

Tilstandsrapport

📍 Myrullveien 18 , 6518 KRISTIANSUND N

📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 31, bnr. 727

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 22333-1369

Referansenummer: MS1152

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 selveier enebolig i rekke oppført i 1985, fundamentert med støpt plate på mark på byggegrunn av sprengsteinsfylling. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjonen består av W-takstoler med tretro, og taket er tekket med Decra stålplater fra 2012.

Vinduer og verandadører er malte trevinduer med isolerglass. Disse fremstår med alder og normal værslitasje, og enkelte vindussprosser har registrerte råteskader. Ytterdører er utført i malt tre.

Boligen har flere sammenhengende uteoppholdsarealer. Veranda i 2. etasje er delvis overbygd og integrert i hovedkonstruksjonen. Over carport er det etablert tett terrasse med glassfiberarmert belegg som samtidig fungerer som tak over underliggende konstruksjon. På terrengnivå er det oppført markterrasser i trekonstruksjon på flere sider av boligen.

Innvendig fremstår boligen med hovedsakelig laminatgulv, malte plater på vegger og i himlinger. Innvendig trapp mellom etasjene er utført i tre som svingtrapp. Boligen har elementpipe med vedovn som supplement til elektrisk oppvarming og varmepumpe.

Vaskerom i 1. etasje er fra byggeår og har våtromsbelegg med varmekabler på gulv samt malt overflate på vegger og himling. Badet ble renoveret i 2005 og har flislagte overflater med varmekabler i gulv og dusjkabinett. Begge våtrom har membranløsninger som aldersmessig har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det ble utført hulltaking og fuktmålinger uten å registrere unormale fuktverdier på befaringsdagen.

Kjøkkenet er oppgradert i 2023 med ny innredning og mekanisk avtrekk til det fri.

Tekniske installasjoner består av kobber vannledninger og plast avløpsrør. Varmtvannstank på 200 liter er fra 2014. Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår, men sikringsskap og enkelte kurser er oppgradert i 2023. Det er etablert egen kurs for elbillader.

Dreneringen er fra byggeår og ikke dokumentert fornyet. Terrenget rundt boligen er delvis flatt og delvis svakt skrånende, med stedvis begrenset fall bort fra grunnmur.

Det foreligger enkelte avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk, herunder bod som benyttes som soverom samt en utvendig utebod som ikke fremgår av tilgjengelige tegninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig i rekke

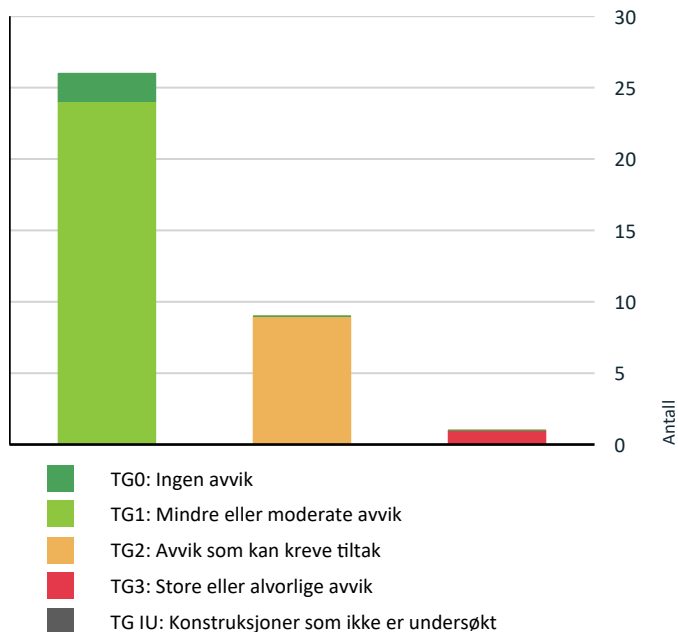
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger et rom i kjeller som på godkjente tegninger er angitt som bod, men som i praksis benyttes som soverom. Rommet har vindu som tilfredsstiller krav til rømning, men det er ikke dokumentert at rommet er formelt godkjent for varig opphold. Bruken må derfor anses som endret bruk i forhold til godkjente tegninger.

Videre er det oppført en utvendig utebod som ikke fremgår av tilgjengelige tegninger. Det er usikkert om oppføringen er byggesøkt eller godkjent av kommunen. Forholdet bør avklares nærmere med bygningsmyndighetene.

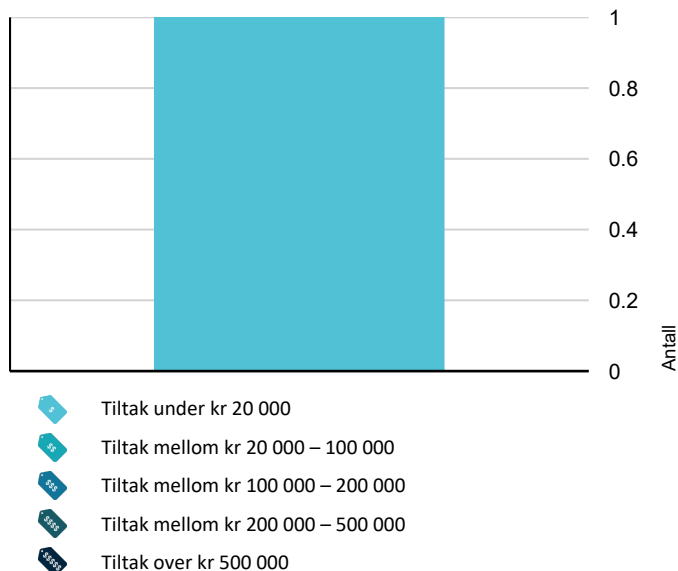
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i rekke

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vindussprosser

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Boligen har vindussprosser utført i malt tre. Sprossene fremstår med alder og tydelig værslitasje, herunder nedbrutt overflatebehandling og oppsprekking i treverket. Det er observert at enkelte vindussprosser har råteskader, særlig i nedre del og på værutsatte sider, hvor fuktbelastningen er størst.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Den utvendige liggende trekledningen fremstår med alder og tydelig værslitasje, særlig på gavlveggen. Overflatebehandlingen er stedvis nedbrutt, med avflassing av maling og oppsprekking i treverket. Det er også observert antydning til begynnende råteskader, hovedsakelig i enkelte bord og skjøter på gavlveggen, hvor konstruksjonen er særlig værutsatt.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bygningen har malte trevinduer og verandadører med isolerglass. Elementene fremstår med alder og betydelig værslitasje, herunder slitt og stedvis avflasset overflatebehandling samt begynnende nedbrytning i treverk. På bakgrunn av alder og tilstand vurderes det at noen vinduer, og eventuelt alle, har begrenset gjenværende levetid. Isolerglassene må også anses å ha redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens krav og standard



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Verandaer og markterrasser er utført i trekonstruksjon, og terrasse over carport har dekke med glassfiberarmert belegg. Det er observert værslitasje på treverk, herunder slitt overflatebehandling og generell aldring. Glassfiberdekket fremstår også med alder og slitasje. På markterrassene er det registrert noe skjevheter og høydeforskjeller, som indikerer bevegelser i konstruksjon eller underlag.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

❗ **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

❗ **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Dreneringen er fra byggeår 1985 og er ikke dokumentert fornyet eller oppgradert i ettertid. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i dreneringens etableringsår. Drenering er en bygningsdel med begrenset levetid, normalt anslått til rundt 40 år, og er gjenstand for naturlig aldringsmessig slitasje. Det er videre en begrensning ved vurderingen at dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for visuell inspeksjon. Bygningen er fundamentert med plate på mark, og det er derfor ingen ringmur eller kjellervegger under terreng som utsettes for direkte fuktbelastning.

❗ **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Terreng rundt boligen er dels flatt og dels svakt skrånende, og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Forholdet er fra byggeår og har fungert uten at det er registrert fuktproblemer eller skader.

❗ **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

❗ **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

❗ **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I REKKE

Byggeår

1985

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen holder gjennomgående normal standard ut fra byggeår (1985), med enkelte moderniseringer som hever helhetsinntrykket. Yttertak ble skiftet i 2012, bad ble renoveret i 2005 og kjøkken ble oppgradert i 2023. Sikringsskap og deler av det elektriske anlegget er oppgradert i 2023. Boligen fremstår funksjonell med flere uteoppholdsarealer, varmepumpe, vedovn og elbillader. Planløsningen er hensiktsmessig for en familiebolig, og eiendommen er opparbeidet med carport og terrasser.

Vedlikehold

Boligen bærer preg av normal aldring og bruksslitasje i tråd med alder. Utvendig trekledning, vinduer og terrasser har vedlikeholdsbehov knyttet til overflatebehandling og alder. Drenering og vannledninger er fra byggeår og har passert en betydelig del av forventet levetid. Våtrommenes membranløsninger har aldersmessig redusert gjenværende brukstid, men det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved befarings. Terrengforhold og enkelte utvendige konstruksjoner bør følges opp gjennom normalt, løpende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Renoveret bad.
2012	Modernisering	Skiftet yttertak med lekter og undertak med decra stålpanner.
2022	Modernisering	Renoveret og montert ny kjøkkeninnredning. Lagt nytt gulv på gang og soverom i 1. etasje
2023	Modernisering	Oppgradering av sikringsskap.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra stålplater. På utebod er det asfalt takpapp fra 2021 ifølge tidligere takstrappport. Taket ble besiktiget fra bakkenivå.

Taket (takkonstruksjon, tekking og skorstein) er kun vurdert fra bakkenivå grunnet sikkerhetshensyn. Det har derfor ikke vært mulig å gjøre en grundig kontroll av detaljer på takflaten. Selv om det ikke er observert synlige skader fra bakken, kan det likevel foreligge forhold som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse fra taket. Kjøper bør være oppmerksom på denne usikkerheten. En grundigere kontroll kan utføres av fagperson under sikre forhold

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i aluminium / stål.

Renner og beslag på tak er kun besiktiget fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på takrenner er ikke undersøkt.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Den utvendige liggende trekledningen fremstår med alder og tydelig værslitasje, særlig på gavlveggen. Overflatebehandlingen er stedvis nedbrutt, med avflassing av maling og oppsprekking i treverket. Det er også observert antydning til begynnende råteskader, hovedsakelig i enkelte bord og skjøter på gavlveggen, hvor konstruksjonen er særlig værutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere kontroll av kledningen på gavlveggen, herunder stikkprøvekontroll for å avdekke omfang av eventuelle råteskader. Skadet eller svekket kledning bør skiftes ut, og øvrig kledning bør overflatebehandles for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot videre værpåvirkning.

Konsekvens:

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre nedbrytning av kledningen føre til økt risiko for fuktnntrengning i veggkonstruksjonen, med påfølgende råte- og fuktskader samt økte vedlikeholds- og utbedringskostnader over tid.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og taktro i tre.

Det foreligger skaderapport fra Takstmann Øyås AS, datert 08.05.2025, vedrørende vannlekkasje i boligen i Myrullveien 18, Kristiansund. Skaden ble registrert 10.04.2025 og besøkt 25.04.2025 ved fysisk oppmøte.

Skaden er klassifisert som vannlekkasje og skyldes utetthet i tak og undertak, nærmere bestemt utett gjennomføring ved luftehatt. Ved nedbør har vann trengt inn ved rørgjennomføringen og ført til fuktnissig i konstruksjonen. Forsikringstaker opplyser at vannet kom til syne som fuktmerker i himling på kjøkken i 2. etasje.

Som følge av lekkasjen ble det på mørkeloft registrert våt isolasjon, som forsikringstaker selv har løftet opp for å muliggjøre uttørking. Skadeomfanget er vurdert å omfatte himlingsplater på kjøkken, hvor det er synlige fuktmerker. Det er gjennomført fuktmålinger i takplater, og disse viste ingen forhøyede fuktverdier på besiktigelsestidspunktet.

Det er fortsatt noen historiske fuktmerker rund der hvor tidligere vannlekkasje var, men det ble målt tørt med fuktmåler på befaringsdagen.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og verandadører med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har malte trevinduer og verandadører med isolerglass. Elementene fremstår med alder og betydelig værslitasje, herunder slitt og stedvis avflasset overflatebehandling samt begynnende nedbrytning i treverk. På bakgrunn av alder og tilstand vurderes det at noen vinduer, og eventuelt alle, har begrenset gjenværende levetid. Isolerglassene må også anses å ha redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens krav og standard

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at noen vinduer skiftes ut på kort sikt, og at full utskifting av vinduer og eventuelle verandadører bør påregnes over tid. Inntil utskifting gjennomføres, bør gjenværende vinduer vedlikeholdes for å begrense videre forringelse.

Konsekvens:

Dersom utskifting og nødvendig vedlikehold ikke gjennomføres, kan videre nedbrytning føre til økt risiko for fukt- og råteskader, redusert funksjon og tetthet samt økt varmetap, med påfølgende lavere bokomfort og høyere energikostnader.

TG 3 Vindussprosser

Boligen har vindussprosser i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Boligen har vindussprosser utført i malt tre. Sprossene fremstår med alder og tydelig værslitasje, herunder nedbrutt overflatebehandling og oppsprekking i treverket. Det er observert at enkelte vindussprosser har råteskader, særlig i nedre del og på værutsatte sider, hvor fuktbelastningen er størst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skadde vindussprosser bør skiftes ut, og øvrige sprosser bør istandsettes og overflatebehandles. Det bemerkes at vindussprossene ikke er konstruktivt nødvendige, men er montert av estetiske hensyn, og kan derfor fjernes helt uten at vinduenes funksjon, tetthet eller bruksegenskaper forringes. Fjerning av sprosser vil redusere fremtidig vedlikeholdsbehov og risiko for videre råteskader. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan råteskadene utvikle seg videre og medføre økt risiko for fuktinntrengning i vinduskonstruksjonen, med påfølgende skader og økte kostnader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Eiendommen er tilrettelagt med flere uteoppholdsarealer i form av verandaer og markterrasser, utført i trekonstruksjon og med god funksjonell sammenheng mellom nivåene.

Veranda i 2. etasje er utført som en delvis overbygd konstruksjon, oppført i tre med bjelkelag og bærende søyler. Gulv er utført med terrassebord i tre. Overbygget del har trestak med synlige bjelker og undertak. Rakkverk er utført som tette felt i tre med overligger. Verandaen er integrert i bygningens hovedkonstruksjon og gir direkte adkomst fra oppholdsrom i 2. etasje.

Tilstandsrapport

Over carport er det etablert veranda med direkte adkomst fra soverom. Verandakonstruksjonen er utført som tett dekke, der gulvet er tekket med glassfiberarmert belegg med fall for avrenning. Løsningen fungerer samtidig som tak over carport. Rekkverk er utført i tre med tette felt, i tilsvarende utførelse som øvrige verandaer.

På terrengnivå er det etablert markterrasser på tre sider av bygningen, utført i trekonstruksjon. Terrassene er anlagt i flere nivåer og forbundet med faste trapper mellom nivåene. Terrassene gir adkomst til utearealer rundt boligen og fungerer som overgang mellom bygning og terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Verandaer og markterrasser er utført i trekonstruksjon, og terrasse over carport har dekke med glassfiberarmert belegg. Det er observert værslitasje på treverk, herunder slitt overflatebehandling og generell aldring. Glassfiberdekket fremstår også med alder og slitasje. På markterrassene er det registrert noe skjevheter og høydeforskjeller, som indikerer bevegelser i konstruksjon eller underlag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold av treverk, herunder rengjøring og overflatebehandling, for å redusere videre nedbrytning. Glassfiberdekket bør kontrolleres nærmere med tanke på tetthet, slitasje og gjenværende levetid. Skjevheter på markterrassene bør vurderes og eventuelt justeres ved behov for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukskomfort.

Det bemerkes at skjevhetene på markterrassen ifølge opplysninger fra tidligere eier skal ha oppstått etter at en bil kjørte inn i hagen og traff/landet på markterrassen. Denne opplysningen er ikke verifisert av taksmann og er basert på muntlig informasjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og bevegelser føre til redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og på sikt behov for mer omfattende utbedringer.

Andre utvendige forhold

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, terrassegulv 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, malte plater på vegger og malte plater i himling.
Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med tilkoblet vedovn plassert i stue i 2. etasje. Sotluke er plassert i entré. Fyringsanlegget fremstår som tradisjonell løsning for fast brensel.

Det foreligger dokumentasjon på tilsyn utført av Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste. I forbindelse med tilsynet ble det påpekt avvik knyttet til sotluke. Det er i etterkant gitt tilbakemelding om planlagt utbedring, og brannvesenet har mottatt oppfølging på utført tiltak.

I henhold til tilbakemelding datert 30.01.2026 er tilbakemeldingen vurdert som tilfredsstillende, og brannvesenet anser avviket som lukket og saken avsluttet, forutsatt at tiltak er utført i samsvar med oppgitt fremdrift.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje er utført i trekonstruksjon som svingtrapp. Trinnene er belagt med gulvbelegg. Opptrinn og vanger er malt.

Trappen har rekkverk og håndløper i tre, malt utførelse, montert langs trappeløpet. Ved trappeåpningen i 2. etasje er det etablert rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

Andre innvendige forhold

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 dørvridere 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

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er bygget før forskrift 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtromsbelegg med varmekabler på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.

Vaskerom er utstyrt med vaskeromsinnredning med benkeplate i laminat, opplegg / avløp for vaskemaskin og skap.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tapet på vegger og malte plater i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Våtromsbelegg med varmekabler på gulv.
Det er målt 34 mm. fall fra topp våtromsbelegg ved dør og ned til topp slukrist.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerom har plastsluk med malt våtromsbelegg klemt i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom er utstyrt med vaskeromsinnredning med benkeplate i laminat, opplegg / avløp for vaskemaskin og skap.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt på vaskerommet mot dusjområdet mot badet, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,5 %

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 tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

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

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speilskap, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 9 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre fallforholdene ved en eventuell oppgradering av badet, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader utenfor dusjkabinettet. Dagens bruk av dusjkabinett begrenser vannsøl og reduserer risikoen for skader.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut membranløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speilskap, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt på vaskerommet mot dusjområdet, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,5 %

Forklaring fuktmåling:

< - 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 > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, ventilator, stekeovn, kombi-/mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulvbelegg på gulv, malte strie på vegger og malte plater i himling.
Toalettrom er utstyrt med enkel vegghengt vask og toalett.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer og skader, noe som kan føre til vannskader på bygningskonstruksjoner og inventar.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig lufting i vindu/ventil.

TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn.
Det er ukjent om det har vært service på varmepumpe.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 200 liter som står i et skap på vaskerommet.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



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 i hovedsak skjult elektrisk anlegg. Det er etablert sikringsskap med automatsikringer, samt overspenningsvern.

Det er installert AMS-måler i skapet. Kursfortegnelse er tilgjengelig og angitt i skapet.

Tilstandsrapport

Boligen er tilrettelagt med egen kurs for elbillader, og det er montert elbillader utvendig.

Det foreligger samsvarserklæring for nyere elektriske installasjoner, utført av registrert elektroinstallatør.

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.
1985

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på senere installasjoner.

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. Vi anbefaler alltid utvidet elkontroll dersom det ikke foreligger samsvarserklæringer på hele anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra byggeår 1985 og er ikke dokumentert fornyet. Vurderingen er basert på alder, og det tas hensyn til at drenering er en bygningsdel med begrenset levetid. Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Bygningen er fundamentert med plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen er fra byggeår 1985 og er ikke dokumentert fornyet eller oppgradert i ettertid. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i dreneringens etableringsår. Drenering er en bygningsdel med begrenset levetid, normalt anslått til rundt 40 år, og er gjenstand for naturlig aldringsmessig slitasje. Det er videre en begrensning ved vurderingen at dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for visuell inspeksjon. Bygningen er fundamentert med plate på mark, og det er derfor ingen ringmur eller kjellervegger under terreng som utsettes for direkte fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ved eventuelle tegn på fuktproblematikk bør dreneringsforholdene undersøkes nærmere. På sikt må fornyelse eller utskifting av dreneringen påregnes basert på alder og funksjon. Redusert dreneringsfunksjon kan medføre økt fuktbelastning i grunnen rundt bygningen og kan gi behov for fremtidige tiltak, selv om bygningen er oppført med plate på mark.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur med støpt plate.

TG 2 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt bygningen er enten flate eller delvis skrånende, og det er ikke registrert tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Dette er vanlig for bygninger oppført i den aktuelle perioden, og kan føre til at overflatevann i enkelte områder ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. I kombinasjon med eldre eller usikker drenering gir dette en økt fuktbelastning over tid. Forholdet vurderes ikke som en skade eller et direkte avvik, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblematikk. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å bedre terrengfallet der dette er aktuelt, for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengtet rundt boligen er dels flatt og dels svakt skrånende, og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Forholdet er fra byggeår og har fungert uten at det er registrert fuktproblemer eller skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke nødvendig med tiltak. Terrengforholdene kan følges opp ved normalt vedlikehold.

Konsekvens:

Manglende fall kan i teorien gi økt risiko for fuktpåkjenning mot ringmur, men forholdet har eksistert siden oppføring uten påviste problemer. Opplysningen gis derfor kun som informasjon til nye eiere.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør / vannrør er av ukjent type.

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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Det gjøres oppmerksom på følgende forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet:

Støttemur på baksiden av boligen fremstår som skjev. Forholdet bør vurderes nærmere og eventuelt rettes/utbedres for å sikre tilfredsstillende stabilitet over tid.

Det er ikke utført radonmåling i boligen. Det anbefales at radonmåling gjennomføres for å avklare radonnivå i inneluft. Det mangler håndrekk i innvendig trapp, noe som kan redusere sikkerheten ved bruk.

Forholdene er opplyst som mangler knyttet til sikkerhet og forebygging, og bør vurderes nærmere av eier/kjøper.

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

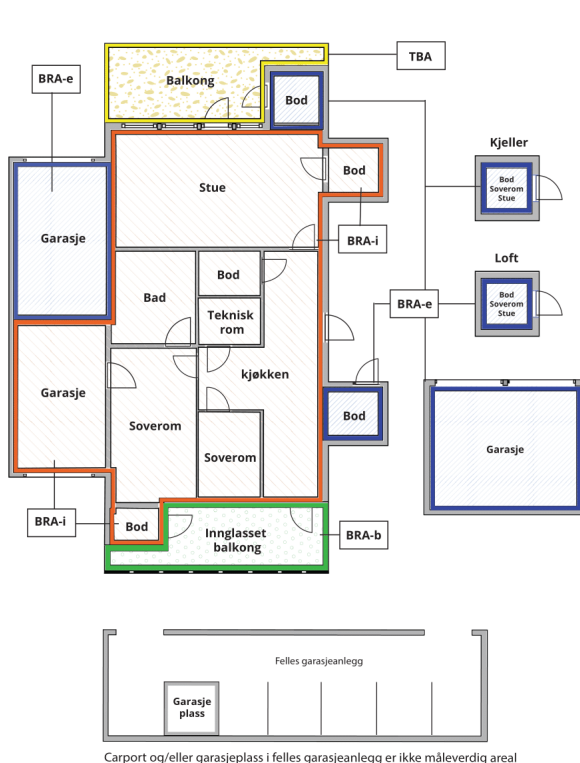
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Enebolig i rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	69	18		87	83
2. Etasje	69			69	58
SUM	138	18			141
SUM BRA	156				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, soverom, soverom 2, bod, vaskerom, bad, soverom 3, kott	Utebod	
2. Etasje	Stue, kjøkken, toalettrom, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger et rom i kjeller som på godkjente tegninger er angitt som bod, men som i praksis benyttes som soverom. Rommet har vindu som tilfredsstiller krav til rømning, men det er ikke dokumentert at rommet er formelt godkjent for varig opphold. Bruken må derfor anses som endret bruk i forhold til godkjente tegninger.

Videre er det oppført en utvendig utebod som ikke fremgår av tilgjengelige tegninger. Det er usikkert om oppføringen er byggesøkt eller godkjent av kommunen. Forholdet bør avklares nærmere med bygningsmyndighetene.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Refererer til oppsummering av eiers egenerklæring

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)
Enebolig i rekke	69	87

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Terje Storhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	31	727		0	611.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Myrullveien 18
Hjemmelshaver
Gustad Malin Gjengstø

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveier enebolig (i kjede) beliggende på Torvhaugan 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 regulert område.

Reguleringsplan: Plan id: 157 og 157- 10 med bebyggelse plan. Formål: Bolig.

Om tomten

Tomten er pent og funksjonelt opparbeidet med hovedsakelig plenarealer. Mot vest er det etablert forstøtningsmur, mens tomten mot sør består av opparbeidet uteareal med plen. Adkomstarealet er asfaltert, og eiendommen har parkeringsmuligheter både på egen tomt grunn og i carport.

Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selger har eid boligen siden 2022 og har bodd i eiendommen det siste året. Det er tegnet boligselgerforsikring i Fremtind.

I egenerklæringen opplyses det om enkelte tidligere forhold knyttet til fukt og tekniske installasjoner. Det er blant annet opplyst om en eldre vannskade fra kjøkken og ned til vaskerom, som ifølge selger skal være utbedret rundt 2010. Selger har imidlertid ingen dokumentasjon på utbedringen, kjenner ikke til hvem som har utført arbeidet og har derfor begrenset kunnskap om omfang og utførelse.

Videre er det opplyst om vanninntrengning via pipehatt, dokumentert gjennom rapport fra forsikringsselskap. I den forbindelse er det i 2026 lagt ny isolasjon på mørkløft. Tiltaket er opplyst å være utført som ufaglært arbeid, og det foreligger ikke dokumentasjon. Selger opplyser også at det kan sive noe røyk fra pipe, og dette forholdet er ikke utbedret.

Når det gjelder utvendige forhold, er det opplyst at en platting er noe skjev, som følge av at en bil tidligere har sklidd gjennom hekk vinterstid. Det er ikke kjent om dette er rettet. For øvrig kjenner selger ikke til feil, skader eller utførte arbeider på yttervegger, vinduer, dører, tak, garasje eller eventuelle tilleggsbygninger.

Selger opplyser videre at det ikke er kjent feil eller skader knyttet til drenering, og det er heller ikke kjent fukt, råte eller vanninntrengning i kjeller eller øvrige deler av boligen. Det er ikke opplyst om utførte dreneringstiltak, og alder og utførelse er ukjent.

Når det gjelder tekniske installasjoner, er det ikke kjent feil eller skader på vann- og avløpsanlegg, ventilasjon eller øvrige installasjoner. Det er heller ikke privat vannforsyning eller avløpsløsning som septiktank. Det er opplyst om faglært arbeid på det elektriske anlegget i 2023, utført av West Elektro. Arbeidet omfatter blant annet renovering av sikringsskap, etablering av elbillader, montering av komfyrvakt, nye kurser og nye stikkontakter.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og selger kjenner ikke til om boligen er utført med radonsperre.

For øvrig kjenner selger ikke til reguleringsendringer, offentlige pålegg, manglende ferdigattester eller ulovlige bygningsmessige endringer. Boligen har ikke utleiedel og består av én boenhet. Selger opplyser at det foreligger takstrapport, men ellers er dokumentasjon på tidligere arbeider begrenset.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.02.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	10.02.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.02.2026	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	12.02.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	

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.