført uten registrerte merknader. Vurderingen bygger hovedsakelig på alder.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke tilgjengelig adkomst til den antatte krypkjelleren. Fuktforhold, lufting og tilstanden til bjelkelagets underside og øvrige skjulte konstruksjoner er derfor ikke kontrollert. Vurderingen er begrenset av manglende undersøkelsesmulighet og innebærer ikke at det er påvist skade.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Alder og omfang av tidligere utskiftinger av vannledningene er ikke dokumentert. Deler av røropplegget er skjult og kan ikke kontrolleres direkte. Usikkerheten gjelder særlig tilstanden og gjenværende funksjonstid på de utilgjengelige rørstrekkene. Ukjent alder og manglende dokumentasjon er ikke i seg selv en påvisning av lekkasje eller feil utførelse.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fuktsikringens og dreneringens samlede utførelse og funksjon er uavklart. Eier opplyser om dreneringsarbeider bak soverommene og badet, men årstall og omfang er ikke kjent. Skjulte løsninger og manglende adkomst til antatt krypkjeller begrenser vurderingen av fuktforholdene under boligen. Dette gir usikkerhet om fuktbeskyttelsen, men dokumenterer ikke dreneringssvikt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Innvendige murflater under gulvene er ikke tilgjengelige for kontroll. Tilstanden på disse flatene og sammenhengen med fuktforholdene under boligen er derfor uavklart. Forholdet må ses i sammenheng med «Fuktsikring og drenering», «Terrengforhold» og «Krypkjeller». Begrensningen gir usikkerhet om skjulte forhold, men dokumenterer ikke skade på grunnmur eller fundamenter.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget stiger bak boligen, med berg og steinmasser nær deler av tilbygget. Dette gir mulighet for avrenning mot bygningen og økt fuktbelastning ved grunnmuren. Forholdet må ses i sammenheng med «Fuktsikring og drenering», «Grunnmur og fundamenter» og «Krypkjeller».

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

Det er ikke fremlagt utførelsesdokumentasjon for gulvets membran eller tilslutningen til sluket. Alder på gulvets membran og sluk er oppgitt av eier. Skjult utførelse er ikke verifisert. Ses i sammenheng med «Vanntett sjikt, membran og sluk».

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Vegg- og himlingsoverflatene har eldre utførelse og usikker gjenværende brukstid. Nøyaktig alder og omfang av tidligere fornyelser er ikke avklart. Vurderingen av veggflatene må ses i sammenheng med dokumentasjonen og omtalen under «Vanntett sjikt, membran og sluk».

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Ved fallkontroll ble det målt en høydeforskjell på 3 mm. Dette gir begrenset fall ved det kontrollerte partiet.

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

Eier opplyser at membran og sluk i gulvet er fra 2001/2002. Alder gir usikkerhet om gjenværende brukstid. Membrantype og skjult tilslutning til sluket er ikke bekreftet. Opplysningene om fornyelsen gjelder gulvet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke utført radonmåling, og radonnivået i boligen er uavklart. NGU og DSAs kart viser usikker aktsomhet ved kontrollpunktet. Kartopplysningen gir ikke grunnlag for å fastslå radonkonsentrasjonen i boligen. Gå til side

HMS - Avvik: Trappen til loftet er bratt og har store åpninger mellom trinnene og i rekkverket. Det mangler sammenhengende håndløper på veggsiden. Returrekkverket rundt trappeåpningen på loftet er lavt og gir begrenset fallsikring. Forholdene omtales som sikkerhetsavvik med dagens sikkerhetsnivå som referanse. Dagens krav til trapper omfatter blant annet sikker avgrensning og håndløper på begge sider.

Uavklart forhold: Boligens registrerte koordinat ligger innenfor kartbaserte aktsomhetsområder for snøskred og kvikkleireskred. Stedsspesifikk dokumentasjon som avklarer betydningen for eiendommen er ikke fremlagt. Karttreffet er ikke dokumentasjon på faktisk skredfare eller påvist kvikkleire.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1750

Kommentar
Omtrentlig byggeår. Ifølge eier ble det opprinnelige tømmerhuset oppført litt før 1750 og senere flyttet fra Romsdalen.

Anvendelse
Enebolig med hovedetasje og innredet loft. Boligen har en eldre tømmerkjerne og senere tilbygg i flere byggetrinn.

Standard
Boligen har et tydelig historisk særpreg, med en eldre tømmerkjerne og tilbygg fra ulike perioder. Materialbruk, utførelse og standard varierer mellom bygningsdelene. Senere oppgraderinger er utført innenfor rammene av den eldre bygningen. Kjøper må regne med andre toleranser og løsninger enn i en nyere bolig, samt gradvis vedlikehold og fornyelse av eldre bygningsdeler og installasjoner.

Vedlikehold
Vanlig vedlikehold:
Det må påregnes løpende vedlikehold av malte trefasader, vinduer, dører, takrenner, beslag og uteplasser. Hold renner og vannveier åpne, og følg opp overganger mellom eldre og nyere bygningsdeler. Materialer og løsninger bør tilpasses den eldre bygningen og områdets bevaringshensyn.

HMS og dokumentoppfølging:
Innhent eventuelle stedsspesifikke vurderinger som avklarer NVE-kartets aktsomhetsområder for snøskred og kvikkleireskred. Følg opp fallsikringen ved loftstrappen og gjennomfør radonmåling. Innhent dokumentasjon for elkontroll og etterfølgende arbeider, Anticimex sine tiltak og rehabiliteringen etter kjøkkenlekkasjen. Muligheten for inspeksjonsadkomst under gulvene bør avklares. Riktig tegningsgrunnlag for boligen, tillatelser for tilbygg og loftsinnredning samt avløpstilknytningen må avklares med megler og kommunen.

Samlet vurdering:
Forventet vedlikehold og oppgraderinger for kjøper gjelder særlig utvendige tredeler, eldre overflater og installasjoner samt planlegging av fornyelse av badets tettesjikt og sluk. Tiltak må prioriteres etter den enkelte bygningsdelens tilstand og gjenværende funksjon.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg og modernisering	Ifølge eiers historikk ble den opprinnelige tømmerbygningen utvidet mot nord og sør omkring 1830. Tilbygget på baksiden med vindfang, entré, bad, to soverom og bod ble oppført av tidligere eiere før overtakelsen i 1979. Takstingeniøren opplyser at kjøkkentilbygget og tilbygget med bad, gang, bod og soverom i hovedetasjen er oppført i bindingsverk. Eier opplyser at loftet ble innredet tidlig på 1980-tallet, med oppbevaringskott til to av rommene. Kjøkkeninnredningen fra Mørekjøkken er fra samme periode og ble senere malt. Tregulv i stuen ble lagt i 2005 og er senere malt. Etter lekkasje fra oppvaskmaskinen i 2015 ble rehabilitering utført av Polygon, ifølge eier. Omfanget av arbeidene er ikke nærmere dokumentert. Det er opplyst om utskifting av kledning og vannbrett i front og på sørsiden, tilpasset inngangsdør og enkelte vinduer. Egenerklæringen opplyser at taket ble skiftet på slutten av 1990-tallet av Haltbakk/Halse. Eier opplyser videre om utgraving og drenering bak soverommene og badet samt pussarbeider på innsiden av murene. Tidspunkt og nærmere omfang er ikke oppgitt. Plattingen ved inngangen på baksiden er opplyst å være fra omkring 2023, og plattingen på sørsiden fra 2026.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

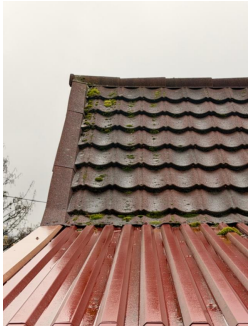
Hovedbygningen har saltak med taksteinsprofilerte Decra-plater. Tilbygget på baksiden har slakere tak med profilerte metallplater. Ifølge eier ble en annen tekking valgt på den bakre takflaten fordi takfallet var for slakt for Decra-platene. Eier opplyser i egenerklæringen at taket ble skiftet på slutten av 1990-tallet av Haltbakk/Halse. Omfanget av arbeidene er ikke nærmere angitt. Min vurdering er basert på visuell kontroll fra bakkenivå og eiers opplysninger. Undertak og skjulte overganger er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er ifølge eier skiftet på slutten av 1990-tallet. Alderen medfører økt usikkerhet om gjenværende funksjonstid og tetthet.

Konsekvens/tiltak

• Taktekking bør følges opp med jevnlig ettersyn, særlig ved skjøter, gjennomføringer og overganger mot beslag. Vedlikehold og eventuell utskifting må planlegges ut fra tilstanden og videre utvikling.

Konsekvens:
Aldersbetinget svekkelse kan føre til utettheter og vanninntrenging, med fare for fuktskader i underliggende konstruksjoner.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takene har takrenner, nedløp og beslag ved avslutninger og gjennomføringer. Skorsteinen over hovedtaket har pusset overflate, beslag ved takgjennomføringen og toppbeskyttelse. Overflater og overganger har ulik alder og vedlikeholdshistorikk. Min vurdering er basert på visuell kontroll fra bakkenivå. Høytliggende skjøter, innfestinger og overganger har begrenset innsyn. Det er ikke utført særskilt lekkasjetesting av takrenner, nedløp eller beslag. Tetthet i skjøter og overganger kan derfor ikke bekreftes ved den visuelle kontrollen alene.

Vurdering av avvik:
• Nedløp, beslag og skorstein over tak har ulik alder. For de eldre delene medfører alderen økt usikkerhet om gjenværende tetthet og funksjon. Vurderingen er begrenset til visuell kontroll fra bakkenivå.

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig rengjøring og ettersyn anbefales. Skjøter, innfestinger, skorsteinens overflater og overganger mot taktekking bør kontrolleres ved egnet tilkomst. Vedlikehold og eventuell utskifting av deler tilpasses tilstanden.

Konsekvens:
Utettheter og redusert bortledning av takvann kan gi økt fuktbelastning og vanninntrenging, med fare for skader på fasader og tilstøtende takkonstruksjoner.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Hovedbygningen har saltak med innredet loft og synlige deler av den eldre trekonstruksjonen. Eier opplyser at loftet ble innredet tidlig på 1980-tallet, med oppbevaringskott til to av rommene. Skrå himlinger og innkledninger begrenser innsynet i takkonstruksjonen. Oppbygning, lufting, isolasjon og eventuell dampsperre bak lukkede flater er ikke verifisert. Tilbyggene har andre takformer og lavere takhøyde enn den eldre hoveddelen.

Vurdering av avvik:

• Luftingen bak skrå himlinger og innkledde deler av takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll og kunne ikke verifiseres. TG2 begrunnes med usikker lufting etter kriteriene i gjeldende Norsk standard. Dette dokumenterer ikke i seg selv mangelfull utførelse eller skade.

Konsekvens/tiltak
• Luftingen bør søkes avklart gjennom tilgjengelige inspeksjonspunkter og eventuell dokumentasjon fra loftsinnredningen. Behovet for videre undersøkelser eller tiltak vurderes ut fra resultatet.

Konsekvens:
Dersom luftingen er utilstrekkelig, kan fukt bli værende i takkonstruksjonen og gi kondens, muggvekst og råteskader. Skjulte forhold kan ikke avklares gjennom kontroll av innvendige overflater alene.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Den opprinnelige delen er oppført i tømmer. Boligen er senere utvidet i flere byggetrinn. Kjøkkentilbygget og tilbygget med bad, gang, bod og soverom i hovedetasjen er oppført i bindingsverk. Oppbygning og isolasjon i de lukkede veggene er ikke verifisert. Eier opplyser at bordkledning og vannbrett i front og på sørsiden er skiftet i eiertiden. Tidspunkt og omfang er ikke nærmere dokumentert. Utvendig kledning er vurdert visuelt fra bakkenivå. Det er utført stikkprøvebasert kontroll med stikktaking i tilgjengelig treverk på utsatte steder for å undersøke tegn til råteskader. Høytliggende og skjulte detaljer har begrenset innsyn. Skjulte deler bak kledningen kan ikke vurderes ved utvendig visuell kontroll alene.

Vurdering av avvik:
• På bakveggen er det registrert værslitasje med stedvis malingsavflassing og begrenset lufting bak kledningen. Det registrerte vedlikeholdsbehovet gjelder hovedsakelig denne fasaden.

Konsekvens/tiltak
• Bakveggen bør rengjøres, løs maling fjernes og overflatene behandles på nytt. Treverkets tilstand kontrolleres før overflatebehandling. Luftingen bak kledningen bør forbedres der den er begrenset, med løsninger tilpasset eksisterende veggoppbygning.

Konsekvens:
Slitt overflatebehandling gir redusert beskyttelse av treverket. Begrenset lufting kan forsinke uttørking og øke risikoen for fuktopphopning og råteskader over tid.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer av ulik størrelse og utforming. Ifølge eier er vinduene koblede, med unntak av det lille vinduet bakerst på kjøkkenet og vinduet på syrommet på loftet, som har isolerglass. Eier opplyser at enkelte vinduer er skiftet i eiertiden. Vinduene er vurdert visuelt fra tilgjengelige områder, utvendig fra bakkenivå. Det er utført stikkprøver med stikktaking i tilgjengelige, utsatte tredeler for å undersøke tegn til råte. Undersøkelsen omfatter ikke nærkontroll av alle utvendige detaljer.

Vurdering av avvik:
• Enkelte eldre vinduer har slitt overflatebehandling og stedvis malingsavflassing på karmer og rammer. Disse har behov for vedlikehold. For de eldre vinduene er gjenværende funksjonstid mer usikker.

Konsekvens/tiltak
• De eldre vinduene bør rengjøres, løs maling fjernes og overflatene behandles på nytt. Treverk, glassinnfesting, beslag og tetting kontrolleres i forbindelse med vedlikeholdet. Behov for reparasjon eller utskifting vurderes for det enkelte vinduet ut fra tilstand og funksjon.

Konsekvens:
Slitt overflatebehandling reduserer beskyttelsen av treverket og kan over tid bidra til fuktopptak og råteskader. Aldersbetinget svekkelse av tettingen kan gi trekk og økt vedlikeholdsbehov.

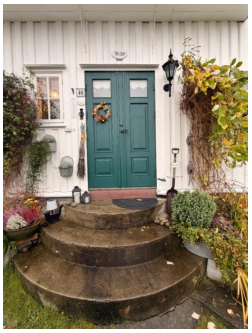
Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedinngangen har malt tofløyet tredør med glassfelt. Eier opplyser at døren er spesialtilpasset og laget på Sunnmøre. På baksiden er det malt ytterdør til tilbygget. Dørene har ulik utførelse og alder; utskiftingsår er ikke dokumentert.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har uteplasser med trebord, blant annet ved inngangen på baksiden og langs sørsiden. Eier opplyser at plattingen på baksiden er omkring tre år gammel i 2026, mens plattingen på sørsiden er ny i 2026. Konstruksjonene ligger i terreng med ulike nivåer.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Ved hovedinngangen er det støpt trapp med avrundede trinn. Uteområdene har også trapper og nivåoverganger i tre og stein. Den separate trappen til uthuset hører til dette bygget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene varierer mellom rommene og består av blant annet malte tregulv, gulvbelegg og tepper. Eier opplyser at tregulvet i stuen ble lagt i 2005 og senere malt. Gulvene har ulike utførelser fra boligens forskjellige oppgraderingsperioder. Skjevheter og nivåvariasjoner omtales under etasjeskiller og gulv på grunn.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger og himlinger har en blanding av malte flater, tapet og trepanel. Deler av den eldre tømmerkonstruksjonen er synlig innvendig, blant annet på loftet. I hovedetasjen er deler av bjelkene synlige i himlingen. Loftet har skrå himlinger og varierende romhøyde. Overflatene gjenspeiler flere perioder med innredning og oppussing.

Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet fremstår som trebjelkelag, med synlige bjelker i deler av himlingen i hovedetasjen. Den skjulte oppbygningen mot grunnen er ikke verifisert. Gulvene er stedvis tilnærmet rette, med mindre ujevnheter og skjevheter. Det er målt høydeavvik på 13 mm i stuen og 10 mm i gangen. De ulike byggetrinnene gir variasjoner i konstruksjon og gulvnivå. Den antatte krypkjelleren har ikke tilgjengelig adkomst, og bjelkelagets underside er ikke kontrollert.

Loftet har lav takhøyde og skrå himlinger, som begrenser ståhøyden og bruksmulighetene. Arealet er ikke måleverdig på grunn av den lave takhøyden, men har likevel praktisk nytte til oppbevaring, enklere hobbybruk og annen bruk tilpasset rommenes høyde og utforming.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eier opplyser i egenerklæringen at det ikke er utført radonmåling. Målerapport er ikke fremlagt, og radonnivået i boligen er ukjent. Oppslag i NGU og DSAs nasjonale aktsomhetskart 17.11.2026 ved boligens registrerte koordinat viser «usikker aktsomhet». Kartklassen dokumenterer ikke radonnivået i boligen. Dette må avklares ved måling.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utført radonmåling, og radonnivået i boligen er uavklart. NGU og DSAs kart viser usikker aktsomhet ved kontrollpunktet. Kartopplysningen gir ikke grunnlag for å fastslå radonkonsentrasjonen i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales radonmåling etter DSAs måleprosedyre, i minst to oppholdsrom og minst ett oppholdsrom i hver etasje som benyttes til opphold. Målingen bør vare minst to måneder i perioden fra midten av oktober til midten av april. Eventuelle tiltak tilpasses måleresultatene.

Konsekvens:
Dersom radonnivået er forhøyet, kan langvarig eksponering øke risikoen for lungekreft. Måling er nødvendig for å avklare nivået og behovet for oppfølging.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har murt skorstein, sotluke og vedovn i stuen. Det er gulvplate foran ildstedet. Skorsteinen har synlige mur- og pussflater og tilstøtende innkledninger. Opplysninger om siste feiing, tilsyn og eventuell rehabilitering av røykløpet er ikke fremlagt i materialet som er gjennomgått. Vurderingen omfatter synlige, tilgjengelige flater. Røykløpets innvendige tilstand og skjulte overganger kan ikke fastslås ved denne visuelle kontrollen.

Vurdering av avvik:

• Skorsteinen er av eldre dato, noe som gir usikkerhet om gjenværende funksjonstid. Det er opplyst at ordinær feiing og tilsyn er gjennomført uten registrerte merknader. Vurderingen bygger hovedsakelig på alder.

Konsekvens/tiltak

• Ordinær feiing og tilsyn videreføres. Vedlikehold og eventuelle reparasjoner utføres etter behov og ut fra anbefalinger ved senere kontroller.

Konsekvens:
Alderen tilsier at vedlikehold eller reparasjoner kan bli aktuelt over tid. Tidspunkt og omfang vil avhenge av videre tilstandsutvikling og bruk.

Tilstandsrapport



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen antas å ha helt eller delvis krypkjeller under gulvkonstruksjonene. Dette bygger på bygningens alder og konstruksjonsprinsipp, men oppbygning og utstrekning er ikke bekreftet. Det var ingen tilgjengelig adkomst til rommet under gulvene. Grunnforhold, bjelkelagets underside, eventuell isolasjon, lufting og fuktforhold er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilgjengelig adkomst til den antatte krypkjelleren. Fuktforhold, lufting og tilstanden til bjelkelagets underside og øvrige skjulte konstruksjoner er derfor ikke kontrollert. Vurderingen er begrenset av manglende undersøkelsesmulighet og innebærer ikke at det er påvist skade.

Konsekvens/tiltak

• Muligheten for å etablere egnet inspeksjonsadkomst bør avklares, slik at oppbygning og tilstand under gulvene kan undersøkes. Eventuelle videre tiltak tilpasses resultatet av undersøkelsen.

Konsekvens:
Manglende adkomst gjør at eventuelle fukt-, råte- eller skadedyrskader kan forbli uoppdaget. Tilstanden og et mulig utbedringsbehov under gulvene er derfor uavklart.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en bratt tretrapp mellom hovedetasjen og loftet. Trappen har sving, åpne trinn og rekkverk i tre. Utformingen er tilpasset den eldre bygningen og gir trangere ferdsel enn en nyere boligtrapp.

Vurdering av avvik:

• HMS - Avvik: Trappen til loftet er bratt og har store åpninger mellom trinnene og i rekkverket. Det mangler sammenhengende håndløper på veggsiden. Returrekkverket rundt trappeåpningen på loftet er lavt og gir begrenset fallsikring. Forholdene omtales som sikkerhetsavvik med dagens sikkerhetsnivå som referanse. Dagens krav til trapper omfatter blant annet sikker avgrensning og håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene og i rekkverket, montere sammenhengende håndløper på veggsiden og forhøye returrekkverket på loftet. Tiltakene bør tilpasses den eksisterende trappen og sikre et godt håndgrep gjennom trappeløpet.

Konsekvens:
Bratt trapp og mangelfull håndstøtte øker risikoen for fall. Store åpninger og lavt rekkverk gir særlig risiko for at barn kan komme gjennom eller falle over rekkverket.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte og trehvite tredører med ulik utforming, enkelte med glassfelt. Dørhøyder og terskler varierer mellom rommene og boligens ulike byggetrinn.

⚠ Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eier opplyser i egenerklæringen om et tilfelle av rotte i 2026. Anticimex skal ha utført kontroll og ettertetting. Ifølge eier har det ikke vært tegn til aktivitet i ettertid. Rapport fra Anticimex er ikke fremlagt i dokumentene som er gjennomgått. Opplysningen om avsluttet aktivitet bygger på eiers erfaring og er ikke en bekreftelse på tilstanden i utilgjengelige konstruksjoner.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ligger i tilbygget i hovedetasjen, som ifølge eier var oppført før overtakelsen i 1979. Badet har flislagt gulv med varmekabler, veggflater med belegg og malte/tapetserte partier, dusjkabinett, servantinnredning, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Eier opplyser at gulvet ble fornyet i 2001/2002 med støp, membran, nytt sluk, varmekabler og fliser. Elektro- og rørleggerarbeidet ble ifølge eier utført av fagpersoner, mens øvrig gulvarbeid ble utført av ufaglært. Opplysningene om fornyelsen gjelder gulvet.



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier opplyser at badegulvet ble fornyet i 2001/2002 med membran og nytt sluk. Opplysningene supplerer den tidligere egenerklæringen. Utførelsen av det vanntette sjiktet og tilslutningen til sluket er ikke dokumentert. Fornyelsesår for veggenes vanntette sjikt er ikke avklart.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt utførelsesdokumentasjon for gulvets membran eller tilslutningen til sluket. Alder på gulvets membran og sluk er oppgitt av eier. Skjult utførelse er ikke verifisert. Ses i sammenheng med «Vanntett sjikt, membran og sluk».

Konsekvens/tiltak

• Eventuell dokumentasjon fra tidligere arbeider bør etterspørres. Dersom denne ikke finnes, må videre oppfølging bygge på badets registrerte tilstand og øvrige undersøkelser.

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon begrenser muligheten til å vurdere skjult utførelse og gjenværende funksjonstid. Dokumentasjonsmangelen er ikke i seg selv bevis på feil eller lekkasje.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har mønstret veggkledning, med andre malte/tapetserte partier ved innredningen, og lyse himlingsplater. Det er vindu i ytterveggen. Underliggende veggoppbygning og eventuell membran bak veggflatene er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Vegg- og himlingsoverflatene har eldre utførelse og usikker gjenværende brukstid. Nøyaktig alder og omfang av tidligere fornyelser er ikke avklart. Vurderingen av veggflatene må ses i sammenheng med dokumentasjonen og omtalen under «Vanntett sjikt, membran og sluk».

Konsekvens/tiltak
• Følg med på overflater, skjøter og avslutninger, særlig i områder utsatt for fukt. Vedlikehold og etter hvert fornyelse må påregnes ut fra tilstanden. Ved oppgradering bør veggkledning og eventuell underliggende fuktbeskyttelse vurderes samlet.

Konsekvens:
Eldre overflater kan få økende vedlikeholdsbehov. Dersom fuktbeskyttelsen i utsatte veggpartier svekkes, kan fukt trenge inn i underliggende konstruksjoner.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har fliser og varmekabler. Eier opplyser at gulvet ble fornyet i 2001/2002. Ved døren er det treterskel. Dusjing foregår i dusjkabinett. Ved fallkontroll på badet ble det målt en høydeforskjell på 3 mm.

Vurdering av avvik:
• Ved fallkontroll ble det målt en høydeforskjell på 3 mm. Dette gir begrenset fall ved det kontrollerte partiet.

Konsekvens/tiltak
• Behold dusjkabinettet for å begrense vannbelastningen på gulvet. Sørg for tilfredsstillende fall mot sluk ved oppgradering.

Konsekvens:
Begrenset fall kan gjøre at vann på gulvet dreneres saktere mot sluket.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler. Eier opplyser at gulvet ble fornyet i 2001/2002 med støp, membran og nytt sluk med membrantilslutning. Dusjing foregår i dusjkabinett. Opplysningene om fornyelsen gjelder gulvet. Type membran og utførelsen av det skjulte tettesjiktet er ikke bekreftet.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at membran og sluk i gulvet er fra 2001/2002. Alder gir usikkerhet om gjenværende brukstid. Membrantype og skjult tilslutning til sluket er ikke bekreftet. Opplysningene om fornyelsen gjelder gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Hold sluket rent og følg med på tilstanden ved sluket. Planlegg fornyelse av sluk og tettesjikt når badet skal oppgraderes.

Konsekvens:
Ved svikt i tettesjiktet eller overgangen til sluket kan vann trenge inn i tilstøtende konstruksjoner og gi fuktskader.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant med underskap, speil og skap, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Utstyret har ulik utførelse, og samlet installasjonsår er ikke dokumentert.

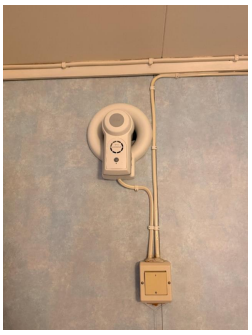
HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via veggmontert elektrisk vifte. Tilluft kan tilføres gjennom ventil i vinduet. Det er ikke luftespalte under døren, slik at overstrømning av luft fra tilstøtende rom er begrenset når døren er lukket. Vindusventilen gir en separat tilluftsmulighet til badet. Løsningen må ses i sammenheng med boligens øvrige ventilasjon, som hovedsakelig er naturlig.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra soverommet i veggen mot badet, i området bak baderomsinnredningen. Ved fuktmåling med sonde ble det registrert en måleverdi på 8,8 %. Undersøkelsen er stikkprøvebasert, og resultatet gjelder det undersøkte målepunktet.

Dusjing foregår i dusjkabinett, som begrenser den direkte vannbelastningen på gulv og vegger. Målingen dokumenterer ikke tettesjiktets utførelse eller funksjon, og avklarer ikke tilstanden i alle skjulte deler av våtromskonstruksjonen. Vurderingen må ses i sammenheng med badets eldre utførelse, manglende dokumentasjon og omtalen under «Vanntett sjikt, membran og sluk».



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har malt innredning med profilerte fronter, enkelte glassfronter, over- og underskap samt benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er fliser over deler av kjøkkenbenken og gulvbelegg. Eier opplyser at innredningen er fra Mørekjøkken på Giskegjerdet, tidlig på 1980-tallet, og senere malt.

Eier opplyser om lekkasje fra oppvaskmaskinen i 2015 og at rehabiliteringen ble utført av Polygon. Nærmere omfang og dokumentasjon for arbeidene er ikke fremlagt.

Tilstandsrapport





HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventil i ytterveggen ved kjøkkenbenken. Type avtrekk, kanaltilkobling og funksjon ved matlaging er ikke verifisert og må avklares. Forholdet må ses i sammenheng med boligens øvrige ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er synlige vannrør til sanitærutstyr på bad og kjøkken, blant annet kobberrør ved kjøkkenbenken. Skjulte rørføringer, samlet alder og omfang av tidligere utskiftinger er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Alder og omfang av tidligere utskiftinger av vannledningene er ikke dokumentert. Deler av røropplegget er skjult og kan ikke kontrolleres direkte. Usikkerheten gjelder særlig tilstanden og gjenværende funksjonstid på de utilgjengelige rørstrekkene. Ukjent alder og manglende dokumentasjon er ikke i seg selv en påvisning av lekkasje eller feil utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Følg med på synlige rør og koblinger, og innhent eventuelle opplysninger om tidligere utskiftinger. Ved oppgradering av bad eller kjøkken bør rørlegger vurdere tilstanden på berørte rørstrekk og behovet for fornyelse. Utskifting tilpasses den faktiske tilstanden.

Konsekvens:
Tilstanden i skjulte rørstrekk kan ikke avklares ved visuell kontroll. En eventuell lekkasje kan utvikle seg skjult og gi fuktskader før den oppdages.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast under kjøkkenbenken og ved sanitærutstyr på badet. Skjulte rørstrekk under gulvene og videre avløpsføring er ikke tilgjengelige for kontroll. Samlet alder og utskiftingsomfang er ikke dokumentert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og vinduer, samt mulighet for lufting gjennom åpningsbare vinduer. Badet har i tillegg veggmontert avtrekksvifte. Ventilasjonen vurderes samlet, med tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra rom med fuktbelastning. Luftmengder er ikke målt.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsberederen står i et oppsamlingskar i benkeskapet under kjøkkenbenken. Berederen under kjøkkenbenken ble undersøkt ved befaringen, og det ble ikke registrert avvik ved kontrollen.

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

Sikringsskapet er plassert på loftet og har både automatsikringer og eldre skrusikringer. Kursfortegnelse er montert i skapdøren. Anlegget har deler av ulik alder, og omfanget av tidligere oppgraderinger er ikke fullt avklart. Jordfeilbeskyttelsen for de enkelte kursene er ikke verifisert.

Eier opplyser i egenerklæringen at Havel har utført arbeider etter elkontroll. Kontrolldato, kontrollrapport og dokumentasjon for utbedringene er ikke fremlagt i materialet som er gjennomgått. Det foreligger en fotografert samsvarserklæring fra Bratseth AS datert 18.05.2017. Denne gjelder installasjon av AMS-måler og dokumenterer ikke øvrige deler av anlegget.

Generell kommentar:
Min vurdering er basert på synlige forhold og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke en elektrofaglig kontroll. Kontrollrapport og dokumentasjon for arbeidene etter elkontrollen bør innhentes for å avklare kontrollens omfang og om registrerte forhold er fulgt opp.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Min vurdering av branntekniske forhold er basert på visuell kontroll av tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert åpenbare forhold som tilsier særskilt oppfølging av brannsikkerheten. Vurderingen er begrenset til synlige forhold og omfatter ikke verifisering av skjulte konstruksjoners brannmotstand eller en fullstendig brannteknisk gjennomgang av boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er synlig berg og steinmasser ved boligen og i høyereliggende terreng bak tilbygget. Fundamenteringsforholdene under bygningen er ikke dokumentert eller tilgjengelige for direkte kontroll. Synlig berg ved bygningen bekrefter ikke fundamenteringen under alle bygningsdelene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det er gravd ut og drenert bak soverommene og badet. Årstall, materialer, utførelse og omfang er ikke oppgitt. Opplysningen gjelder dette området og dokumenterer ikke at dreneringen rundt hele boligen er fornyet. Utvendig fuktsikring og drensledninger er skjulte. Forholdet må ses i sammenheng med terrenget, grunnmuren og den antatte krypkjelleren, som ikke har tilgjengelig adkomst.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikringens og dreneringens samlede utførelse og funksjon er uavklart. Eier opplyser om dreneringsarbeider bak soverommene og badet, men årstall og omfang er ikke kjent. Skjulte løsninger og manglende adkomst til antatt krypkjeller begrenser vurderingen av fuktforholdene under boligen. Dette gir usikkerhet om fuktbeskyttelsen, men dokumenterer ikke dreneringssvikt.

Konsekvens/tiltak
• Innhent nærmere opplysninger om utførte dreneringsarbeider. Følg med på overflatevann og fukttegn ved grunnmuren. Fuktforholdene under gulvene bør undersøkes dersom det etableres adkomst. Behovet for utbedring må vurderes ut fra resultatene.

Konsekvens:
Dersom fuktbeskyttelsen er utilstrekkelig, kan fukt belaste grunnmuren og trekonstruksjonene under gulvene. Begrenset inspeksjonsmulighet kan gjøre at slike forhold oppdages sent.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Den eldre delen har grunnmur av naturstein med mørtel og puss. Tilbyggene har delvis pussede mur- eller betongflater. Synlige utvendige murflater er vurdert visuelt fra bakkenivå. Flatene viser variasjon i utførelse og overflatebehandling mellom byggetrinnene. Fundamentenes oppbygning under terreng og innvendige murflater under gulvene er ikke tilgjengelige for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Innvendige murflater under gulvene er ikke tilgjengelige for kontroll. Tilstanden på disse flatene og sammenhengen med fuktforholdene under boligen er derfor uavklart. Forholdet må ses i sammenheng med «Fuktsikring og drenering», «Terrengforhold» og «Krypkjeller». Begrensningen gir usikkerhet om skjulte forhold, men dokumenterer ikke skade på grunnmur eller fundamenter.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det etableres adkomst under gulvene, bør tilgjengelige murflater og overganger mot trekonstruksjoner undersøkes. Oppfølgingen samordnes med undersøkelsene omtalt under krypkjeller og drenering. Eventuelle tiltak tilpasses funnene.

Konsekvens:
Fuktpåvirkning eller skader på utilgjengelige deler kan forbli uoppdaget. Behovet for eventuelle utbedringer kan først avklares etter nærmere undersøkelse.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tomten har støttemur mot veien og partier med naturstein og steinsetting i terrenget. Murene tar opp høydeforskjeller mellom hagen, gangarealene og tilgrensende terreng. Oppbygning og fundamentering under terreng er ikke dokumentert.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med hage, beplantning, gangarealer med steinheller og uteplasser i tre. Terrenget stiger bak boligen, med berg og steinmasser nær deler av tilbygget. Mot veien er hagen avgrenset av støttemur. Avrenning fra høyereliggende terreng må ses i sammenheng med dreneringen bak bad og soverom. Fallforholdene er ikke tallfestet i det fremlagte grunnlaget.

Vurdering av avvik:
• Terrenget stiger bak boligen, med berg og steinmasser nær deler av tilbygget. Dette gir mulighet for avrenning mot bygningen og økt fuktbelastning ved grunnmuren. Forholdet må ses i sammenheng med «Fuktsikring og drenering», «Grunnmur og fundamenter» og «Krypkjeller».

Konsekvens/tiltak

• Følg med på avrenningen bak boligen ved kraftig nedbør og snøsmelting. Dersom vann samles eller ledes mot grunnmuren, bør det etableres eller forbedres avskjæring og bortledning av overflatevann. Tiltakene samordnes med eksisterende drenering bak bad og soverom.

Konsekvens:
Vann fra høyereliggende terreng kan øke fuktbelastningen på grunnmuren og konstruksjonene under gulvene dersom det ikke ledes tilfredsstillende bort.

⚠ Andre tomteforhold

Beskrivelse

NVE sine offentlige karttjenester er kontrollert 17.11.2026 ved boligens registrerte koordinat i matrikkelrapporten, EUREF89 UTM sone 32: øst 436638, nord 6997802. Punktkontrollen ga treff i aktsomhetskart for snøskred, både med og uten skogeffekt, og aktsomhetskart for kvikkleireskred. Kartlag for registrerte skredfaresoner ga ikke treff i kontrollpunktet.

Aktsomhetsområder viser mulig fare og er ikke en stedsspesifikk fareutredning. Det er synlig berg ved boligen, men grunnforholdene under hele bygningen og i tilgrensende terreng er ikke dokumentert. Karttreffet dokumenterer ikke kvikkleire eller faktisk skredfare på eiendommen. Kontrollen erstatter ikke fagkyndig vurdering av lokale forhold.

Kilder: NVE karttjenester SnoskredAktsomhet, KvikkleireskredAktsomhet og Skredfaresoner3; kommunal matrikkelrapport datert 11.11.2026.

Vurdering av avvik:
• Uavklart forhold: Boligens registrerte koordinat ligger innenfor kartbaserte aktsomhetsområder for snøskred og kvikkleireskred. Stedsspesifikk dokumentasjon som avklarer betydningen for eiendommen er ikke fremlagt. Karttreffet er ikke dokumentasjon på faktisk skredfare eller påvist kvikkleire.

Konsekvens/tiltak
• Innhent eventuelle kommunale eller andre stedsspesifikke farevurderinger. Karttreffene bør gjennomgås mot lokale terreng- og grunnforhold av fagkyndig. Videre utredning eller tiltak må tilpasses resultatet.

Konsekvens:
Kartgrunnlaget alene avklarer ikke om eiendommen er utsatt eller om sikring er nødvendig. Uavklart naturfare kan ha betydning for sikkerhet og for planlegging av terrenginngrep eller nye byggetiltak.

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 utført radonmåling, og radonnivået i boligen er uavklart. NGU og DSAs kart viser usikker aktsomhet ved kontrollpunktet. Kartopplysningen gir ikke grunnlag for å fastslå radonkonsentrasjonen i boligen.

• HMS - Avvik: Trappen til loftet er bratt og har store åpninger mellom trinnene og i rekkverket. Det mangler sammenhengende håndløper på veggsiden. Returrekkverket rundt trappeåpningen på loftet er lavt og gir begrenset fallsikring. Forholdene omtales som sikkerhetsavvik med dagens sikkerhetsnivå som referanse. Dagens krav til trapper omfatter blant annet sikker avgrensning og håndløper på begge sider.

• Uavklart forhold: Boligens registrerte koordinat ligger innenfor kartbaserte aktsomhetsområder for snøskred og kvikkleireskred. Stedsspesifikk dokumentasjon som avklarer betydningen for eiendommen er ikke fremlagt. Karttreffet er ikke dokumentasjon på faktisk skredfare eller påvist kvikkleire.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales radonmåling etter DSAs måleprosedyre, i minst to oppholdsrom og minst ett oppholdsrom i hver etasje som benyttes til opphold. Målingen bør vare minst to måneder i perioden fra midten av oktober til midten av april. Eventuelle tiltak tilpasses måleresultatene.

Konsekvens:
Dersom radonnivået er forhøyet, kan langvarig eksponering øke risikoen for lungekreft. Måling er nødvendig for å avklare nivået og behovet for oppfølging.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene og i rekkverket, montere sammenhengende håndløper på veggsiden og forhøye returrekkverket på loftet. Tiltakene bør tilpasses den eksisterende trappen og sikre et godt håndgrep gjennom trappeløpet.

Konsekvens:
Bratt trapp og mangelfull håndstøtte øker risikoen for fall. Store åpninger og lavt rekkverk gir særlig risiko for at barn kan komme gjennom eller falle over rekkverket.

• Innhent eventuelle kommunale eller andre stedsspesifikke farevurderinger. Karttreffene bør gjennomgås mot lokale terreng- og grunnforhold av fagkyndig. Videre utredning eller tiltak må tilpasses resultatet.

Konsekvens:
Kartgrunnlaget alene avklarer ikke om eiendommen er utsatt eller om sikring er nødvendig. Uavklart naturfare kan ha betydning for sikkerhet og for planlegging av terrenginngrep eller nye byggetiltak.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Frittliggende uthus med to boder og gang. Bygget er opplyst isolert av eier. Det har trekonstruksjoner, malt stående trekledning, saltak tekket med profilerte plater og trevinduer med sprosser. Adkomst via utvendig tretrapp til et overbygd inngangsparti med rekkverk. Innvendig er det tregulv, panel og malte plater på vegger samt panel i himlinger. Taktekking, kledning og utvendige vindusflater er vurdert visuelt fra bakkenivå.

Byggeår	**Kommentar**
1994	Byggeår 1994 ifølge eier.

Standard
Uthuset har enkel standard tilpasset bruk som boder og gang. Eier opplyser at bygget er isolert. Isolasjonsomfang og skjult konstruksjonsoppbygning er ikke dokumentert.

Vedlikehold
Vanlig vedlikehold:
Løpende vedlikehold av kledning, vinduer, dør, taktekking og utvendig trapp med rekkverk.

HMS og dokumentoppfølging:
Dagens bruk som boder og gang samsvarer med kommunal byggesakstegning. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke registrert for uthuset i fremlagt matrikkelrapport. Eventuell supplerende avslutningsdokumentasjon kan avklares med kommunen.

Samlet vurdering:
Vedlikehold tilpasses bygningsdelenes tilstand og byggets bruk som uthus.

Beskrivelse
Frittliggende uthus med to boder og gang. Byggeår 1994 og isolering er opplyst av eier. Bygget har trekonstruksjoner, malt stående trekledning, tak tekket med profilerte plater og trevinduer med sprosser. Adkomst via utvendig tretrapp til et overbygd inngangsparti med rekkverk. Innvendig er det tregulv, panel og malte plater på vegger samt panel i himlinger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

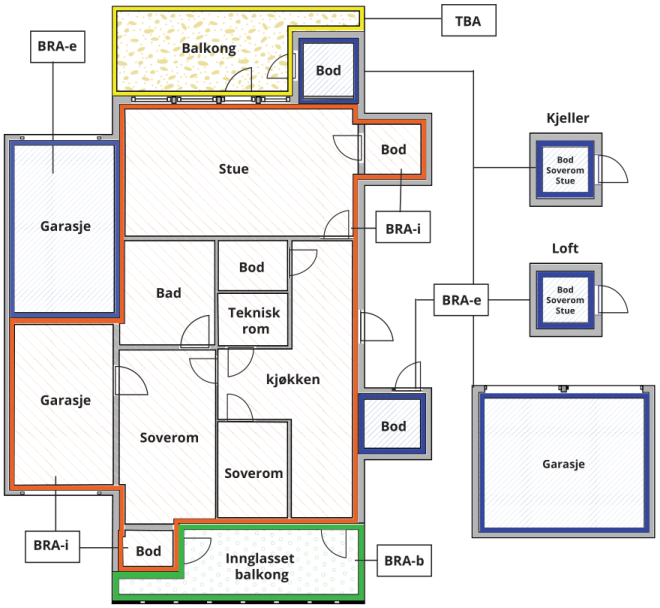
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hovedetasje	73			73			73
Loft						32	32
SUM	**73**					**32**	**105**
SUM BRA	**73**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Bad, kjøkken, entré, bakgang, mellomgang, bod, soverom, soverom 2, stue		
Loft	Loftsgang, allrom, syrom, hobbyrom		

Kommentar

Loftet har lav himlingshøyde og oppfyller ikke målestandardens vilkår for måleverdig areal. Loftet er derfor ikke medregnet i boligens oppgitte BRA. Loftet har likevel praktisk bruksverdi og kan benyttes innenfor de begrensningene romhøyden og utformingen gir.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke vedlagt byggetegninger for boligen i det mottatte materialet fra kommunen. Dagens rominndeling, senere tilbygg og loftsinnredning er derfor ikke kontrollert mot godkjente byggetegninger. Fotografens planskisse viser dagens rominndeling, men dokumenterer ikke offentlig godkjenning.

Boligen har en eldre tømmerkjerne og senere tilbygg. Dokumentgrunnlaget må ses i sammenheng med boligens høye alder. Manglende tegninger er ikke i seg selv dokumentasjon på ulovlige forhold. Eventuelle tillatelser for senere tilbygg og loftsinnredning er ikke verifisert.

Loftet har lav himlingshøyde og inngår ikke i oppgitt BRA. Arealberegningen avklarer ikke godkjent bruk.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue (bod), arbeidsrom (bod), gang	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kommunal byggesakstegning for uthuset som viser to boder og gang. Dagens bruk som boder og gang samsvarer med dette.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2026	Terje Storhaug	Takstingeniør
	Florence Pedersen	Kunde
	Stig Flemmen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	2	34		0	1109.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sjursvikveien 40

Hjemmelshaver
Pedersen Florence

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sjursvikveien på Innlandet i Kristiansund, i et etablert område med eldre boligbebyggelse. Boligen ligger nær sjøen, med hage mellom hovedfasaden og veien.

Adkomstvei

Eiendommen har gangadkomst fra offentlig vei, Sjursvikveien. Ifølge kommunens planopplysninger datert 10.11.2026 har eiendommen kun gangadkomst til offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning ifølge kommunens megleropplysninger mottatt fra megler 13.11.2026.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet kommunalt avløp ifølge kommunens megleropplysninger mottatt 13.11.2026. Eier bekreftet kommunal tilknytning i e-post 18.11.2026 og opplyste at avløpet ikke er tilknyttet renseanlegg. Ledningstrasé, utslippspunkt og eventuell slamavskiller er ikke dokumentert.

Regulering

Ifølge kommunens planopplysninger datert 10.11.2026 omfattes eiendommen av reguleringsplan R-234 Sjursvika, med boligformål. Kommuneplanens arealdel 2020–2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024, viser nåværende boligbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570_9 Sjursvika. Gjeldende planbestemmelser må tas hensyn til ved planlegging av endringer og utvendige arbeider.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, gangarealer av steinheller og uteplasser i tre. Det er støttemur mot veien og stigende terreng med berg og steinmasser bak boligen. Uthus ligger på et høyere nivå i terrenget. Eier opplyser at plattingen ved bakre inngang er fra omkring 2023 og den på sørsiden fra 2026.

Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

Historiske opplysninger

Sjursvikveien 40 ligger i et av Kristiansunds eldste bebyggelsesmiljøer, der bolighus, sjøbuer og naust forteller om livet langs sjøen og den tidlige klippfisknæringen. I Riksantikvarens høringsforslag til revisjon av NB!-registeret fra 2023 beskrives Sjursvika som et kulturmiljø av nasjonal interesse. Bebyggelsen har vokst frem langs den smale veien, med husene tilpasset terrenget og sjøen.

Riksantikvaren og Kristiansund kommunes kulturminneomtale opplyser at Peder Scher, den første kjente bosetteren i Sjursvika, oppførte et våningshus tidlig på 1700-tallet der Sjursvikveien 40 ligger i dag. Navnet Sjursvika knyttes til navnet hans. Opplysningen gjelder stedets tidlige bosetting og gir ikke en sikker datering av dagens bygningsmasse. Riksantikvaren omtaler også tradisjonen med å ta med eldre hus ved tilflytting til området, uten å knytte en bestemt flytting til denne boligen.

Ifølge eiers skriftlige historikk ble det opprinnelige tømmerhuset oppført litt før 1750, tatt ned og flyttet fra Romsdalen. Flytteåret er ikke dokumentert i de gjennomgåtte kildene. Eier opplyser at huset ble utvidet mot nord og sør omkring 1830. Tilbygget på baksiden, med vindfang, entré, bad, to soverom og bod, var oppført før dagens eiere overtok i september 1979. Loftet ble innredet tidlig på 1980-tallet, og et isolert uthus med to rom ble oppført i 1994. Tømmerkjernen og senere byggetrinn preger fortsatt husets materialbruk, romutforming og nivåer.

Kilder: Riksantikvaren, høringsforslag til revisjon av kulturmiljø i NB!-registeret for Møre og Romsdal (2023), avsnitt «Kristiansund – Sjursvika», side 18–20; Kristiansund kommune, kulturminneomtalen «Sjursvika»; eiers skriftlige historikk av 04.11.2026.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	04.11.2026	Eieropplysninger ved befaring og i e-post 04.11.2026 via megler. Historikk, tilbygg, loftsinnredning og oppgraderinger er omtalt med eier som kilde.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.11.2026	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	04.11.2026	Mottatt fra megler og gjennomgått. Opplysninger om skadedyrkontroll i 2026, elektriske arbeider etter elkontroll og takskifte på slutten av 1990-tallet.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo.	04.11.2026	Kommunale meglеropplysninger, matrikkel og planopplysninger er gjennomgått. Byggetegninger for boligen er ikke vedlagt. Det foreligger tegning for uthuset med to boder og gang.	Gjennomgått		Nei
Fotografens planskisser	04.11.2026	Planskisser viser dagens rominndeling, men dokumenterer ikke offentlig godkjenning. Uthuset benyttes som boder og gang, avklart av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
NVE og NGU/DSA – kartopplysninger	17.11.2026	Punktkontroll ved boligens matrikkelkoordinat: aktsomhetsområder for snøskred og kvikkleireskred. NGU/DSA viser usikker radonaktsomhet. Kartfunnene er omtalt med kilde og usikkerhet i rapporten.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	18.11.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Vurderingen bygger på befaring 04.11.2026, tilgjengelige

Forutsetninger

dokumenter og opplysninger fra eier. Opplysninger om byggeår, bygningshistorikk og tidligere arbeider er omtalt med eier som kilde der annen dokumentasjon ikke foreligger. Boligen har en eldre tømmerkjerne og senere tilbygg i flere perioder. Skjult konstruksjonsoppbygning og omfanget av tidligere fornyelser er ikke fullt dokumentert.

Undersøkelsene er visuelle og stikkprøvebaserte fra tilgjengelige områder, supplert med målinger og hulltaking som er beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Tak, utvendig kledning og utvendige vindusflater er vurdert fra bakkenivå. Det er utført stikkprøver i tilgjengelig, utsatt treverk. Høytliggende og skjulte detaljer har begrenset innsyn. Takrenner, nedløp og beslag er ikke særskilt lekkasjetestet. Tegn til punktering i isolerglass er vurdert visuelt; varierende lysforhold kan gjøre slike forhold vanskelige å oppdage.

Innkledninger på loftet begrenser kontrollen av takkonstruksjon, isolasjon og lufting. Det var ikke tilgjengelig inspeksjonsadkomst under gulvene. Den antatte krypkjellerens utstrekning, oppbygning og tilstand er derfor ikke verifisert. Varmtvannsberederen var ikke tilgjengelig for undersøkelse. Nærmere begrensninger fremgår under de enkelte bygningsdelene.

Hulltaking ved badet er utført fra tilstøtende soverom, i veggen mot området bak baderomsinnredningen. Det ble registrert en måleverdi på 8,8 % i målepunktet. Resultatet gjelder dette punktet og dokumenterer ikke tettesjiktets utførelse eller funksjon.

Det er ikke vedlagt byggetegninger for boligen i det mottatte materialet fra kommunen. Dagens rominndeling, senere tilbygg og loftsinnredning er derfor ikke sammenholdt med godkjente byggetegninger. Fotografens planskisse dokumenterer ikke offentlig godkjenning. Loftet har lav himlingshøyde og inngår ikke i oppgitt BRA, men har praktisk bruksverdi tilpasset rommenes høyde og utforming. Arealberegningen avklarer ikke godkjent bruk.

Uthuset er gitt en enkel beskrivelse og er ikke omfattet av en detaljert tilstandsvurdering etter forskrift til avhendingslova og NS 3600. Dagens bruk som to boder og gang er lagt til grunn. Byggeår og isolering bygger på eiers opplysninger. Skjult konstruksjonsoppbygning og isolasjonsomfang er ikke verifisert.