

Tilstandsrapport

📍 Wessels gate 9, 6507 KRISTIANSUND N

📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 2, bnr. 94

Areal (BRA): Tomannsbolig 371 m²



Befaringsdato: 08.08.2023

Rapportdato: 11.10.2023

Oppdragsnr.: 22028-1022

Referansenummer: TP4835

Autorisert foretak: Bygg-Con AS

Sertifisert Takstingeniør: Runar Meek



Gyldig rapport
11.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

Bygg-Con AS

Bygg-Con AS består av en Takstingeniør MNT og en Takstfullmektig MNT. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Selskapet takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

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



Rapportansvarlig



Runar Meek

runar@bygg-con.no

952 34 014

Medansvarlig



Pål Rune Meek

paal.meek@bygg-con.no

473 12 312

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Tomannsboligen er horisontalt delt og ligger på innlandet av Kristiansund kommune. Boligen ligger nært skoler, barnehager og dagligvarer. Ellers er eiendommen nært sentrum hvor det er tilgang på Kino, kjøpesenter, treningssenter og kommunehus, m.m. Tomten har gode solforhold. Tomten har noe skrående terreng på baksiden. Tomten inneholder asfalt, grus, plen og terrasse og trapper av treverk. Parkering av kjøretøy er på oppstillingsplasser oppbygd av asfalt.

Boligen er hovedsakelig preget av belagt parkett og flis på gulvet. Veggene er kledd med malt gips og panel. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips og panel. Våtrommene er hovedsakelig preget av flis på vegger og gulv. Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Utleie leiligheten er hovedsakelig preget av belagt parkett og laminat på gulvet. Veggene er kledd med malte plater. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips. Badet er preget av vinylbelegg på gulvet og malt strie på veggene. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tomannsbolig - Byggeår: 1917

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med steinbelagte stålplater (decra). Tekkingen ble skiftet i iflg eier i 2014. Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag er av hvit stål. Forhold under bakkenivå er ikke undersøkt.

Veggkonstruksjonen er besiktiget fra overflaten. Det er trolig planktømmer kledd med liggende kledning. Kledningen ble skiftet og etterisolert i 2010, ifølge eier.

Taket har valmet takform. Konstruksjonen er lukket og kun besiktiget fra overflaten. Den er trolig av plassbygde taksperrer med ukjent undertak.

Bygget er utstyrt med sidehengslett trevinduer med 2-lags isolerte glass. Det er opplyst i fra tidligere salgsrapport at vinduene ble skiftet i 2006.

Bygget er utstyrt med en ytterdør av teak. Ytterdørene til utleie leiligheten er en hvit kompakt dør med isolert glass felt. Balkongdører av hvitmalt tre med isolerte glass.

Det er etablert en terrasse ved leilighet og flere ved hoveddel som følger terrenget. Terrassene er oppbygd av spaltegulv montert på bjelker som hviler på støter på ukjent fundamentering. Rekkverket er av tett-stående bord med topprekke.

Det er etablert balkonger på 2 sider av bygget for hoveddel. Balkongen er oppbygd av spaltegulv og festet i bygget og hviler på søyler. Rekkverk er av stående spiler med toppbord.

Bygget er oppført med flere trapper av tre. Det er en trapp av betong ned til kjelleren.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligen er hovedsakelig preget av belagt parkett og flis på gulvet. Veggene er kledd med malt gips og panel. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips og panel.

Det er begrenset adkomst under hele bygningen for fullstendig kontroll av etasjeskiller på undersiden for skader fra fukt, skadedyr med mer. Boligen har etasjeskille i tre. Gulv mot grunn er støpt plate.

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

Bygget er utstyrt med 2 murte tegelsteins piper med pusset overflate. Det er en lukket vedovn i utleie leiligheten og 1 fast murt ildsted med dør i boligen.

Kjelleren er brukt som boder og konstruksjonen er av åpen betong.

Boligen er utstyrt med en malt tre-trapp med rekkverk av stående spiler.

Boligen er utstyrt med malte fyllings dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Badet er utført etter byggt teknisk forskrift fra 97. Det er belagt skipsgulv og flislagt dusjhjørne, med elektrisk varmekabel på gulvet. Veggene er kledd med flis og tapet. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med gips.

En fritthengende servant under et speil.

- Veggmontert dusj
- Veggmontert toalett.

Veggene er kledd med flis og tapet. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

Det er belagt skipsgulv og flislagt dusjhjørne, med elektrisk varmekabel på gulvet i dusjnische.

Synlig smurt membran oppå sluk i dusjnische. Ikke synlig klemt i slukring.

En fritthengende servant under et speil.

- Veggmontert dusj
- Veggmontert toalett.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Badet er utført med elektrisk ventilering.

Måling er foretatt i svill og det er ikke unormale forhold i konstruksjonen.

Bad

Badet er utført etter byggt ennings forskrift fra 2017.

Det er belagt flis med elektrisk varmekabel på gulvet. Veggene er kledd med flis. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

En hvit baderomsinnredning av skuffer i glatte fronter med heldekkende servantplate. Over er det hengt et speil.

- Veggmontert dusj med glassvegg
- Veggmontert toalett

Veggene er kledd med flis. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

Det er belagt flis med elektrisk varmekabel på gulvet.

Smurt membran synlig i sluk.

En hvit baderomsinnredning av skuffer i glatte fronter med heldekkende servantplate. Over er det hengt et speil.

- Veggmontert dusj med glassvegg
- Veggmontert toalett

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Badet er utført med elektrisk ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt ettersom konstruksjonen er ny og dokumentasjon foreligger.

Vaskerom

Vaskerommet er oppført på ukjent tidspunkt, men det er trolig utført før byggt teknisk forskrift 97.

Det er belagt vinylbelegg på gulvet. Veggene er kledd med panel. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin

- Panelovn

Veggene er kledd med panel. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel.

Det er synlig vinylbelegg klemt i sluk-ringen.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin
- Panelovn

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Rommet har ingen form for ventilering.

Hulltaking er foretatt i åpen konstruksjon og det er ikke unormale forhold i konstruksjonen.

Bad/vaskerom

Bygge tidspunkt for badet er ukjent, men det er trolig fra byggt teknisk forskrift fra 97.

Det er belagt vinylbelegg på gulvet. Veggene er kledd med malt strie. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med tak-ess.

En hvit baderomsinnredning av overskap og underskap med glatte fronter. Den heldekkende servantplaten er utstyrt med 1 armatur. Over er det hengt et speil.

- Gulvmontert toalett

- Dusjkabinett

- Opplegg for vaskemaskin

Veggene er kledd med malt strie. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med tak-ess.

Det er belagt vinylbelegg på gulvet.

Det er synlig vinylbelegg klemt i sluk-ringen.

En hvit baderomsinnredning av overskap og underskap i glatte fronter. Den heldekkende servantplaten er utstyrt med 1 armatur. Over er det hengt et speil.

- Gulvmontert toalett

- Dusjkabinett

- Opplegg for vaskemaskin

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Badet er utført med elektrisk ventilering.

Hulltaking er foretatt og det er ikke unormale forhold i konstruksjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med panel og tapet. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

En hvit kjøkken innredning som går over 3 vegger med høyskap, skuffer og underskap i glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Underlimt vask av stål vedsiden av en integrert oppvaskmaskin og vinskap på en vegg. Et integrert kjøleskap og frysenskap vedsiden av integrert stekeovn og kaffemaskin på annen vegg. Nedfelt induksjonstopp på den tredje veggen.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med panel og tapet. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

En hvit kjøkken innredning som går over 1 vegg med overskap, skuffer og underskap i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat i mørkt heltre utsende. Nedfelt vask av stål vedsiden av en frittstående oppvaskmaskin og integrert stekeovn og platetopp.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Det er montert kjøkken ventilator med avtrekk ut.

Det er en kjøkken ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør systemet er av kobber og rør i rør system.

Besiktiget fra kjeller.

Avløpsrør av plast, synlig i sluk.

Boligen er utført med naturlig ventilering.

Boligene er utstyrt med Høiax varmtvannsberedere i kjelleren, de er på ca 200 liter.

Elektrisk anlegg er utført som hovedsakelig skjult anlegg. Sikringsskap er utstyrt med automatsikringer.

Boligen er utstyrt med nødvendig slokkeutstyr og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er kun besiktiget fra overflaten.

Det er trolig byggegrunn av løsmasser og fjell.

Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er ikke besiktiget noe drenering rundt boligen og skulle det være er den trolig fra byggeåret.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men det antas at grunnmurene er oppført i støpt betong (sparesteinsmurer/med naturstein).

Tomten har noe skrående terreng på baksiden av bygget. Tomten inneholder asfalt, grus, plen og terrasse og trapper av treverk. Parkering av kjøretøy er på oppstillingsplasser oppbygd av asfalt.

Det er kun gjort besiktigelser av overflater. Det er antatt at vann og avløps rør er av plast. Rørene ble skiftet i 2019.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

[Gå til side](#)

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	40	36	4
2. Etasje	112	112	0
1. Etasje	30	27	3
Kjeller	109	0	109
1. Etasje Leilighet	80	80	0
Sum	371	255	116

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

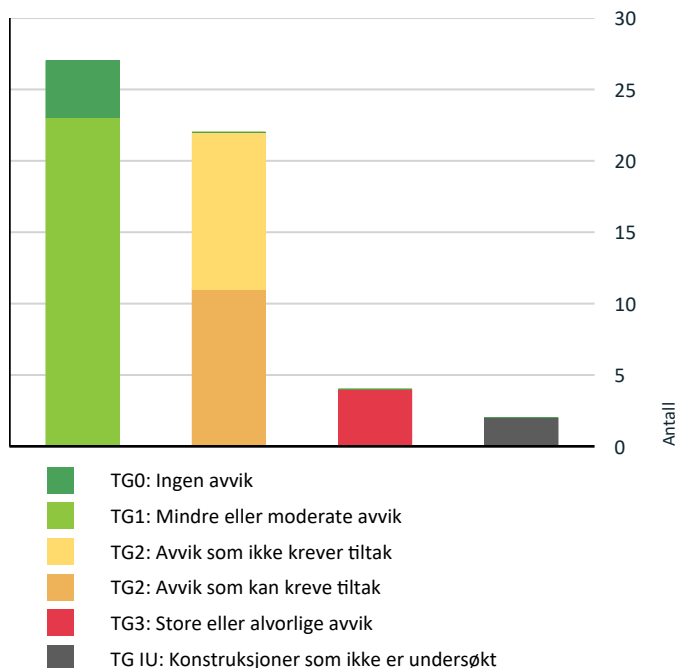
Tomannsbolig

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

Det forutsettes at byggesøknad er godkjent med de tilsendte tegningene. Deler av inntegnet hall er disponert som soverom i 1. etasje.

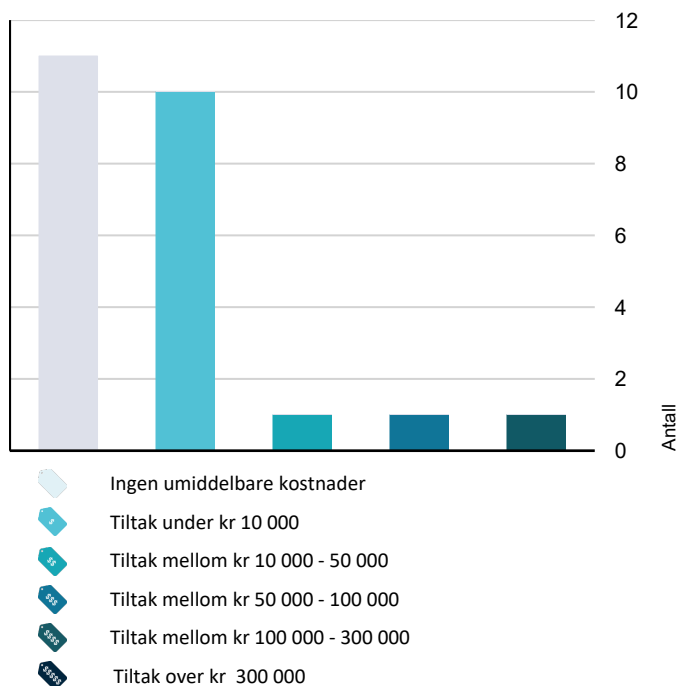
Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:
Eldre vindu og åpne hull i mur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom [Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon
Rommet har ingen ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
Det er avvik:

Døren i kjelleren er eldre og slit.
Døren til utleie leiligheten er vanskelig å åpne og lukke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)
Det er uegnede materialer i våtsoner
Tiltak og priskonsekvens er medtatt under "Overflater Gulv".

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Sluket på våtrommet ligger i en hevet sone. Skulle det oppstå en lekkasje ved servanten eller toalettet vil ikke vannet nå sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

! Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

Bygget er eldre og det er derfor noen skjevheter og knirk i gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.


Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand


Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.


Membran er ikke synlig klemt i slukring. Det er smurt membran oppå sluk. Ukjent utførelse. Ukjent om det er membran under skipsgulv.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)


Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en "ulyd" fra ventilasjonen.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. For nærmere beskrivelse se rapporten.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

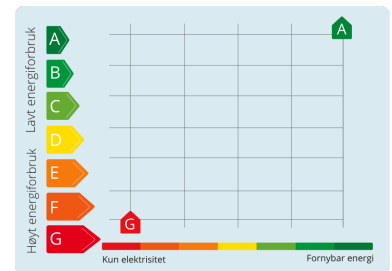
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1917

Kommentar

Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen er hovedsakelig preget av gulv belagt med parkett og flis. Veggene er kledd med malt gips og panel. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips og panel. Våtrommene er hovedsakelig preget av flis på vegger og gulv. Bygget har gjennomgående god standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Utleie leiligheten er hovedsakelig preget av belagt parkett og laminat på gulvet. Veggene er kledd med malte plater. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips. Badet er preget av vinylbelegg på gulvet og malt strie på veggene. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Modernisering	Montert nye vinduer og oppusset innvendig
2010	Modernisering	Byttet kledning
2014	Modernisering	Nytt kjøkken
2019	Modernisering	Nytt bad i hovedleilighet
2023	Modernisering	Oppussing av overflater i leilighet for utleie.
2014	Modernisering	Byttet tak
2019	Modernisering	Asfaltert rundt bolig
2023	Modernisering	Malt hus utvendig

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taket er tekket med steinbelagte stålplater (decra). Tekkingen ble skiftet i iflg eier i 2014.



Årstall: 2014

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

TG 1

Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag er av hvit stål. Forhold under bakkenivå er ikke undersøkt.

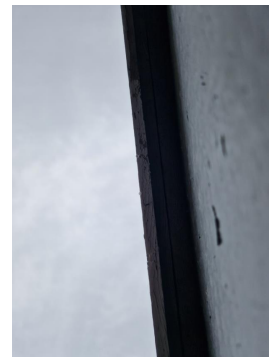
Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

! TG 2

Veggkonstruksjonen er besiktiget fra overflaten. Det er trolig planktømmer kledd med liggende kledning. Kledningen ble skiftet og etterisolert i 2010, ifølge eier.



Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Taket har valmet takform. Konstruksjonen er lukket og kun besiktiget fra overflaten. Den er trolig av plassbygde taksperrer med ukjent undertak.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Vinduer

! TG 1

Bygget er utstyrt med sidehengslelt trevinduer med 2-lags isolerte glass. Det er opplyst i fra tidligere salgsrapport at vinduene ble skiftet i 2006.

Tilstandsrapport



Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vindu og åpne hull i mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene i kjelleren må påregnes å skiftes.

Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000

Dører

! TG 2

Bygget er utstyrt med en ytterdør av teak. Ytterdørene til utleie leiligheten er en hvit kompakt dør med isolert glass felt. Balkongdører av hvitmalt tre med isolerte glass.

Vinduer - 2

! TG 3

Kjelleren er utstyrt med vinduer fra byggeår.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren i kjelleren er eldre og slit.

Døren til utleie leiligheten er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Kjellerdøren fungerer.

Døren til utleie leiligheten bør justeres.

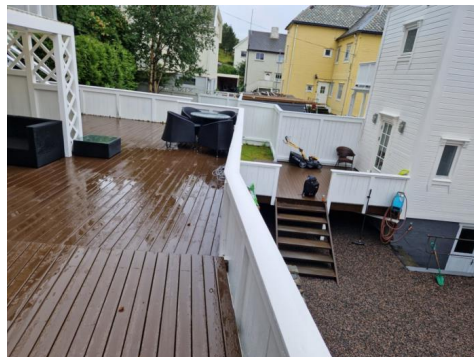
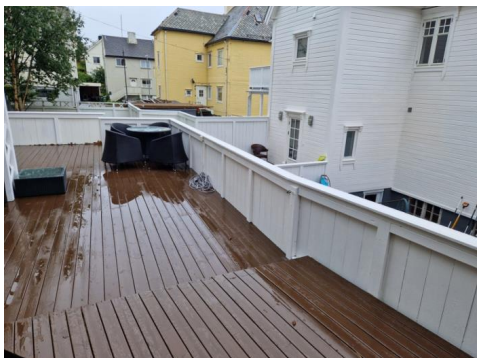
Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Det er etablert en terrasse ved leilighet og flere ved hoveddel som følger terrenget. Terrassene er oppbygd av spaltegulv montert på bjelker som hviler på støter på ukjent fundamentering. Rekkverket er av tettstående bord med topprekke.

Det er etablert balkonger på 2 sider av bygget for hoveddel. Balkongen er oppbygd av spaltegulv og festet i bygget og hviler på søyler. Rekkverk er av stående spiler med toppbord.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

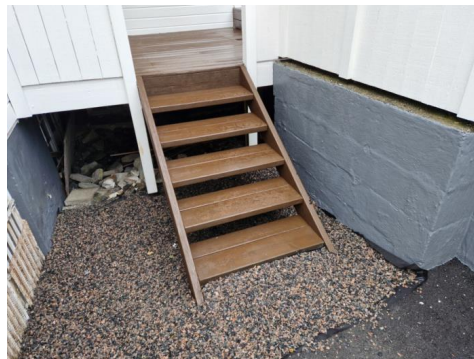
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

TG 3

Bygget er oppført med flere trapper av tre. Det er en trapp av betong ned til kjelleren.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav om å utbedre rekkverket, der det er montert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

TG 1

Boligen er hovedsakelig preget av belagt parkett og flis på gulvet. Veggene er kledd med malt gips og panel. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips og panel.

Overflater - 2

TG 1

Utleie leiligheten er hovedsakelig preget av belagt parkett og laminat på gulvet. Veggene er kledd med malte plater. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Det er begrenset adkomst under hele bygningen for fullstendig kontroll av etasjeskiller på undersiden for skader fra fukt, skadedyr med mer. Boligen har etasjeskille i tre. Gulv mot grunn er støpt plate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygget er eldre og det er derfor noen skjevheter og knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

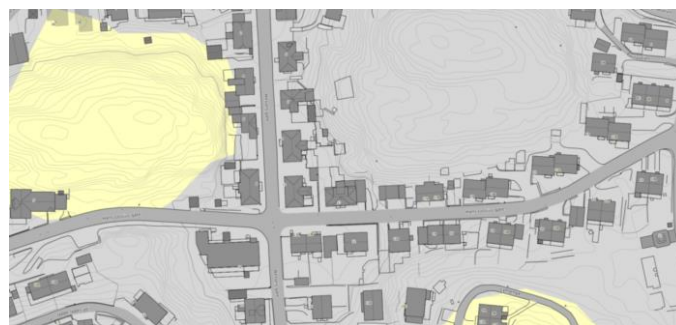
Det er ikke behov for umiddelbar utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

TG 2

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

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 3

Bygget er utstyrt med 2 murte tegelsteins piper med pusset overflate. Det er en lukket vedovn i utleie leiligheten og 1 fast murt ildsted med dør i boligen.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

TG 2

Kjelleren er brukt som boder og konstruksjonen er av åpen betong.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

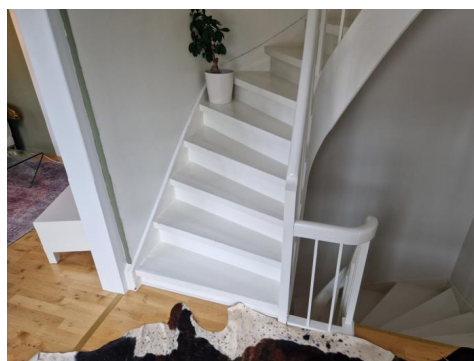
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

TG 2

Boligen er utstyrt med en malt tre-trapp med rekkverk av stående spiler.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

! TG 1

Boligen er utstyrt med malte fyllings dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er utført etter byggtenkings forskrift fra 2017.

Det er belagt flis med elektrisk varmekabel på gulvet. Veggene er kledd med flis. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

En hvit baderomsinnredning av skuffer i glatte fronter med heldekkende servantplate. Over er det hengt et speil.

- Veggmontert dusj med glassvegg
- Veggmontert toalett

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene er kledd med flis. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

Årstall: 2019

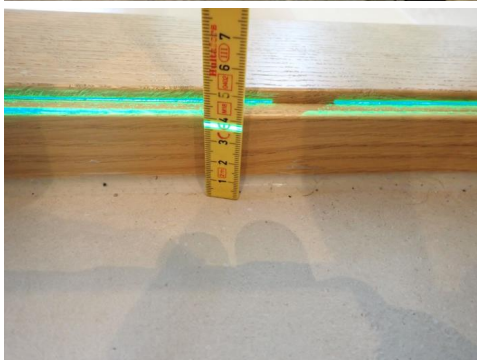
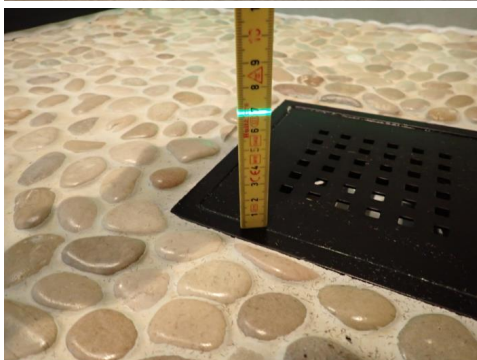
Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 1

Det er belagt flis med elektrisk varmekabel på gulvet.



Årstall: 2019

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Smurt membran synlig i sluk.



Årstall: 2019

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

En hvit baderomsinnredning av skuffer i glatte fronter med heldekkende servantplate. Over er det hengt et speil.

-Veggmontert dusj med glassvegg

-Veggmontert toalett

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Badet er utført med elektrisk ventilering.



Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt ettersom konstruksjonen er ny og dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

LOFT > BAD

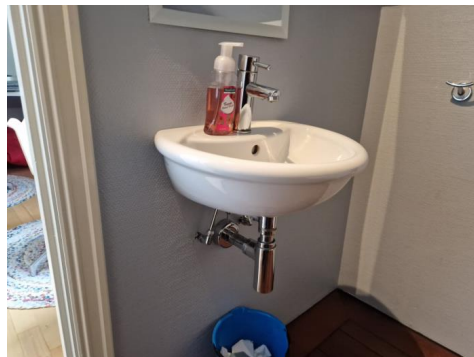
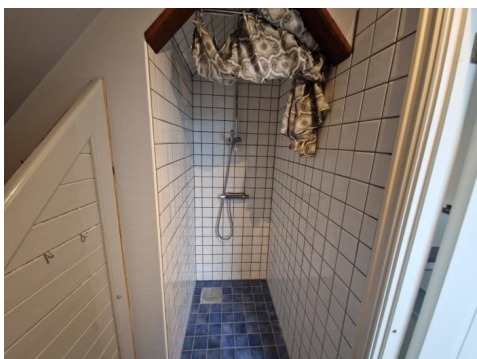
Generell

Badet er utført etter byggteknisk forskrift fra 97.

Det er belagt skipsgulv og flislagt dusjhjørne, med elektrisk varmekabel på gulvet. Veggene er kledd med flis og tapet. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med gips.

En fritthengende servant under et speil.

- Veggmontert dusj
- Veggmontert toalett.



Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene er kledd med flis og tapet. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tiltak og priskonsekvens er medtatt under "Overflater Gulv".

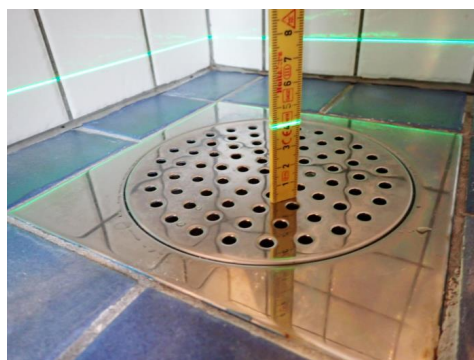
Konsekvens/tiltak

- 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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

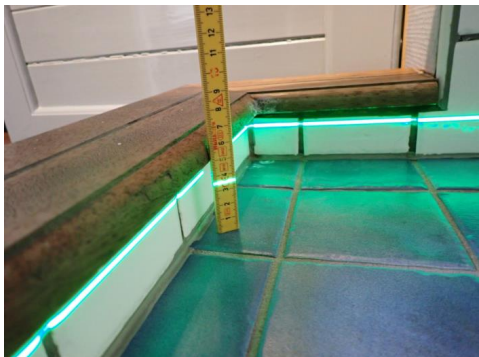
Overflater Gulv

TG 2

Det er belagt skipsgulv og flislagt dusjhjørne, med elektrisk varmekabel på gulvet i dusjnise.



Tilstandsrapport



Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Sluket på våtrommet ligger i en hevet sone. Skulle det oppstå en lekkasje ved servanten eller toalettet vil ikke vannet nå sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Våtrommet fungerer med disse avvikene, men det bør overvåkes jevnlig. Badet er eldre og nærmer seg et tidspunkt for modernisering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Synlig smurt membran oppå sluk i dusjnise. Ikke synlig klemt i slukring.



Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er ikke synlig klemt i slukring. Det er smurt membran oppå sluk. Ukjent utførelse. Ukjent om det er membran under skipsgulv.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

Tiltak og priskonsekvens er medtatt under "Overflater Gulv".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning

! TG 2

En fritthengende servant under et speil.

- Veggmontert dusj
- Veggmontert toalett.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tiltak og priskonsekvens er medtatt under "Overflater Gulv".

Ventilasjon

! TG 2

Badet er utført med elektrisk ventilering.



Tilstandsrapport



Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en "ulyd" fra ventilasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak og priskonsekvens er medtatt under "Overflater Gulv."

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Måling er foretatt i svill og det er ikke unormale forhold i konstruksjonen.



Årstall: 2023 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er oppført på ukjent tidspunkt, men det er trolig utført før byggeteknisk forskrift 97.

Det er belagt vinylbelegg på gulvet. Veggene er kledd med panel.

Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin
- Panelovn



Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene er kledd med panel. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater Gulv

TG 2

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det er registrert noe skade på vinylen ved vaskemaskinen. Det anbefales å utbedre dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Det er synlig vinylbelegg klemt i sluk-ringen.



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.

Kostnadskonsekvens er medtatt under "Gulv"

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Vaskerommet er utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin
- Panelovn

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Ventilasjon TG 3

Rommet har ingen form for ventilering.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt i åpen konstruksjon og det er ikke unormale forhold i konstruksjonen.



Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Bygge tidspunkt for badet er ukjent, men det er trolig fra byggteknikk forskrift fra 97.

Det er belagt vinylbelegg på gulvet. Veggene er kledd med malt strie. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med tak-ess.

En hvit baderomsinnredning av overskap og underskap med glatte fronter. Den heldekkende servantplaten er utstyrt med 1 armatur. Over er det hengt et speil.

- Gulvmontert toalett
- Dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin



Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene er kledd med malt strie. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med tak-ess.

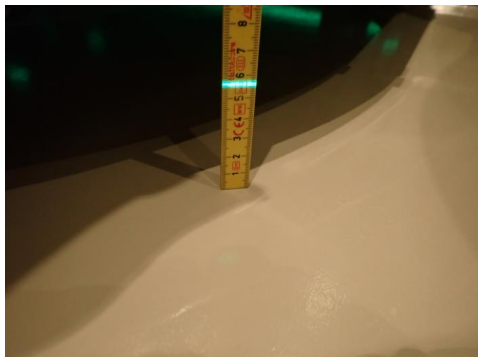
Overflater Gulv

TG 2

Det er belagt vinylbelegg på gulvet.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er gjort tiltak med installasjon av tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er synlig vinylbelegg klemt i sluk-ringen.



Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

En hvit baderomsinnredning av overskap og underskap i glatte fronter. Den heldekkende servantplaten er utstyrt med 1 armatur. Over er det hengt et speil.

- Gulvmontert toalett
 - Dusjkabinett
 - Opplegg for vaskemaskin
- Utstyret er ikke funksjons-testet.

Ventilasjon

! TG 1

Badet er utført med elektrisk ventilering.

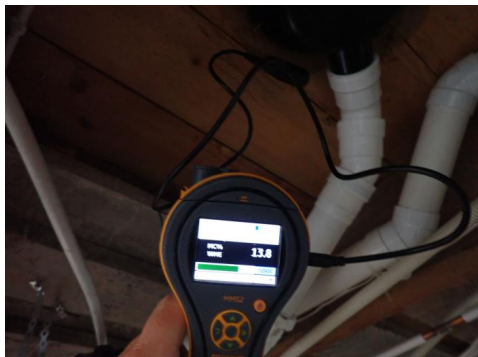
Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er foretatt og det er ikke unormale forhold i konstruksjonen.



Tilstandsrapport



Årstall: 2023

Kilde: Eier



Årstall: 2014

Kilde: Eier

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med panel og tapet. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips. En hvit kjøkken innredning som går over 3 vegger med høyskap, skuffer og underskap i glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Underlimt vask av stål ved siden av en integrert oppvaskmaskin og vinskap på en vegg. Et integrert kjøleskap og frysenskap ved siden av integrert stekeovn og kaffemaskin på annen vegg. Nedfelt induksjonstopp på den tredje vegg. Utstyret er ikke funksjons-testet.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 1

Det er montert kjøkken ventilator med avtrekk ut.



Årstall: 2014

Kilde: Eier

1. ETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med panel og tapet. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips. En hvit kjøkken innredning som går over 1 vegg med overskap, skuffer og underskap i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat i mørkt heltre utsende. Nedfelt vask av stål ved siden av en frittstående oppvaskmaskin og integrert stekeovn og platetopp. Utstyret er ikke funksjons-testet.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 1

Det er en kjøkken ventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Rør systemet er av kobber og rør i rør system. Besiktiget fra kjeller.

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast, synlig i sluk.

Ventilasjon

TG 2

Boligen er utført med naturlig ventilering.

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.

Det er avvik fra dagenskrav til ventilering til oppholdsrom. Det er ikke krav om å utbedre dette, men det anbefales å montere flere ventiler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

TG 2

Tilstandsrapport

Boligene er utstyrt med Høiax varmtvannsberedere i kjelleren, de er på ca 200 liter.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg



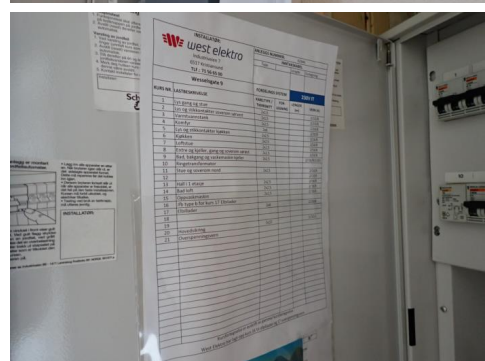
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Elektrisk anlegg er utført som hovedsakelig skjult anlegg. Sikringskap er utstyrt med automatsikringer.

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



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

TG 0

Boligen er utstyrt med nødvendig slukkeutstyr og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Det er ikke registrert avvik ved brannslukkingsutstyret. Det er ikke funksjons-testet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke påvist avvik i varsler systemet. Det er ikke funksjons-testet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er kun besiktiget fra overflaten. Det er trolig byggegrunn av løsmasser og fjell.

Drenering

TG 2

Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er ikke besiktiget noe drenering rundt boligen og skulle det være er den trolig fra byggeåret.

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

- 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.

Skal kjelleren innredes må det gjøres tiltak for å sikre dreneringen. Slik konstruksjonen er nå bør tilstanden overvåkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men det antas at grunnmurene er oppført i støpt betong (sparesteinsmurer/med naturstein).

Terrengforhold

TG 2

Tomten har noe skrående terreng på baksiden av bygget. Tomten inneholder asfalt, grus, plen og terrasse og trapper av treverk. Parkering av kjøretøy er på oppstillingsplasser oppbygd av asfalt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Det er kun gjort besiktigelser av overflater. Det er antatt at vann og avløps rør er av plast. Rørene ble skiftet i 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Areallet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Loft	40	36	4	Bad , Stue	Bod
2. Etasje	112	112	0	Bad , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang , Soverom 3	
1. Etasje	30	27	3	Soverom , Entré , Vaskerom	Bod , Bod 2
Kjeller	109	0	109		Bod , Bod 2, Bod/Gang
1. Etasje Leilighet	80	80	0	Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang , Entré	
Sum	371	255	116		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. På loftet er det arealer som ikke er måleverdige grunnet lav takhøyde. Kjeller er i sin helhet vurdert som S-Rom. Leilighet er spesifisert som eget areal. Areal under trapper som er målbare er medtatt som S-rom, da det benyttes som bodareal.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Det er forutsatt at areal er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det forutsettes at byggesøknad er godkjent med de tilsendte tegningene. Deler av inntegnet hall er disponert som soverom i 1. etasje.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Det er opplyst om at badet er modernisert. Det foreligger samsvarserklæring fra utførende.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2023	Runar Meek	Takstingeniør
	Pål Rune Meek	Takstingeniør
	KJETIL JOHNSEN	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	2	94		0	956.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Wessels gate 9

Hjemmelshaver

Hanneseth Ann-Mari Dahl, Johnsen Kjetil

Kommentar

Areal på tomt er ikke oppmålt av takstmann. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk, men opplysningene kan allikevel være ufullstendige.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomannsboligen er horisontalt delt og ligger på innlandet av Kristiansund kommune. Boligen ligger nært skoler, barnehager og dagligvarer. Ellers er eiendommen nært sentrum hvor det er tilgang på Kino, kjøpesenter, treningssenter og kommunehus, m.m. Tomten har gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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. R-001.

Om tomten

Tomten har noe skrående terreng på baksiden. Tomten inneholder asfalt, grus, plen og terrasse og trapper av treverk. Parkering av kjøretøy er på oppstillingsplasser oppbygd av 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.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 590 000	2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.08.2023	Utfylt av eier	Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	25.08.2023	Oversendt fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Eier	08.08.2023	Info fra befaringen	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	25.08.2023	Oversendt fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	25.08.2023	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått	0	Nei
Energirapport	10.08.2023	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Finnes ikke.	Finnes ikke	0	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	08.08.2023	Info fra befaringen	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 dampsperrer 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 fukttinnhold 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 slitasjegrاد: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

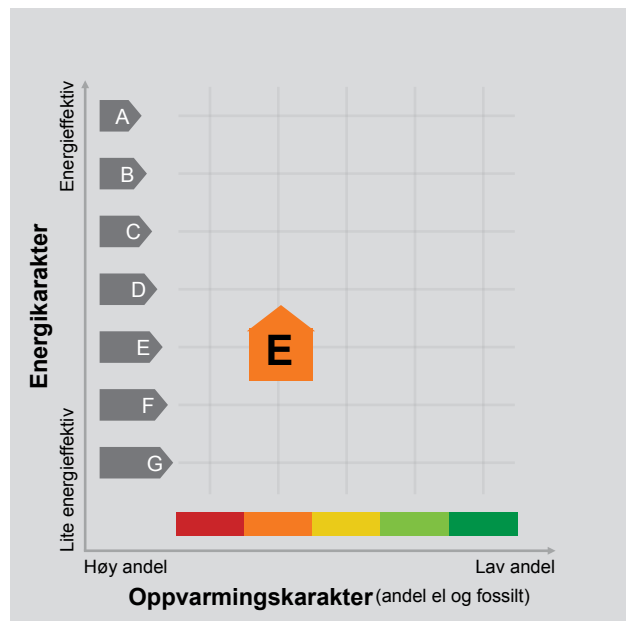
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TP4835>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Wessels gate 9
Postnummer	6507
Sted	KRISTIANSUND N
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12588984
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	897601cb-8fca-49e1-b21b-72b6e15e2749
Dato	10.08.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Luft kort og effektivt**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1917
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	350
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Wessels gate 9
Postnummer: 6507
Sted: KRISTIANSUND N
Kommune: Kristiansund
Bolignummer: H0101
Dato: 10.08.2023 14:07:55
Energimerkenummer: 897601cb-8fca-49e1-b21b-72b6e15e2749

Kommunennummer: 1505
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 94
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 12588984

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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 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 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiennor om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: 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 15: 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 sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatisk 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 20: 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.