Tilstandsrapport

Enebolig
Jøriberget 7, 6520 FREI
KRISTIANSUND kommune
gnr. 139, bnr. 53
Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 01.07.2026 **Rapportdato:** 04.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22462-1222 **Eiendomsverdi ref nr:** JX6569

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Runar Meek

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Råd Eiendomstakst AS

Råd Eiendomstakst består av 3 Takstingeniører, som er medlem i Norsk Takst. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Vi takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

- Skadetaksering
- Naturskade (NP)
- Skjønn
- Verditakst
- Bolig tilstand
- Taksering av næringseiendommer
- Taksering av landbrukseiendommer



Rapportansvarlig

Runar Meek

Uavhengig Takstingeniør

runar@raadeiendomstakst.no

952 34 014

Medansvarlig

Lars Ole Torvik

lars@raadeiendomstakst.no

928 70 982

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 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Råd Eiendomstakst AS
Bytesteinen 1
6517 KRISTIANSUND N

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

Eneboligen ligger på Jøriberget i Kristiansund kommune. Boligen ligger en kort kjøre avstand fra dagligvarebutikker, barnehage, og skole. Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med terrasse av treverk og plen. Parkering er i egen garasje som henger sammen med bygget, eller utenfor boligen på omrde opparbeidet med asfalt.
Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat-belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende. Badet er preget av flis-belagte overflater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Enebolig - Byggeår: 2004

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende.
Etasjeskille er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater i boligen siden konstruksjonen er innkledd. Konstruksjonen er av trebjelker med ukjent undergulv.
Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.
Boligen er utført med en elementpipe. I stuen er det plassert en vedovn.
Det er lakkert tretrapp.
Innvendige dører er heltre furu fyllingsdører.
Det er ikke registrert tegn til aktivitet fra skadedyr i boligen. Ved spørsmål opplyser eier om at det ikke har vært aktivitet fra skadedyr.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeåret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført på våtrommet.
Gulvet er belagt med vinylbelegg med elektriske varmekabler.
Veggene er kledd med strie-tapet. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende.
Vaskerommet er utstyrt med:
- Opplegg for vaskemaskin
- Utslagsvask av stål
- Varmtvannsbereder

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført på våtrommet.
Veggene er kledd med strie-tapet. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende.
Gulvet er belagt med vinyl belegg. Det er målt 25mm høydeforskjell fra slukrist og til dørterskel.
Gulvet er belagt med vinyl belegg. Det er målt 25mm høydeforskjell fra slukrist og til dørterskel.
Vaskerommet er utstyrt med:
- Opplegg for vaskemaskin
- Utslagsvask av stål
- Varmtvannsbereder

Utstyret er ikke funksjons-testet.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.
Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.
For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Ved 17-18% kan fuktighet, råte og muggsopp dannes. Her er det målt 8%. Det vurderes som tørt opp til 15%.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Badet er fra byggeåret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført på våtrommet.
Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende.
Badet har en mørk innredning med profilerte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
- Dusjkabinett
- Gulvmontert toalett

Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende.
Gulvet er belagt med flis med underliggende varmekabler. Det er målt 7mm høydeforskjell fra slukrist til dørterskel.
Gulvet er belagt med flis med underliggende varmekabler. Det er målt 7mm høydeforskjell fra slukrist til dørterskel.
En bygningsdels funksjonstid følger i utgangspunktet av oppbygging, materialvalg, montering/utførsel, belastning/skade og utført vedlikehold.
Usikker fremtidig funksjon kan benyttes for bygningsdeler uten noen symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ, fordi de ikke kan vedlikeholdes.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.
Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.
For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Ved 17-18% kan fuktighet, råte og muggsopp dannes. Her er det målt 8%. Det vurderes som tørt opp til 15%.

KJØKKEN Gå til side

Gulvet er belagt med skips-laminat. Veggene er kledd med smartpanel. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende.
Kjøkkenet har en lys innredning som går over 2 vegger i en «L»-form. Innredningen er av skap og skuffer med glatte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, kjøle/fryseskap, og stekeovn.
Utstyret er ikke funksjons-testet.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er utstyrt med en WILFA luft-til-luft varmepumpe som er plassert i trappeløpet.
Boligen er tilkoblet en 200 liters OSO varmtvanns bereder som er plassert på vaskerom i 1.etasjen.
Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg.
Automatsikringer i sikringsskap.
Boligen er utført med røykvarsler og slukke apparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.
De drenerende-systemene er kun besiktiget fra eiendommens overflater. Dreneringen er utført med drenerendemaser, og taknedløp ført i rør. Dreneringen er fra byggeåret.
Grunnmuren er av støpt-ringmur og betongplate som står på ukjent fundamentering.
Eiendommen er flat, og opparbeidet med; plen, terrasse av treverk, og asfalt.
Det utvendige rørsystemet er kun besiktiget fra eiendommens overflater.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2004, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2004, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

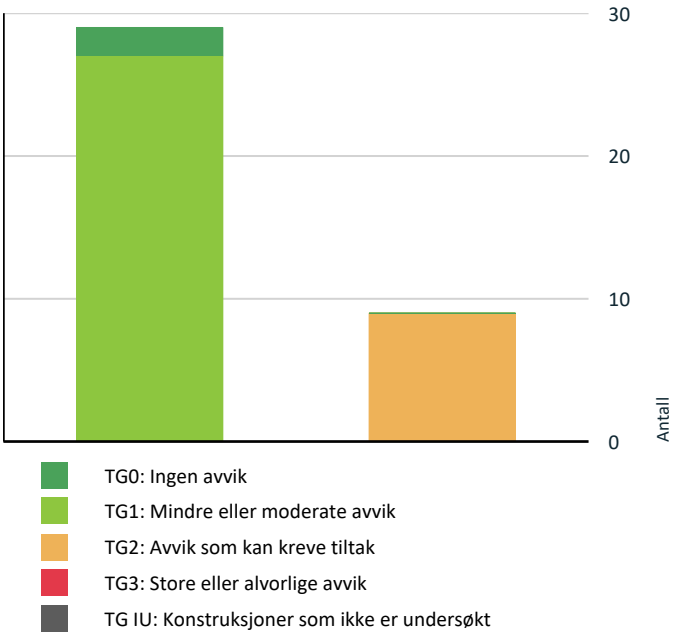
Enebolig

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

Det foreligger ferdigattest fra 2004. Det foreligger ikke byggetegninger fra opprinnelig byggeår i kommunens arkiver. Det er imidlertid fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest for tilbygg oppført i 2014. Det vurderes som sannsynlig at disse tegningene bygger på de opprinnelige byggetegningene, hvor tilbygget er inntegnet i ettertid. Tilstandsrapporten omfatter ikke en fullstendig vurdering av byggesakenes lovlighet utover mottatt kommunal informasjon fra megler. Dersom interessenter har spørsmål knyttet til byggesaker, godkjenninger eller øvrige offentlige forhold, anbefales det å kontakte Kristiansund kommune.

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 > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard
Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat-belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende. Badet er preget av flis-belagte overflater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2022	Modernisering	Det er opplyst av eier om at innkjørselen ble asfaltert i 2022.
2010	Tilbygg	Det er opplyst av eier om at tilbygget ble oppført i ca. 2010 etter en vannskade på boligen.
2024	Modernisering	Det er opplyst av eier om at det ble lagt nytt taktekke i 2024.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltpapp.
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.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort og hvit stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved balkongen på baksiden av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte W-takstoler. Loftsrommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelsen av konstruksjonen. Boligen har en moderne takkonstruksjon hvor loftsrommet ikke er prosjektert eller tilrettelagt for inspeksjon. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige observasjoner og fremlagt dokumentasjon. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold i utilgjengelige deler av konstruksjonen som ikke har vært mulig å avdekke ved befaringen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Konstruksjonen er av bindingsverk fra byggeåret, som er kledd med liggende bordkledning.
Boligens veggkonstruksjon er kun besiktiget fra veggens overflate.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Ved stikkontroll blir det ikke registrert tilstrekkelig musesperre bak bordkledningen i hjørnekassene.

Konsekvens/tiltak

• 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.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.
MERK:
Det er registrert at vannbrett i topp er utført av treverk. Det anbefales jevnlig vedlikehold og overflatebehandling av vannbrett i treverk. Ved tegn til råte eller omfattende slitasje bør vannbrett repareres eller skiftes ut.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen er utført med en hvitmalt ytterdør og malt balkongdører med glass.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen er utført med balkong og veranda på 2 sider av bygget. De utvendige oppholdsområdene er utført av terrassebord med rekkverk av tettstående trebord.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at verandaen er overbygd rom. En slik konstruksjon er å anse som en risiko-konstruksjon for fukt-inntrengning. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er registrert påbegynt råteskade på søylene til balkongen på baksiden av boligen.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

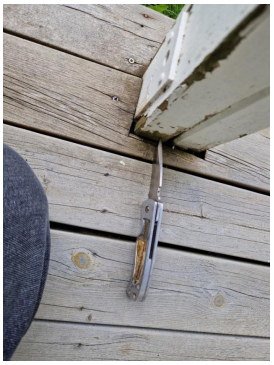
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Det anbefales å utbedre råteskadene og kontrollere omfanget av skaden. Skadede søyler eller partier bør repareres eller skiftes ut, og treverket bør overflatebehandles for å hindre videre nedbrytning.

Konsekvens:
Råteskader kan utvikle seg over tid og føre til redusert bæreevne og levetid på balkongkonstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres.

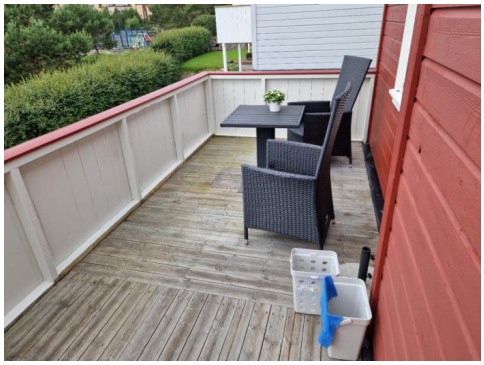
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.





Tilstandsrapport



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen er utført med en terrasse på baksiden av boligen. Terrassen er opparbeidet med terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert råteskade på terrassebord.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut råteskadede terrassebord og kontrollere tilstøtende konstruksjoner for eventuelle følgeskader. Videre bør terrassen vedlikeholdes jevnlig.

Konsekvens:
Råteskader kan føre til videre nedbrytning av terrassekonstruksjonen og redusert sikkerhet ved bruk dersom forholdet ikke utbedres.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak -ess eller tilsvarende.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater i boligen siden konstruksjonen er innkledd. Konstruksjonen er av trebjelker med ukjent undergulv.

⚠ Radon

Beskrivelse

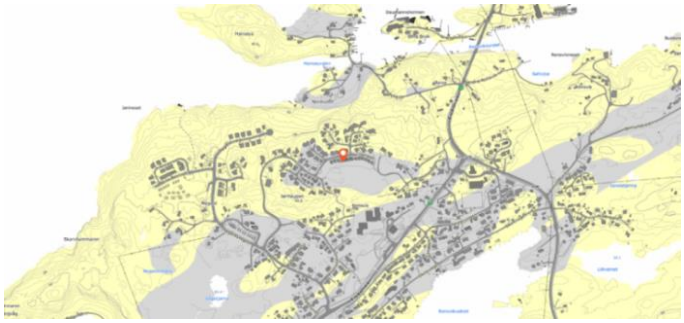
Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

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.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen er utført med en elementpipe. I stuen er det plassert en vedovn.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er heltre furu fyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert tegn til aktivitet fra skadedyr i boligen. Ved spørsmål opplyser eier om at det ikke har vært aktivitet fra skadedyr.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerommet er fra byggeåret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført på våtrommet.
Gulvet er belagt med vinylbelegg med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med strie-tapet. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende.
Vaskerommet er utstyrt med:
- Opplegg for vaskemaskin
- Utslagsvask av stål
- Varmtvannsbereder





1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført på våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med strie-tapet. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinyl belegg. Det er målt 25mm høydeforskjell fra slukrist og til dørterskel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinyl belegg. Det er målt 25mm høydeforskjell fra slukrist og til dørterskel.

Vurdering av avvik:

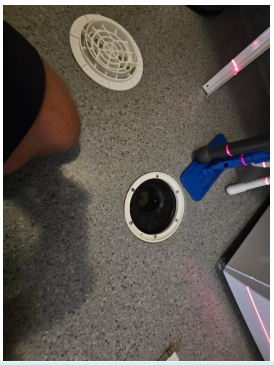
• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med:
- Opplegg for vaskemaskin
- Utslagsvask av stål
- Varmtvannsbereder
Utstyret er ikke funksjons-testet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har avtrekksventilasjon.



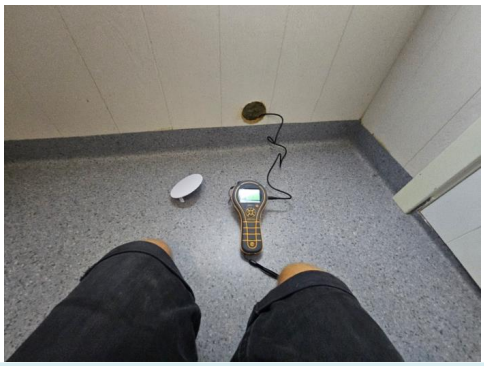
1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.
For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Ved 17-18% kan fuktighet, råte og muggsopp dannes. Her er det målt 8%. Det vurderes som tørt opp til 15%.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført på våtrommet.
Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende.
Badet har en mørk innredning med profilerte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
- Dusjkabinett
- Gulvmontert toalett





1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført på våtrom.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med flis med underliggende varmekabler. Det er målt 7mm høydeforskjell fra slukrist til dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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.

Avviket gir grunnlag for at konstruksjonen overvåkes jevnlig. Som minste tiltak er dørterskelen hevet for å ivareta anbefalingen om en høyde forskjell fra topp terskel til topp sluk på minimum 25 mm. Videre er det installert dusjkabinett. Skal konstruksjonen oppnå TG 0 eller TG 1 må avviket utbedres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet er belagt med flis med underliggende varmekabler. Det er målt 7mm høydeforskjell fra slukrist til dørterskel.
En bygningsdels funksjonstid følger i utgangspunktet av oppbygging, materialvalg, montering/utførsel, belastning/skade og utført vedlikehold.
Usikker fremtidig funksjon kan benyttes for bygningsdeler uten noen symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ, fordi de ikke kan vedlikeholdes.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• 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.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• 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.

• 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.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har en mørk innredning med profilerte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
- Dusjkabinett
- Gulvmontert toalett
Utstyret er ikke funksjons-testet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.
For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Ved 17-18% kan fuktighet, råte og muggsopp dannes. Her er det målt 8%. Det vurderes som tørt opp til 15%.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er belagt med skips-laminat. Veggene er kledd med smartpanel. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende.
Kjøkkenet har en lys innredning som går over 2 vegger i en «L»-form. Innredningen er av skap og skuffer med glatte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, kjøle/fryseskap, og stekeovn.
Utstyret er ikke funksjons-testet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport





2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

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

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en WILFA luft-til-luft varmepumpe som er plassert i trappeløpet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet en 200 liters OSO varmtvanns bereder som er plassert på vaskerom i 1.etasjen.

⚠ 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

Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringsskap.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Det finnes ingen (ikke fremlagt) oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utført med røykvarsler og slukke apparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

De drenerende-systemene er kun besiktiget fra eiendommens overflater. Dreneringen er utført med drenerendemaser, og taknedløp ført i rør. Dreneringen er fra byggeåret.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmuren er av støpt-ringmur og betongplate som står på ukjent fundamentering.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er flat, og opparbeidet med; plen, terrasse av treverk, og asfalt.

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

Beskrivelse

Det utvendige rørsystemet er kun besiktiget fra eiendommens overflater.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2004, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2004, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• 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 er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Det finnes ingen (ikke fremlagt) oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

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

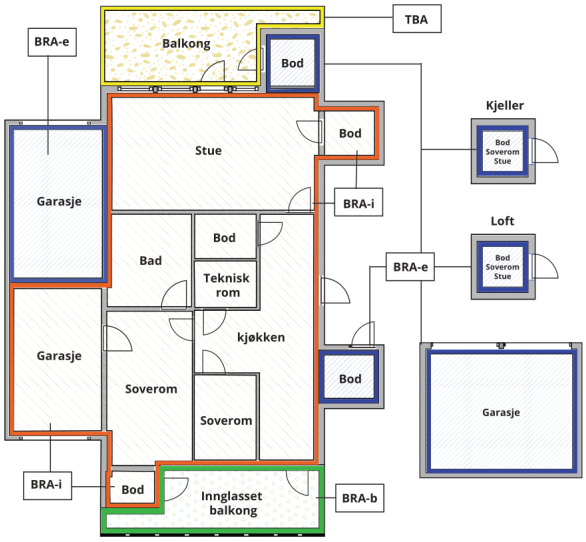
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. Etasje	64	21		85	19
2. Etasje	69			69	11
SUM	**133**	**21**			**30**
SUM BRA	**154**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, soverom 1, soverom 2, vaskerom, bad, bod, stue	Garasje	
2. Etasje	Soverom, stue/kjøkken, gang, stue 2.		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Under åpent areal (TBA) er veranda ved 2.etasjen medtatt med ca.11m2. Terrasser ved 1.etasjen er medtatt med ca19m2. Garasjen er medtatt under BRA-e med ca21m2.
Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller
S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest fra 2004. Det foreligger ikke byggetegninger fra opprinnelig byggeår i kommunens arkiver. Det er imidlertid fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest for tilbygg oppført i 2014. Det vurderes som sannsynlig at disse tegningene bygger på de opprinnelige byggetegningene, hvor tilbygget er inntegnet i ettertid. Tilstandsrapporten omfatter ikke en fullstendig vurdering av byggesakenes lovlighet utover mottatt kommunal informasjon fra megler. Dersom interessenter har spørsmål knyttet til byggesaker, godkjenninger eller øvrige offentlige forhold, anbefales det å kontakte Kristiansund kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Råd Eiendomstakst AS
Bytesteinen 1
6517 KRISTIANSUND N

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2026	Lars Ole Torvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	139	53		0	5842.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jøriberget 7

Hjemmelshaver
Jørihaugen Borettslag

Kommentar
Eiendommen er ikke oppmålt av takstmann. Areal er hentet inn fra offentlige registre og avvik kan forekomme.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/JØRIHAUGEN BORETTSLAG	985990948	H0101		Hoem Ellen Dorthea Johannessen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger på Jøriberget i Kristiansund kommune. Boligen ligger en kort kjøre avstand fra dagligvarebutikker, barnehage, og skole.

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 boligbebyggelse. 20010001 Jørihaugen boligområde
- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310_4 Kvikkleire. - Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med terrasse av treverk og plen. Parkering er i egen garasje som henger sammen med bygget, eller utenfor boligen på omrde opparbeidet med asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi.
Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.
Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.07.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.10.2004	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.07.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Energirapport	04.08.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	03.07.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	24.04.2001	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	02.07.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.01.2009	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Råd Eiendomstakst AS
Bytesteinen 1
6517 KRISTIANSUND N

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2026	
2	06.08.2026	

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 **Jøriberget 7, 6520 FREI**	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326370**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12907877**
Gårdsnummer **139**	Bruksnummer **53**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **154,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **133,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **138,20 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **130,59 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 319 kWh**



Jøriberget 7, 6520 FREI

Detaljering

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

Jøriberget 7, 6520 FREI

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no