Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Stavnesveien 3 3, 6514 KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 3, bnr. 382

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22462-1152 **Eiendomsverdi ref nr:** QF1175

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Ole Torvik

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.

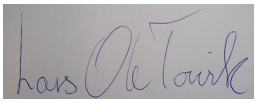
Råd Eiendomstakst AS

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



Lars Ole Torvik

Uavhengig Takstingeniør

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. 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.

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

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

Eiendommen ligger i Stavnesveien i øvre bydel av Kristiansund. Det er ca. 5 minutters gåavstand til Kristiansund sentrum. Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med steinbelagte stålplater (Decra eller lignende). Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av parkett, laminat og vinyl belagte gulv. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater og paneler. Det innvendige taket er lagt med malte plater. På bad er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Tomannsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med Decra eller tilsvarende stålplater. Renner og nedløp i sort stål. Standard vindskibord med 2 bord i høyden.
Taktekket er kun besiktiget ifra bakkenivå grunnet HMS.
Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå er tilstandsanalysen begrenset. det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.
Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson med nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold. 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.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål
Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten.
Takkonstruksjon er utført med plassbygde taksperrer fra byggeår.
Boligen er utført med PVC (plast) vinduer med 2-lags isolerte glass.
Boligen er utført med en malt hoved ytterdør av malt utførelse.
Inn til boenheter fra yttergang er dørene utført som brann og lyd klassifiserte dører.
Det er etablert veranda på fasaden med tilgang fra stue i 1. og 2. etasje. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltedekke. Tett rekkverk i stående kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset. spaltedekket har underliggende Til-Tak eller tilsvarende funksjon.
Boligen er utført med en betong trapp fra parkering og opp til ytterdøren og en stk. ned til kjeller. Det er også etablert en tre trapp fra verandaen i 1.etasjen og ned til plenen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av parkett, laminat og vinyl belagte gulv. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater og paneler. Det innvendige taket er lagt med malte plater.
Boligen er utført med etasjeskiller i betong over kjelleretasjen og tre bjelkelag mellom 1 og 2 etasjen.
Murt teglsteinspipe. Pusset utførelse synlige steder. Heldekkende pipebeslag over tak. Lukket vedovn i stuen i 1. etasje. Lukket peis i 2.etasjen.
Hulltaking er foretatt og noe forhøyet fuktinnhold ble avdekt.
Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.
Innvendig er boligen utført med en lakkert tre-trapp mellom etasjene.
Boligen er utført med finer dører og malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 1997-2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.
Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis og malte plater. Det innvendige taket er av malte gips plater.
Badet har en farget baderomsinnredning av skuffer og skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
-Dusjkabinett
-Gulv montert toalett
- Elektrisk vifte

Badet er utført med en sluk av plast. Ukjent membran /tettesjikt.
Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.
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.

Bad
Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 1997-2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.
Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis og malte plater. Det innvendige taket er av malte gips plater.
Badet har en lys baderoms innredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den heldekkende servant platen har ett armatur. Over er de hengt et speil med belysning.
-Vegg montert dusj /badekar
-Gulv montert toalett
- Elektrisk vifte

Badet er utført med en sluk av plast. Udokumentert membra/tettesjikt.
Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.
Utstyret er ikke funksjonstestet.
Hulltaking/fuktsøker foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.
Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Vaskerom
Vaskerommet er oppført nå teknisk forskrift fra 1997-2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.
Gulvet er belagt med flis. Veggene er kledd med malte plater og av betong.. Det innvendige taket er lagt med malte plater.
Vaskerommet er utstyrt med:

Beskrivelse av eiendommen

-Varmtvanns tank
-Opplegg til vaskemaskin
- Elektrisk styrt vifte

Vaskerommet er utført med en sluk av plast. Smøre membran med udokumentert utførelse.
Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.
Tilliggende vegger er utført som betong.

Bad
Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 2017 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.
Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.
Badet har en lys baderomsinnredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
-Dusjkabinett
-Toalett
- Elektrisk vifte

Hulltaking er ikke foretatt grunnet

KJØKKEN Gå til side

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.
Det er en lys kjøkken- innredning som går over to vegger.
Innredningen er av underskap og skuffer i profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat med en nedfelt dobbeltvask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen.
Utstyret er ikke funksjonstestet.
Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater.
Det innvendige taket er av malte overflater.
Det er en lys kjøkken- innredning som går over to vegger.
Innredningen er av skap og skuffer i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen.
Utstyret er ikke funskjonstestet.
Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater.
Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.
Det er en lys kjøkken- innredning som går over to vegger.
Innredningen er av underskap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steketopp og vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen.
Utstyret er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen er utført med synlige vannrør som kobber.
Boligens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).
Boligens ventilasjon er basert naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.
Boligen er utført med luft-til-luft varmepumper som er plassert i stuer.
Boligen er utført med 200 liters varmtvannstank og en ca.120 liters varmtvanns tank som er plassert på vaskerommet.
Anlegget er fra byggeår og utført som skjult og åpent anlegg.
Automatsikringer i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell. Grunnen er kun besiktiget fra overflaten. Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er usikkert om taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre drens-system. Det er ikke påvist synlig fuktsikring ved grunnmuren. Videre er dreneringssystemet for eiendommen trolig fra byggeår.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Boligen er utført med betongmurer med isolert og støpt betongplate.
Relativt flatt terreng.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen. Ifølge kommunalinfo så er boligen tilkoblet offentlig vannforsyning og avløp.

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

Boligen vurderes med hensyn til forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Her fremheves viktige punkter som ikke utløser tilstandsgrader, men er likevel viktig i sammenheng med bruken av boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger med innflyttings tillatelse fra 1955. Det er endringer fra bruken av underetasjen fra originale tegninger frem til i dag. Bad i leiligheter i 1.og 2. etasje var tidligere delt opp i bad og WC.

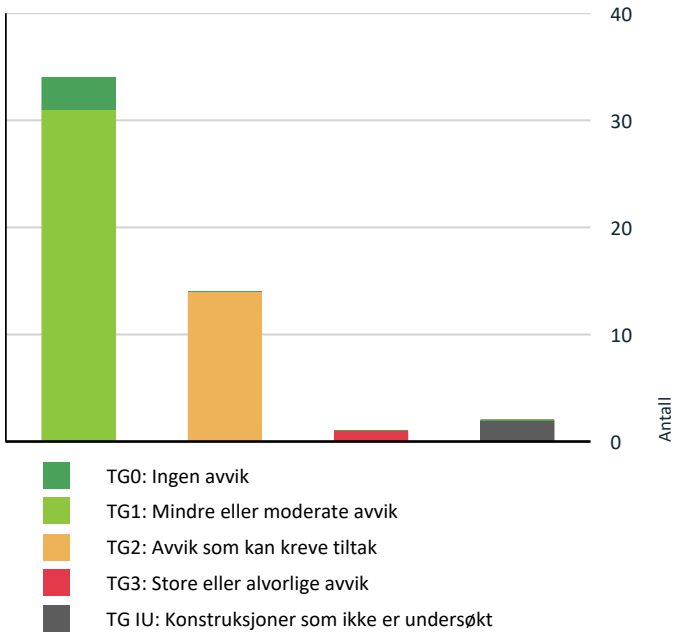
Garasje

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

Det foreligger tegninger av garasjen med byggesak fra 2022. Disse stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke ferdigattest.

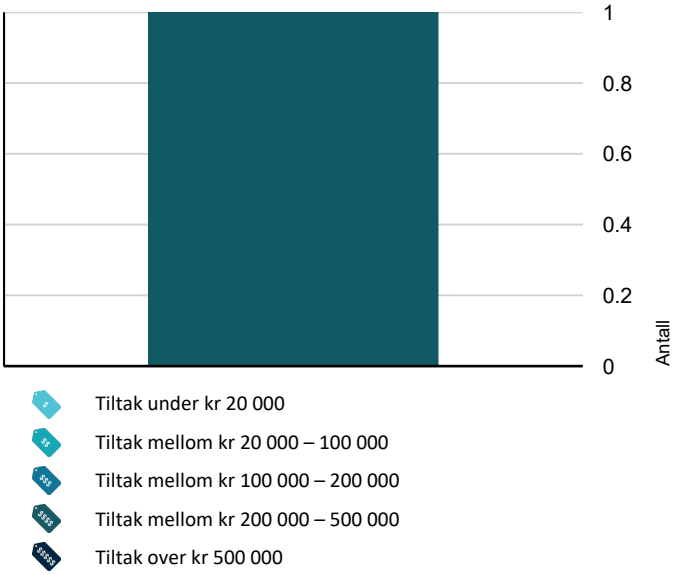
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og
kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juni 1992. nr 93. Besiktigelse er
foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt.
Takstmann er ikke kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i rapporten. Feil eller
mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningen ble oppsatt (relatert til byggeforskriftene som var gjeldende ved oppføringstidspunktet). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og
forutsetter at byggene er lovlig oppført og godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1. > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2. > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Ifølge eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med steinbelagte stålplater (Decra eller lignende). Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av parkett, laminat og vinyl belagte gulv. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater og paneler. Det innvendige taket er lagt med malte plater. På bad er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med Decra eller tilsvarende stålplater. Renner og nedløp i sort stål. Standard vindskibord med 2 bord i høyden. Taktekket er kun besiktiget ifra bakkenivå grunnet HMS.
Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå er tilstandsanalysen begrenset. det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.
Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson med nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå.
Mose og slitasje bør utbedres for å forhindre økt risiko for lekkasjer og skader på undertak og takkonstruksjon.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Musesperre må etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting og musesperre i nedre kant av kledningen for å hindre oppfukting av konstruksjonen og inntrenging av skadedyr.
Manglende lufting kan føre til råteskader og redusert levetid på kledningen, mens fravær av musesperre øker risikoen for at mus og andre skadedyr kommer inn i bygningen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon er utført med plassbygde taksperrer fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Boligen er utført med PVC (plast) vinduer med 2-lags isolerte glass.

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse
Boligen er utført med enkelte Malte trevinduer med 2-lags isolerte glass.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Boligen er utført med enkelte Malte trevinduer med 2-lags isolerte glass.

Årstall: 1976 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra 1976 står foran nær utskifting

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Vinduer fra 1976 bør vurderes for utskifting, da alder og slitasje medfører økt risiko for punktering av glass, varmetap og redusert funksjon.
Manglende utskifting kan føre til dårligere inneklima, økte oppvarmingskostnader og behov for hyppigere vedlikehold.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen er utført med en malt hoved ytterdør av malt utførelse.
Inn til boenheter fra yttergang er dørene utført som brann og lyd klassifiserte dører.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert veranda på fasaden med tilgang fra stue i 1. og 2. etasje. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltedekke. Tett rekkverk i stående kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset. spaltedekket har underliggende Til-Tak eller tilsvarende funksjon.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen er utført med en betong trapp fra parkering og opp til ytterdøren og en stk. ned til kjeller. Det er også etablert en tre trapp fra verandaen i 1.etasjen og ned til plenen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av parkett, laminat og vinyl belagte gulv. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater og paneler. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen er utført med etasjeskiller i betong over kjelleretasjen og tre bjelkelag mellom 1 og 2 etasjen.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt teglsteinspipe. Pusset utførelse synlige steder. Heldekkende pipebeslag over tak. Lukket vedovn i stuen i 1. etasje. Lukket peis i 2.etasjen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og noe forhøyet fuktinnhold ble avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktproblematikken i kjellerrommet. Forhøyet fuktinnhold kan over tid føre til råte, muggdannelse og skader på konstruksjonen, samt dårligere inneklima.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig er boligen utført med en lakkert tre-trapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen er utført med finer dører og malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE 1. > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 1997-2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.
Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis og malte plater. Det innvendige taket er av malte gips plater. Badet har en farget baderomsinnredning av skuffer og skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
-Dusjkabinett
-Gulv montert toalett
- Elektrisk vifte

Tilstandsrapport



ETASJE 1. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med flis. Det innvendig taket er lagt med malte plater.

ETASJE 1. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca.12mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

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.

ETASJE 1. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er utført med en sluk av plast. Ukjent membran /tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membran har begrenset effekt, og at det kan oppstå lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



ETASJE 1. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har en farget baderomsinnredning av skuffer og skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
-Dusjkabinett
-Gulv montert toalett
- Elektrisk vifte

ETASJE 1. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

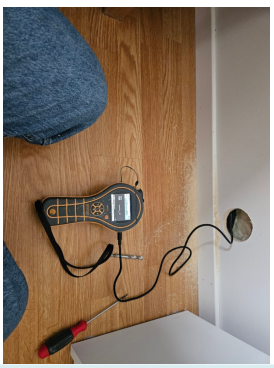
Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

ETASJE 1. > 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.



ETASJE 2. > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 1997-2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.
Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis og malte plater. Det innvendige taket er av malte gips plater.
Badet har en lys baderoms innredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den heldekkende servant platen har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
-Vegg montert dusj /badekar
-Gulv montert toalett
- Elektrisk vifte



ETASJE 2. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

ETASJE 2. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca.11mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

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 badekar. Skal konstruksjonen oppnå TG 0 eller TG 1 må avviket utbedres. Bom under flisene kan føre til løse eller sprukne fliser. Avviket gir derfor grunnlag for at overflaten overvåkes jevnlig. Skal konstruksjonen få TG 0 eller 1 må avviket utbedres.

ETASJE 2. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er utført med en sluk av plast. Udokumentert membra/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Sluket bør kontrolleres og rengjøres jevnlig for å sikre funksjon og redusere risiko for lekkasjer. Membranløsningen bør vurderes nærmere, da overskredet forventet brukstid øker sannsynligheten for svikt og påfølgende fuktskader.



ETASJE 2. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har en lys baderoms innredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den heldekkende servant platen har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
-Vegg montert dusj /badekar
-Gulv montert toalett
- Elektrisk vifte
Utstyret er ikke funksjonstestet.

ETASJE 2. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.
Utstyret er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

ETASJE 2. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking/fuktsøker foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er oppført nå teknisk forskrift fra 1997-2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet. Gulvet er belagt med flis. Veggene er kledd med malte plater og av betong.. Det innvendige taket er lagt med malte plater.
Vaskerommet er utstyrt med:
-Varmtvanns tank
-Opplegg til vaskemaskin
- Elektrisk styrt vifte



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er av malt betong og malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca.15mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

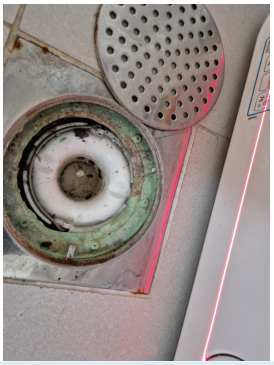
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet er utført med en sluk av plast. Smøre membran med udokumentert utførelse.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med:
-Varmtvanns tank
-Opplegg til vaskemaskin
- Elektrisk styrt vifte

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende vegger er utført som betong.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Tilstandsrapport

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige overflater med egnet verktøy, uten å registrere forhøyede fukt verdier.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjennomføres alternative undersøkelser, som for eksempel bruk av fuktmåler eller termografering, for å vurdere tilstanden i tilliggende konstruksjoner der hulltaking ikke er mulig.

Konsekvensen av manglende tilgang for kontroll er at eventuelle skjulte fuktskader eller svekkelser i konstruksjonen ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for skadeutvikling over tid.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 2017 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. Badet har en lys baderomsinnredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
-Dusjkabinett
-Toalett
- Elektrisk vifte

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

Våtrommet fungerer idag, men er av eldre dato derfor TG 3. Selv om overflater på et eldre våtrom ser tilsynelatende bra, så kan tettesjikt være sprukket og mistet sin funksjon. Bruken vil avgjøre behov for modernisering. TG 3 gis på grunnlag av våtrommets alder i samsvar med Norsk Takst retningslinjer og NS 3600. Vurderingen blir basert på materialers og tettesjiktets forventede levetid, og utdaterte byggemåter som ikke egner seg for påkjennelser i et våtrom.

- Våtrommets membran/ tettesjikt har passert sin forventede levetid.
- Ikke tilfredsstillende fall på gulvet fra terskel til slukrist. Som minste tiltak er terskel forhøyet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det anbefales å totalrenovere våtrommet, inkludert etablering av nytt tettesjikt og korrekt fall mot sluk, for å sikre at rommet tåler normal bruk og for å redusere risikoen for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon og utgått levetid på tettesjiktet medfører usikkerhet om våtrommets tilstand, noe som øker risikoen for skjulte skader og kostbare utbedringer på sikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt grunnet

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og utbedre påviste avvik i våtsonen for å redusere risikoen for skjulte fukt- og vannskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende hulltaking kan medføre at eventuelle skjulte skader ikke avdekkes, noe som øker risikoen for omfattende skader over tid.

KJØKKEN

ETASJE 1. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.
Det er en lys kjøkken- innredning som går over to vegger. Innredningen er av underskap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steketopp og vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.



Tilstandsrapport



ETASJE 1. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet.

ETASJE 2. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. Det er en lys kjøkken- innredning som går over to vegger. Innredningen er av underskap og skuffer i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt dobbeltvask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.





ETASJE 2. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er av malte overflater.
Det er en lys kjøkken- innredning som går over to vegger. Innredningen er av skap og skuffer i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen. Utstyret er ikke funskjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen er utført med synlige vannrør som kobber.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Boliger med dårlig ventilasjon vil kunne få dårlig inneklima med grobunn for mugg og sopp på overflater. Over tid vil man også kunne utvikle helseplager.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er utført med luft-til-luft varmepumper som er plassert i stuer.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er utført med 200 liters varmtvannstank og en ca.120 liters varmtvanns tank som er plassert på vaskerommet.

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 og åpent anlegg. Automatsikringer i sikringsskap.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Takstmann er ikke EL fagmann og deler av anlegget er skjult. På generelt grunnlag anbefaler DSB(Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell. Grunnen er kun besiktiget fra overflaten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er usikkert om taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre drens-system. Det er ikke påvist synlig fuktsikring ved grunnmuren. Videre er dreneringssystemet for eiendommen trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden til dreneringen og om taknedløp er tilkoblet drenssystemet.
Dersom det viser seg at dreneringen og fuktsikringen er mangelfull eller fraværende, bør det etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren.
Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning, skader på kjellerkonstruksjoner, råte og dårlig inneklima.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Boligen er utført med betongmurer med isolert og støpt betongplate.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Relativt flatt terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen. Ifølge kommunalinfo så er boligen tilkoblet offentlig vannforsyning og avløp.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og eventuelt tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å gjøre dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, noe som kan medføre betydelige kostnader for utbedring.

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

Beskrivelse

Boligen vurderes med hensyn til forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Her fremheves viktige punkter som ikke utløser tilstandsgrader, men er likevel viktig i sammenheng med bruken av boligen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Opplagring

Byggeår
2023

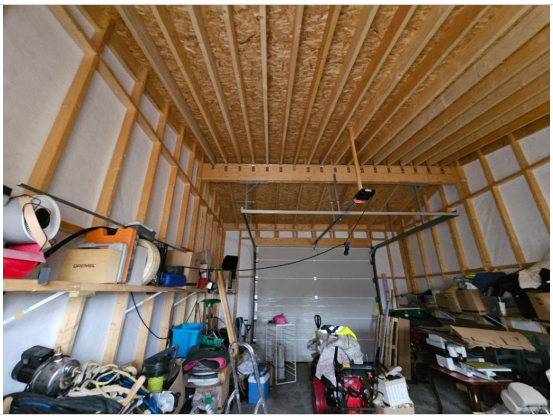
Kommentar
Ifølge eiendomsverdi.no

Standard
Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket steinbelagte stålplater. Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innvendig er gulvet av støpt betongplate. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er av åpne konstruksjoner.
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket steinbelagte stålplater. Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innvendig er gulvet av støpt betongplate. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er av åpne konstruksjoner.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

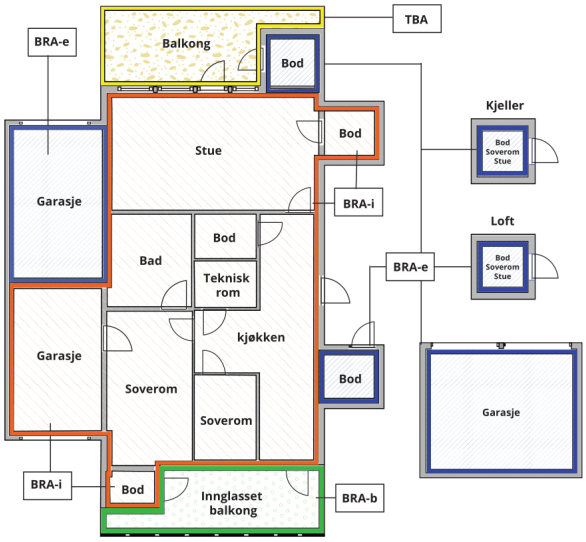
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1.	76			76	17
Etasje 2.	76			76	13
Kjeller	66			66	
SUM	**218**				**30**
SUM BRA	**218**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1.	Entré, kjøkken, stue, soverom 1., soverom 2., bad, gang, soverom 3.		
Etasje 2.	Entré, kjøkken, stue, soverom 1., soverom 2., bad, gang		
Kjeller	Bod, gang, entré, bod 2, vaskerom, bad, stue/kjøkken, soverom		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Verandaer er medtatt under åpent areal (TBA) med ca.13 m2 ved 2.etasj og 17 m2 ved 2.etasjen.
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 godkjente og bygge meldte tegninger med innflyttings tillatelse fra 1955. Det er endringer fra bruken av underetasjen fra originale tegninger frem til i dag. Bad i leiligheter i 1.og 2. etasje var tidligere delt opp i bad og WC.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.
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 tegninger av garasjen med byggesak fra 2022. Disse stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Garasjen er satt opp i 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Lars Ole Torvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	3	382		0	720.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stavnesveien 3 3

Hjemmelshaver
Jgm Invest AS

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Stavnesveien i øvre bydel av Kristiansund. Det er ca. 5 minutters gåavstand til Kristiansund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område. R-23 Tempohaugen. Mur bygg, tre bygg og forhage.
Eiendommen ligger inntil henssynssone for kvikkleire ifølge kartutsnitt i kommunal informasjon.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med beplantning og asfaltert pakeringsareal.

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	26.03.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.03.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt/innflyttingstillatelse	03.03.1955	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Energirapport	05.05.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Megler	23.04.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Matrikkel rapport	24.03.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	01.03.1952	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	20.03.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.07.1953	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	
2	07.05.2026	Tillagt rom.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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.

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QF1175

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Energiattest



Adresse **Stavnesveien 3, 6508 KRISTIANSUND N**	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291341**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12594135**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **382**
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 **1955**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **218,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **218,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	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 **238,06 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **221,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **48 258 kWh**

Stavnesveien 3, 6508 KRISTIANSUND N

Detaljering

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

Stavnesveien 3, 6508 KRISTIANSUND N

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 24: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: 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 26: 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.

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