

# Tilstandsrapport

📍 Lyrveien 6 , 6515 KRISTIANSUND N

📖 KRISTIANSUND kommune

# gnr. 5, bnr. 322

# Andelsnummer 66

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 22333-1397

Eiendomsverdi ref nr: HG1905

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



  
**VerdiAnalyse.**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Om VerdiAnalyse AS

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

## Vårt team

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

## Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

Terje Storhaug

Uavhengig Takstingeniør

ts@verdi-analyse.no

953 01 501



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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

Boligen er en andelsleilighet i boligblokk oppført i 1976. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong med utvendige fasadeplater. Veggkonstruksjonen består av betongkonstruksjon med utvendig kledning i fasadeplater.

Leiligheten har PVC-vinduer med 2-lags isolerglass samt PVC balkongdør. Inngangsdør fra trappegang er utført som slett dør med brannklassifisering B30.

Etasjeskiller i bygget er utført i betongkonstruksjon, noe som er vanlig for denne typen boligblokker fra oppføringstiden.

Leiligheten har balkong med bærende konstruksjon i stål med understøtter. Rekkverk er utført i stål kombinert med fasadeplater, og gulvet er utført i malte betong-/stålplater. Balkongen er delvis overbygget. Det ble ved befaring registrert noe normal vær- og aldersrelatert slitasje på overflater, noe som er vanlig for denne typen utvendige konstruksjoner. Balkongen anses å inngå i byggets felles konstruksjoner, og vedlikehold vil normalt ligge under borettslagets ansvar i henhold til gjeldende vedtekter.

Innvendig består gulvoverflater hovedsakelig av laminat med elektriske varmekabler. Vegger er i hovedsak utført med malte gipsplater og tapet, og himlinger er utført med malte gipsplater.

Innvendige dører er hvite ram-tredører fra nyere tid.

Leiligheten ble i henhold til tidligere salgsprospekt og egenerklæring vesentlig modernisert i 2022. Arbeidene omfattet blant annet oppgradering av bad/vaskerom, nye gulv og overflater i boligen, etablering av varmekabler i alle rom, nytt kjøkken samt oppgradering av tekniske installasjoner.

Vanninstallasjoner er i hovedsak utført som rør-i-rør-system, og varmtvannstank på ca. 200 liter er fra samme periode. Det er også montert lekkasjesikring under kjøkkenbenk.

Det elektriske anlegget er oppgradert i forbindelse med moderniseringen og fremstår med automatsikringer og jordfeilautomater. Sikringsskapet er plassert i felles trappegang.

Ventilasjonen i boligen består av mekanisk avtrekk fra våtrom kombinert med naturlig ventilasjon via ventiler og vinduer i øvrige rom. Oppvarming skjer hovedsakelig ved elektriske varmekabler i gulv.

Samlet sett fremstår leiligheten som betydelig oppgradert sammenlignet med opprinnelig byggeår, med moderne overflater og tekniske installasjoner fra nyere tid. Beskrivelsen er basert på visuell befaring samt opplysninger fra tidligere salgsprospekt, egenerklæring og tilgjengelig dokumentasjon.

## Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Andelsleilighet

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

Det foreligger byggegodkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen datert 03.03.1974. Dagens planløsning avviker fra opprinnelige tegninger ved at tidligere separat bad og toalett er slått sammen til ett kombinert bad/vaskerom. Endringen skal ifølge tidligere salgsprospekt og egenerklæring være utført i forbindelse med ombygging/modernisering av leiligheten.

Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon på at sammenslåingen av rommene er byggemeldt eller omsøkt.

I henhold til tidligere salgsprospekt foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Kristiansund kommunes arkiv. For byggesaker omsøkt før 01.01.1998 kan dette innebære at byggesaken formelt ikke er avsluttet.

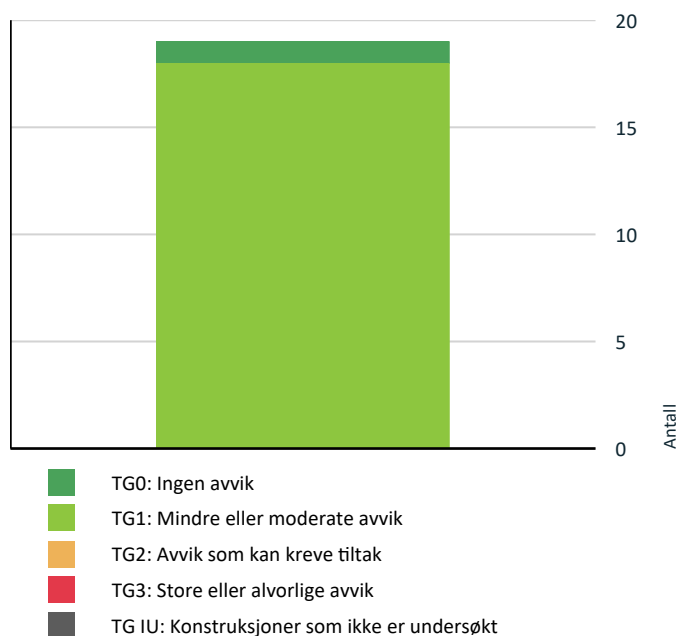
Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse samt eventuelle søknadspliktige endringer i planløsning som ikke er dokumentert omsøkt eller godkjent.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

[Gå til side](#)

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetninger – NS 3600 Tilstandsrapport – Borettslagsleilighet

Rapporten er utarbeidet etter NS 3600:2018 og gjelder kun den aktuelle andelen slik den fremsto på befaringstidspunktet.

Vurderingen omfatter boligens innvendige overflater, innredninger og installasjoner som andelseier har vedlikeholdsansvar for. Fellesarealer og bygningsdeler utenfor boligen er ikke vurdert med mindre annet er angitt.

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Ansvarsforhold følger borettslagsloven og lagets vedtekter.

## Oppsummering av avvik

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

## Andelsleilighet

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

### Byggeår

1976

### Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

### Anvendelse

Boligformål.

### Standard

Leiligheten fremstår generelt med oppgradert og moderne standard etter omfattende modernisering i 2022. Dette omfatter blant annet nytt bad/vaskerom, nytt kjøkken, nye gulv og overflater samt etablering av elektriske varmekabler i alle rom. Vanninstallasjoner er i hovedsak utført som rør-i-rør-system, og det er montert lekkasjesikring under kjøkkenbenk. Det elektriske anlegget fremstår oppgradert med automatsikringer, jordfeilautomater og overspenningsvern, samt styringssystem for belysning (Plejd). Overflater og innredninger fremstår i hovedsak med tidsmessig standard.

### Vedlikehold

Boligen fremstår generelt godt vedlikeholdt etter senere oppgraderinger, og det ble ved befaring ikke registrert forhold som tyder på vesentlig vedlikeholdsetterslep. Noe normal bruksslitasje på overflater må likevel påregnes. Balkongen har normal vær- og aldersrelatert slitasje på overflater, noe som er vanlig for denne typen konstruksjoner. Vedlikehold av balkong og øvrige utvendige bygningsdeler vil normalt ivaretas av borettslaget i henhold til gjeldende vedtekter. På generelt grunnlag må det forventes løpende vedlikehold av overflater og tekniske installasjoner i takt med normal bruk og alder.

### Tilbygg / modernisering

#### Modernisering

I henhold til tidligere salgsprospekt og egenerklæring ble leiligheten gjennomført vesentlig modernisert i 2022. Arbeidene fremstår som en helhetlig oppgradering av boligens innvendige standard.

Det er opplyst at tidligere separat bad og toalett ble slått sammen til ett kombinert bad/vaskerom. Badet ble samtidig oppgradert med nye overflater, nytt sanitærutstyr og innredning. Videre ble det etablert varmekabler i alle rom, lagt nye gulvoverflater og utført malerarbeider på vegger og himlinger i hele leiligheten.

Kjøkkenet ble fornyet med ny innredning og integrerte hvitevarer. I forbindelse med moderniseringen ble også det elektriske anlegget oppgradert, herunder nytt sikringsskap og nye kurser. Varmtvannstank (200 liter) er fra 2022, og vanninstallasjoner er opplyst utført med rør-i-rør system.

Samlet sett fremstår arbeidene som en betydelig standardheving sammenlignet med opprinnelig byggeår (1976), og leiligheten fremstår som modernisert i nyere tid. Opplysningene er basert på tidligere salgsprospekt, egenerklæring og fremlagt dokumentasjon, samt visuell befaring.

## UTVENDIG

### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Kommentar

Veggkonstruksjonen er betong med fasadeplater.

### TG 1 Vinduer

#### Kommentar

Leiligheten har PVC vinduer og balkongdør med 2-lags glass.

### TG 1 Dører

#### Kommentar

Dør fra trappegang og inn til leilighet er i slett utførelse med B-30 klasse.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Kommentar

Balkongen er oppført med bærende konstruksjon i stål med understøtter, samt rekkverk i stål kombinert med fasadeplater. Gulv er utført i malte betong-/stålplater.

Ved befaring ble det registrert noe vær- og aldersrelatert slitasje på overflater, blant annet normal overflateslitasje på gulv og enkelte merker etter bruk og eksponering for vær og vind. Dette er vanlig for denne typen utvendige konstruksjoner. Det ble ikke registrert forhold som tilsier akutt behov for utbedring på befaringsdagen.

Balkongen fremstår ellers som funksjonell med rekkverk og skjermede sidefelt. Balkongen er delvis overbygget, noe som bidrar til noe redusert værpåkjønning.

Balkongen inngår i byggets felles konstruksjoner, og vedlikehold og eventuell fremtidig oppgradering vil normalt ligge under borettslagets ansvar i henhold til gjeldende vedtekter og forvaltningspraksis.



## Andre utvendige forhold

### Kommentar

Bygningsdelene som naturlig hører til leiligheten – som yttervegger, vinduer, balkongdør, ytterdør og tilhørende balkong – vurderes å ha særlig nær tilknytning til andelen og er derfor undersøkt som en del av boligens tilstand. Dette gjelder selv om disse delene i utgangspunktet kan inngå i borettslagets fellesareal.

Endelig fordeling av eier- og vedlikeholdsansvar følger borettslagets vedtekter og eventuelle vedtak fra styret. Det anbefales å se disse for nærmere avklaring av ansvar mellom borettslaget og den enkelte andelseier.

## INNENDIG

## TG 1 Overflater

### Kommentar

Det er hovedsakelig laminat med varmekabler, malte gipsplater / tapet på vegger og malte gipsplater i himling.

Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Innvendige dører

### Kommentar

Innvendig har leiligheten hvite ram-tredører.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## Andre innvendige forhold

### Kommentar

Mindre merker, riper og overfladiske skader som følge av normal bruk og aldring er ikke særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder mindre avvik som at dører og vinduer tar i karm, løse dørvidere eller lignende forhold. Slike forhold anses som en del av normalt vedlikehold som bør utføres regelmessig, og er derfor ikke vurdert som vesentlige for bygningsdelens tilstand

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

### Kommentar

Badet er blitt renoverert i 2022 og det foreligger dokumentasjon som bilder, faktura etc.

Fliser med varmekabler på gulv, våtromsplater på vegger og malt gipsplater i himling.

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdører. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### 3. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Kommentar

Våtromsplater på vegger og malt gipsplater i himling.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 3. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

## Kommentar

Fliser med varmekabler på gulv.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 3. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

## Kommentar

Bad har plastsluk og har smøremembran med kjent utførelse.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 3. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## Kommentar

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdører. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 3. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

## Kommentar

Mekanisk avtrekk via ventil tilsluttet sentralt avtrekk for leiligheten.

## 3. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt, da badet ble renoveret i 2022 og således er nyere enn 5 år på befæringsdato. I henhold til retningslinjene i forskrift til avhendingslova foretas det normalt ikke hulltaking i våtrom som er yngre enn 5 år, med mindre det foreligger konkrete indikasjoner på skade.

Det ble utført fuktsøk med egnet fuktindikator på tilgjengelige overflater i badet samt på tilstøtende konstruksjoner og rom. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller indikasjoner på fuktgjennomslag på befæringsdagen.

Vurderingen er basert på visuell kontroll og overflatemålinger. Skjulte forhold bak membran og konstruksjoner kan ikke fullt ut utelukkes.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

## Kommentar

Laminat med varmekabler på gulv, malte gipsplater på vegger og malt gipsplater i himling.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, ventilator, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn, integrert microbølgeovn og integrert kjøleskap.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

#### Kommentar

Vanninstallasjoner er i hovedsak utført som plastrør (rør-i-rør-system), etablert i forbindelse med oppgradering i 2022. Rør-i-rør-skap er plassert i kott/teknisk område.

Under kjøkkenbenk og ved sanitærinstallasjoner er det synlige, åpne vannrør i kobber og forkrommede rørføringer frem til armatur og utstyr. Avløpsrør er utført i plast (PP/PVC) med vannlås og synlige koblinger.

Det er montert lekkasjesikring (lekkasjestopper med føler og magnetventil) tilknyttet vanninstallasjonene under kjøkkenbenk. Løsningen fremstår som automatisk avstengningssystem ved registrert vannlekkasje, og gir en ekstra sikkerhet mot vannskader.

Installasjonene fremstår som nyere og ryddig montert ved visuell kontroll. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller unormale forhold på befaringsdagen.

Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige rørføringer. Skjulte installasjoner bak vegger og i konstruksjoner er ikke kontrollert.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### ! TG 1 Avløpsrør

#### Kommentar

# Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør av plast med lufting over tak.

Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks vannlås etc.



## ! TG 1 Ventilasjon

### Kommentar

Mekanisk avtrekk fra våtrom og øvrige rom med naturlig lufting i vindu/ventil.

## ! TG 1 Varmesentral

### Kommentar

Leilighet blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme. (Det er varmekabler i alle rom)

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Kommentar

Varmtvannstank på 200 liter som er plassert på kott i entren.

Årstill: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



## 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 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.*

### Kommentar

# Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er i hovedsak oppgradert i 2022 i forbindelse med renovering av leiligheten, jf. tidligere egenerklæring og fremlagt dokumentasjon. Arbeidene skal være utført av registrert elektroentreprenør (West Elektro AS).

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang og fremstår med automatsikringer og jordfeilautomater. Anlegget består av 16 kurser og er tilknyttet 230V IT-nett. Kursfortegnelsen viser separate kurser for blant annet platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøkken og utestikk, stue og utelys, soverom, gang og bod, bad, vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannsbereder, terrassvarmer samt overspenningsvern.

Det er installert overspenningsvern i anlegget. Videre er det montert Plejd smarthuskomponenter (dimmer-/styringsmoduler), som muliggjør app-basert styring av deler av belysningsanlegget. Systemkode for Plejd-anlegget foreligger.

AMS-måler er installert, og det foreligger samsvarserklæring for installasjon av måler datert 02.08.2017.

Anlegget fremstår generelt som moderne og oppgradert sammenlignet med byggets opprinnelige alder. Det ble ikke registrert synlige skader eller åpenbare avvik ved visuell kontroll på befaringsdagen. Vurderingen er begrenset til visuell inspeksjon av tilgjengelige komponenter, og det er ikke foretatt fagmessig kontroll eller belastningstest av anlegget.

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)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1976**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

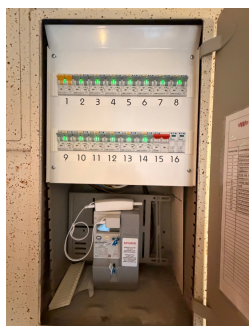
**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generell kommentar

Det er gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av elanlegg og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert lovlighet) anbefales det bruk av el-takstmann/elektrikerfirma eller at det lokale el-tilsynet kontaktes.



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

# Tilstandsrapport

*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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Kommentar

Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for å registrere avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Det er ikke opplyst om eller observert forhold som vurderes å innebære økt risiko for personskaade eller helsemessige belastninger ved normal bruk av boligen.

# 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

## Andelsleilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 3. Etasje      | 67                            |                             |                            | 67  | 8                               |
| <b>SUM</b>     | <b>67</b>                     |                             |                            |     | <b>8</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>67</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                            | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 3. Etasje | Entré, soverom 1, bad, stue, kjøkken, soverom 2, kott |                             |                            |

### Kommentar

I kjeller er det 2 boder på til sammen 10 m<sup>2</sup> som leiligheten disponerer.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger byggegodkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen datert 03.03.1974. Dagens planløsning avviker fra opprinnelige tegninger ved at tidligere separat bad og toalett er slått sammen til ett kombinert bad/vaskerom. Endringen skal ifølge tidligere salgsprospekt og egenerklæring være utført i forbindelse med ombygging/modernisering av leiligheten.

Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon på at sammenslåingen av rommene er byggemeldt eller omsøkt.

I henhold til tidligere salgsprospekt foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Kristiansund kommunes arkiv. For byggesaker omsøkt før 01.01.1998 kan dette innebære at byggesaken formelt ikke er avsluttet.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse samt eventuelle søknadspliktige endringer i planløsning som ikke er dokumentert omsøkt eller godkjent.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se punkt Tilbygg/modernisering.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

|                 | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------|------------|------------|
| Andelsleilighet | 67         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede               | Rolle         |
|-----------|-------------------------|---------------|
| 04.3.2026 | Terje Storhaug          | Takstingeniør |
|           | Synne Thingvold Østgård | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                      | Eieforhold    |
|-------------------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|---------------|
| 1505 KRISTIANSUND | 5    | 322  |      | 0    | 16415.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Lyrveien 6

### Hjemmelshaver

Makrellsvingen Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap                       | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|------------------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| H0301/MAKRELLSVINGEN<br>BORETTSLAG | 853982202 | H0301     |                  | Østgård Synne Thingvold   |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

66

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i bydelen Karihola i Kristiansund kommune. Området har gang- og sykkelavstand til sentrum, samt kort vei til dagligvarebutikk, barnehage, barneskole, idrettsanlegg og offentlig kommunikasjon. Det er nærhet til tur- og rekreasjonsområder i skog og mark, samt bergområder mot havet. Området fremstår som etablert og rolig boligområde med blokkbebyggelse.

### 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 område regulert til boligformål.

- Reguleringsplan R-117 Karihola, datert 08.06.1973
- Bebyggelsesplan R-117-01 Karihola, datert 09.10.1974
- Kommuneplan for Kristiansund 2020–2032, datert 07.09.2023

Det er ikke opplyst om planer under arbeid som direkte berører eiendommen.

### Om tomten

Felleseiet tomt som er opparbeidet med asfaltert innkjøring og plen/naturterreng rundt boligblokken. Parkering på borettslagets fellesareal. Borettslagets tomt omfatter gnr. 5 bnr. 595, 5/426, 5/455, 5/454 og 5/322.

## Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er organisert som andelsleilighet i Makrellsvingen Borettslag.

Det foreligger 20 dagers forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget og deretter øvrige medlemmer i boligbyggelaget.

Det foreligger byggegodkjente tegninger fra 1974, men det finnes ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Kjøper overtar risiko knyttet til dette forholdet.

## Oppsummering av selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring er gjennomgått og danner sammen med øvrig dokumentasjon grunnlag for vurderingene i rapporten.

Det er opplyst at badet ble totalrenovert i 2022 av faglærte foretak. Arbeidene skal ha omfattet ny membran og nytt sluk, nytt rør-i-rør-system med røropplegg, nytt elektrisk anlegg med varmekabler, samt nye overflater og nytt sanitærutstyr. Det er videre opplyst at vann- og avløpsanlegg ble fornyet i forbindelse med renoveringen, inkludert ny varmtvannsbereder og nye interne avløpsrør. Det elektriske anlegget skal også være oppgradert i 2022, herunder fornyelse av sikringsskap.

Selger opplyser at det ikke er kjent feil eller skader på bad/våtrom, vann- og avløpsanlegg eller det elektriske anlegget. Det er heller ikke opplyst om tidligere eller eksisterende fuktproblematikk, råteskader, vanninntrengning, setningsskader, skadedyr eller øvrige bygningsmessige skader.

Videre er det opplyst at det ikke er kjent kommunale pålegg, reguleringsmessige forhold, tvister eller konflikter knyttet til eiendommen. Selger opplyser også at det ikke er kjent manglende midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Etter overtakelse i 2024 er enkelte overflater oppgradert ved tapetsering av stue og hovedsoverom samt maling av gang og gjesterom.

Opplysningene er basert på selgers egne erklæringer. Vurderingene i denne rapporten bygger på disse opplysningene sammenholdt med visuell befaring og tilgjengelig dokumentasjon.

## Tidligere opplysninger fra egenerklæring / salgsprospekt

Opplysningene nedenfor er basert på tidligere salgsprospekt, tidligere innhentet egenerklæring samt fremlagt dokumentasjon.

I henhold til tidligere salgsoppgave og egenerklæring er leiligheten vesentlig modernisert i 2022. Det er opplyst at bad og tidligere separat toalett er slått sammen til ett kombinert bad/vaskerom. Videre er det etablert nye overflater i boligen, herunder gulv med varmekabler, malte vegger og himlinger, samt ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Det elektriske anlegget skal være oppgradert i forbindelse med moderniseringen, og det foreligger elsikkerhetsdokumentasjon fra utførende virksomhet. Varmtvannstank (200 liter) er fra 2022. Det er opplyst at vanninstallasjoner er utført med rør-i-rør system.

Det foreligger dokumentasjon i form av bilder og fakturaer for deler av arbeidene, men det er ikke fremlagt fullstendig FDV-dokumentasjon for samtlige tiltak.

Opplysningene er gjengitt slik de fremkommer av tidligere salgsprospekt og egenerklæring. Vurderingen i denne rapporten er basert på visuell befaring og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte forhold kan ikke utelukkes, og kjøper oppfordres til å gjennomgå tilgjengelig dokumentasjon før avtaleinngåelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar                                    | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|----------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema | 04.03.2026 | Mottatt fra megler.                          | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 04.03.2026 | Mottatt fra megler.                          | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                 | 04.03.2026 | Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no     | 04.03.2026 | Innhentet av takstmann.                      | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tilstandsrapport     | 09.03.2026 | Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.  | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                              |
|---------|------------|----------------------------------------|
| 1       | 09.03.2026 |                                        |
| 2       | 09.03.2026 | Oppdater med gjennomlesing av rapport. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.