

Tilstandsrapport

Ormtunga 11B , 6518 KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 31, bnr. 1294

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 31.01.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 22333-1377

Referansenummer: ZA2570

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

Bygningen er fundamentert på isolert betongkonstruksjon med grunnmur i betongelementer. Yttervegger er utført i bindingsverk med utvendig stående trekledning. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med kompakt tak. Taket er flatt og dekket med asfalt takpapp, med parapeter og avslutninger utført i stangfalsete stålbjelke. Takavvanning skjer via innvendige, skjulte nedløp.

Vinduer og dører består hovedsakelig av malte trevinduer med isolerglass og isolerte ytterdører. Etasjeskillere er utført i tre/betong. Innvendige trapper er utført i tre med trinn i hardtre og rekkverk i glass og metall.

Elektrisk anlegg er i hovedsak skjult installasjon, oppgradert med Elko Plus-komponenter. Sikringsskap med automatsikringer og måler er plassert i bod i 1. etasje, med eget skap for data/tele installasjoner under sikringsskapet. Det foreligger samsvarserklæring.

Oppvarming skjer via elektriske varmekilder, supplert med varmepumpe og vedovn. Ventilasjon er løst med balansert ventilasjonsanlegg. Sanitærinstallasjoner er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Boligen har veranda og uteplasser utført som tette konstruksjoner med fall og avrenning til takrenner. Rekkverk er utført i tre. Utvendige boder og carport inngår som del av bygningsmassen og fellesløsninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

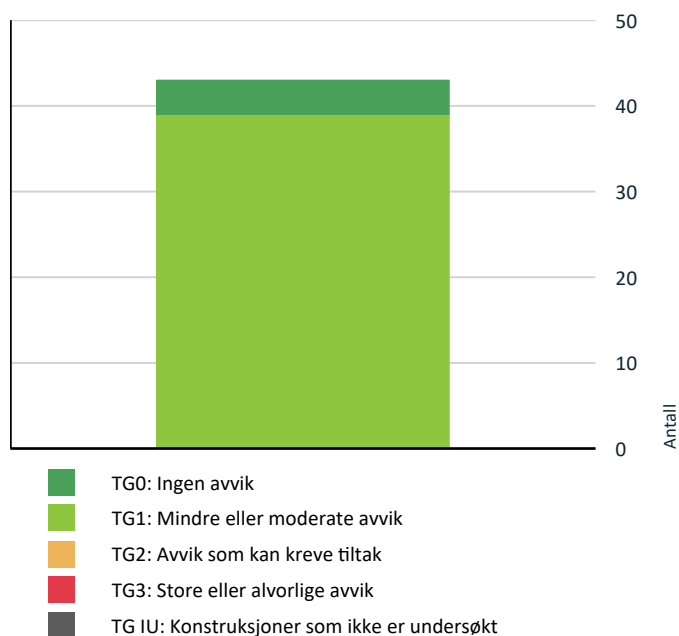
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

[Gå til side](#)

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.

Tomannsbolig

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2015

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen fremstår med gjennomgående god standard, hovedsakelig preget av moderne løsninger og materialvalg. Konstruksjoner, tekniske installasjoner og overflater er i stor grad i samsvar med byggeår. Det er benyttet tidsriktige materialer og løsninger, herunder kompakt tak, skjult elektrisk anlegg med Elko Plus-komponenter, balansert ventilasjon, samt effektiv oppvarming med varmepumpe og vedovn. Utvendige uteplasser og verandaer er utført som tette konstruksjoner med kontrollert avrenning, noe som gir god funksjonalitet.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, og det er ikke registrert vesentlige mangler som følge av manglende vedlikehold. Utvendige overflater som trekledning, verandaer, rekkverk, takteking og beslag må påregnes løpende ettersyn og normalt periodisk vedlikehold i tråd med alder og eksponeringsforhold. Tekniske installasjoner forutsettes vedlikeholdt i henhold til produsentenes anbefalinger.

UTVENDIG

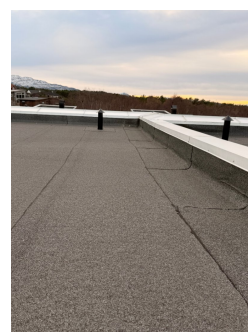
Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er utført som flatt tak (kompakttak) tekket med asfalt takpapp. Parapetene er tekket med stålbeslag utført med stangfals, som gir god beskyttelse mot nedbør og vindbelastning. Synlige beslag og overganger fremstår i normal teknisk stand ved befæringsdato.

Taket ble besiktiget fra stige ved parapet, og det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke foretatt nærmere kontroll av skjulte konstruksjoner eller underliggende sjikt.

Bygningsdelen anses å ha nær tilknytning til leiligheten, og er derfor undersøkt som en del av befaringen, selv om taket kan inngå i borettslagets fellesareal. Eier- og vedlikeholdsansvar må avklares mot borettslagets vedtekter og intern fordeling av ansvar.



Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag er utført i aluminium og stål. Taket har innvendige taknedløp, som er skjult ført i konstruksjonen. Løsningen gir et ryddig uttrykk utvendig og er vanlig for flate tak.

Bygningsdelen er vurdert basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler. Skjulte nedløp og tilhørende føringer er ikke inspisert, og funksjon er ikke nærmere kontrollert utover visuell vurdering ved befæringsdato.

Bygningsdelen anses å ha nær tilknytning til leiligheten, og er derfor undersøkt som en del av befaringen, selv om taket kan inngå i borettslagets fellesareal. Eier- og vedlikeholdsansvar må avklares mot borettslagets vedtekter og intern fordeling av ansvar.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningsdelen vurderes å ha særlig nær tilknytning til leiligheten, og er derfor undersøkt, selv om den i utgangspunktet kan inngå i borettslagets fellesareal. Se vedtekter for nærmere avklaring av eier og vedlikeholdsansvar.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med kompakt tak. Konstruksjonen har ingen inspeksjonsmuligheter, og det er derfor ikke mulig å kontrollere oppbygning, isolasjon, dampsperre eller eventuelle skjulte forhold. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler.

Bygningsdelen anses å ha nær tilknytning til leiligheten, og er derfor undersøkt som en del av befaringen, selv om taket kan inngå i borettslagets fellesareal. Eier- og vedlikeholdsansvar må avklares mot borettslagets vedtekter og intern fordeling av ansvar.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer / verandadører med isolerglass.



TG 1 Dører

Ytterdør som malt isolert kompaktdør med isolerglass.

Boddører som isolerte tredører.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaen er utført som tett veranda med bærekonstruksjon i tre, oppført på søyler/bjelker. Over bærekonstruksjonen er det etablert tett dekke med fall slik at overflatevann ledes kontrollert bort fra konstruksjonen. Avrenning skjer via takrenner og nedløpssystem, noe som bidrar til å redusere

Tilstandsrapport

fuktbelastning på underliggende konstruksjoner og fasade.

Overflaten på verandaen er belagt med terrassebord i tre, montert over det tette sjiktet. Verandaen er videre utstyrt med rekkverk i tre, utført med liggende spiler.

Konstruksjonen er vurdert basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige flater. Tetting, falloppbygging, beslag og eventuelle membranløsninger under terrassebordene er ikke inspisert, da disse ligger skjult.

Bygningsdelen vurderes å ha særlig nær tilknytning til leiligheten, og er derfor undersøkt, selv om den i utgangspunktet kan inngå i borettslagets fellesareal. Se vedtekter for nærmere avklaring av eier og vedlikeholdsansvar.



Andre utvendige forhold

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.

Utvendige bygningsdeler er eksponert for vær og vind, og det må påregnes normal aldring og bruksslitasje som følge av dette. Mindre værslitasje på kledning, rekkverk, terrassegolv og lignende vurderes som naturlig, og innebærer ikke nødvendigvis et avvik. Eiendommen ligger i et værhardt område hvor konstruksjonene utsettes for betydelige klimatiske påkjenninger som vind, nedbør og temperatursvingninger. Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling er derfor nødvendig for å opprettholde byggets tekniske levetid og estetiske uttrykk.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er hovedsakelig laminat på gulv, malt gips på vegger og malt gips i himling.
Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre og betong mot grunnen.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med stålskorstein av typen Schiedel stålskorstein Perimeter Vent, plassert sentralt i boligen. Skorsteinen er ført opp gjennom etasjeskille og over tak, og avsluttes med pipehatt i stål som bidrar til beskyttelse mot nedbør og vindpåvirkning. Utvendig fremstår skorstein og pipehatt i god teknisk stand, uten synlige skader eller mangler ved befæringsdato.

Ildstedet er en Jøtul F 370, plassert i 2. etasje. Ildstedet fremstår som moderne og funksjonelt, med glassplate på gulv og tilfredsstillende avstand til

Tilstandsrapport

brennbare materialer basert på visuell kontroll. Ildsted og røykrør fremstår uten synlige tegn til skader eller ufagmessige løsninger.

Branntilsyn og kontroll

Det er gjennomført brannforebyggende tilsyn av Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste den 12.04.2023. Tilsynet omfattet fyringsanlegget i bruksenheten, herunder stålskorstein og ildsted.

Ved tilsynet ble det ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig. Tilsynet er formelt avsluttet uten pålegg.

Tidligere er det også opplyst at isolasjon rundt stålpipes har vært for tett, og at dette ble utbedret i 2022, med dokumentert godkjenning fra brannvesenet.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Eiendommen har asfaltert innkjøring, med plen og naturterreng rundt boligen. Det er parkering i carport samt på egen tomt. Terrengen rundt bygningen har gjennomgående fall bort fra bygningsmassen, og er delvis opparbeidet med drenerende grusmasser, noe som bidrar til å lede overflatevann bort fra bygningen og redusere risiko for vanninnsig mot grunnmur.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje utført som en åpen trapp. Trappen har trinn belagt med hardtre, som gir en slitesterk og robust overflate. Konstruksjonen fremstår som moderne og stabil.

Trappen er utstyrt med rekkverk i glass med håndløper, som gir tilfredsstillende sikring samtidig som det slipper lys gjennom og bidrar til et åpent uttrykk. Trappen fremstår i normal god stand uten synlige skader eller mangler ved befæringsdato.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer etc.

Flis med varmekabler på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Vaskerom er utstyrt med enkel vegghengt utslagsvask, varmtvannstank, rør i rør vannskap og opplegg / avløp for vaskemaskin.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 15 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom er utstyrt med enkel vegghengt utslagsvask, varmtvannstank, rør i rør vannskap og opplegg / avløp for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktmåling i luke på vaskerom mot bad, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,9 %

Forklaring fuktmåling:

< - 8.0 %: display viser ingen tegn til fukt.

8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.

17 % - 20 %: Risiko for fukt = Gul.

20% +: Våt) = Rød.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer etc.

Flis med varmekabler på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett, boblebadekar og dusj med glassdører.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 26 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett, boblebadekar og dusj med glassdører.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktmåling i luke på vaskerom mot bad, uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,9 %

Forklaring fuktmåling:

< - 8.0 %: display viser ingen tegn til fukt.

8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.

17 % - 20 %: Risiko for fukt = Gul.

20% +: Våt) = Rød.



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer etc.

Flis med varmekabler på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdører.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.
Det er målt 25 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdører.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt i skyvedørsgarderoben på utsiden av dusjområdet, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,6 %

Forklaring fuktmåling:

Tilstandsrapport

< - 8.0 %: display viser ingen tegn til fukt.

8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.

17 % - 20 %: Risiko for fukt = Gul.

20% +: Våt) = Rød.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt gips i himling.

Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, ventilator, oppvaskmaskin, stekeovn, kaffemaskin, kombiovn damp/stekeovn, vinskap og Bluetooth høyttaler.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

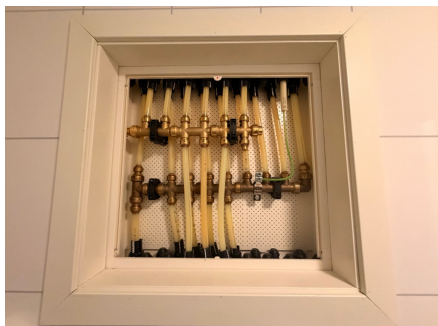
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stengekran vann med vannmåler.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjons aggregatet er plassert på bod.



TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn.
Det ble sist tatt service på varmepumpe i 2022.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 200 liter som er plassert på vaskerom.

Tilstandsrapport



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.

Boligen har elektrisk anlegg med hovedsakelig skjult installasjon. Det foreligger samsvarserklæring for utførte arbeider. Anlegget fremstår som oppgradert, og det er montert ELKO Plus-stikkontakter og brytere i boligen, som gir et moderne og ensartet uttrykk.

Sikringsskap er plassert i bod i 1. etasje, og fremstår ryddig og oversiktlig. Skapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilvern, og kursfortegnelse er tilgjengelig. Det er også montert AMS-måler.

I underkant av sikringsskapet er det etablert eget skap for data/tele, med tilhørende komponenter og kabling for nettverk/kommunikasjon.

Det elektriske anlegget fremstår ved befæringsdato uten synlige feil eller mangler basert på visuell kontroll. Funksjonstesting og skjulte føringer er ikke kontrollert, da dette faller utenfor rammen for en tilstandsrapport.

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.

2015

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.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunn bestående av fjell og steinmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av plastrør og tilbakefylte/oppstablede steinmasser fra byggeår som selvdrenering.

Muren på boligen har knotteplast med avsluttningslist. (Det er et lite part på baksiden hvor knotteplast har "løsnet" og det er ikke klem på knotteplast. Det bør utbedres.



Knotteplast har løsnet / sklid ned. Må festes igjen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen har asfaltert innkjøring, med plen og naturterreng rundt boligen. Det er parkering i carport samt på egen tomt. Terrengnet rundt bygningen har gjennomgående fall bort fra bygningsmassen, og er delvis opparbeidet med drenerende grusmasser, noe som bidrar til å lede overflatevann bort fra

Tilstandsrapport

bygningen og redusere risiko for vanninnsig mot grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger mellom bygningen og offentlig nett er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Ledningstypen og materialet vurderes som ukjent innen rammene for befaringen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Siden førte rør ligger i bakken og dermed er skjult konstruksjon, gjøres det oppmerksom på at tilstand og eventuell restlevetid ikke kan vurderes av takstingeniør ved ordinær befaring. Slike installasjoner kan over tid påvirkes av blant annet setninger og grunnforhold, telepåvirkning, anleggsarbeider i området samt normal aldring av materialer.

På generelt grunnlag anbefales det at eier vurderer kamerainspeksjon av avløpsledninger og eventuelle kontrolltiltak ved mistanke om avvik, kapasitetstap eller feil.

TG. vurdert utifra alder.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befarings tidspunktet.

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 personskade 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

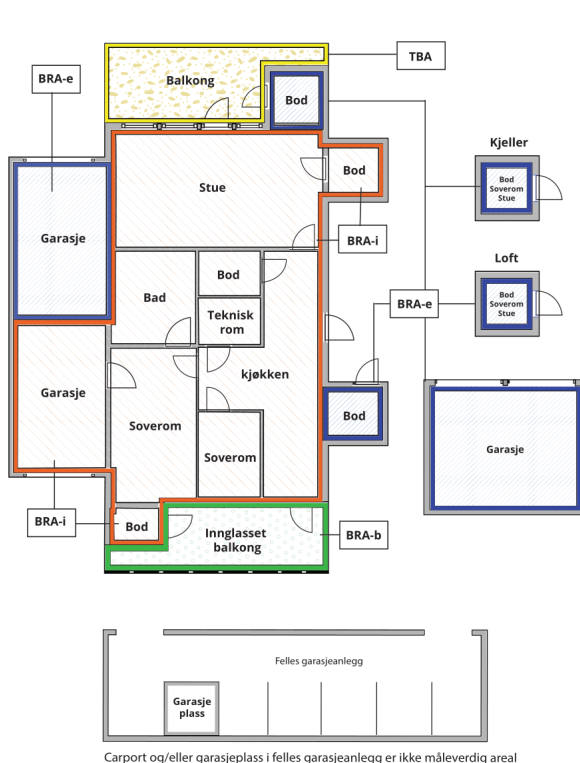
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	65	4		69	
2. Etasje	65	4		69	29
SUM	130	8			29
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, bod, vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2	Utebod	
2. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad	Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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)
Tomannsbolig	127	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2026	Terje Storhaug	Takstingeniør
	Jonas Skralthaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	31	1294		0	688.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ormtunga 11B

Hjemmelshaver

Draget Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
915028284			Skralthaug Jonas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt tomannsbolig beliggende på Draget i Kristiansund.

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.

Om tomten

Eiet tomt på 688,60 m² som er noe opparbeidet. Det er asfaltert innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen. Parkering i carport og på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selger opplyser at boligen ble kjøpt i 2018, og at selger har bebodd boligen de siste 12 månedene. Det er tegnet boligselgerforsikring gjennom Fremtind.

Våtrom

Selger kjenner ikke til feil eller skader på bad eller øvrige våtrom, og opplyser at det ikke er utført arbeider på våtrom. Det er opplyst at dokumentasjon på oppbygging av våtrom foreligger.

Yttervegger, vinduer og dører

Det er opplyst om tidligere vannskade knyttet til verandadør/skyvedør. Døren ble først byttet i 2019, men senere avdekket feilmontering. Verandadøren ble derfor tatt ut og remontert på nytt i 2024 av fagkyndig firma. Selger opplyser at det ikke har vært lekkasjer etter dette. For øvrig kjenner selger ikke til feil, skader eller utførte arbeider på fasader, tak, vinduer eller øvrige bygningsdeler.

Drenering, fukt og konstruksjoner

Selger opplyser at det ikke er kjent feil eller skader knyttet til drenering, fukt, råte eller vanninntrengning i boligen, og at det heller ikke er kjent setningsskader eller skjevheter.

Skadedyr

Det er opplyst om funn av skjeggkre i 1. og 2. etasje. Dette ble meldt til forsikringsselskap, og tiltak ble utført av profesjonelt skadedyrfirma i 2025. Selger opplyser at skjeggkre ikke er observert etter utførte tiltak, og rapport foreligger.

Tekniske installasjoner

Selger kjenner ikke til feil eller skader på vann- og avløpsanlegg, elektrisk anlegg eller øvrige tekniske installasjoner. Det er opplyst om service på varmepumpe i 2022.

Videre er det opplyst om tidligere avvik knyttet til isolasjon rundt stålppe, som ble utbedret i 2022. Tiltaket er dokumentert og godkjent av Kristiansund brannvesen.

Eiendommen for øvrig

Selger opplyser at det ikke er kjent forhold knyttet til reguleringsplaner, offentlige pålegg, manglende ferdigattest, radonmålinger, konflikter eller andre forhold som kan påvirke eiendommen. Boligen har ikke utleiedel eller flere boenheter.

Andre arbeider

Det er opplyst om asfaltering av uteområde utført i 2024, samt rens av ventilasjonsanlegg i 2025, begge deler utført av fagkyndige firmaer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.02.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	02.02.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	31.01.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	31.01.2026	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	04.02.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	
2	17.02.2026	Oppdatert TBA

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.