



aktiv.

Myrullveien 18, 6518 KRISTIANSUND N

**Pent oppusset enebolig i kjede på
attraktive Torvhaugan - carport
med elbillader - solrike
uteområder**



Eiendomsmegler

Gunnar Andreas Kjønnøy

Mobil 452 77 617

E-post gunnar.andreas.kjonnøy@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N.
TLF. 400 04 565

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 890,-
Total ink omk.: Kr 3 588 890,-
Selger: Malin Gjengstø Gustad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 138/156 kvm
Tomtstr.: 611.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 727
Oppdragsnr.: 1601260012

Pent oppusset enebolig i kjede på attraktive Torvhaugan - carport med elbillader - solrike

Aktiv Eiendomsmegling v/ Gunnar A. Kjønnøy presenterer Myrullveien 18!

Enebolig i kjede, beliggende i barnevennlige omgivelser på Torvhaugan. Boligen går over 2 plan og inneholder entré, hall, stue, kjøkken, bad/wc, vaskerom, bod (i dag benyttet som soverom) og 3 soverom. Vestvendt veranda med gode solforhold og stort plenareal. Perfekt for en barnefamilie. Parkering i carport hvor det også er installert elbil-lader. Utvendig bod i bakkant av carport.

På Torvhaugan har man flere barnehager i nærheten, samt skole, dagligvare, idrettsbaner/haller og flotte turområder.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	63
Energiattest	69
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 138 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA totalt: 156 kvm

TBA: 141 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 kvm

BRA-e: 18 kvm

2. etasje

BRA-i: 69 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

83 kvm

2. etasje

58 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

611.2 kvm

Tomtebeskrivelse

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 tomtegrunn og i carport.

Beliggenhet

Myrullveien 18 ligger i et attraktivt område på Torvhaugen i Kristiansund, kjent for sin rolige atmosfære og familievennlige omgivelser.

Kristiansund tilbyr et bredt spekter av servicemuligheter, inkludert butikker, restauranter og kulturtilbud, som alle er lett tilgjengelige fra eiendommen. Offentlig transport er også tilgjengelig, noe som gjør det enkelt å pendle til andre deler av byen eller regionen.

For de som liker friluftsliv, er det flere turområder i nærheten hvor man kan nyte naturen og få frisk luft. Dette gjør området ideelt for både avslapning og aktive fritidsaktiviteter.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Både Dale og ABC-bakken barnehager, samt Dale barneskole ligger alle i kort gangavstand fra boligen, Nordlandet ungdomsskole ligger ca 2 km unna og de øvrige barnehager og skoler på Nordlandet og Kirklandet ligger alle innenfor kort kjøreavstand. Dahlehallen ligger 500 meter fra eiendommen og ellers har man det meste av fritids- og kulturtilbud en kort bil- eller busstur unna. Flere flotte turområder i nærheten.

Skolekrets

Dale barneskole og Nordlandet ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp kun 150 meter fra boligen.

Bygningssakkyndig

Verdianalyse AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig i rekke oppført i 1985. Bygningen er fundamentert med en støpt plate på mark på en byggegrunn av sprengsteinsfylling. Grunnmuren består av en ringmur med støpt plate. Dreneringen er fra byggeåret og er ikke dokumentert fornyet. Terrenget rundt boligen er delvis flatt og delvis svakt skrånende, med stedvis begrenset fall bort fra grunnmur. Ytterveggene er oppført i en bindingsverkskonstruksjon og er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Den utvendige liggende trekledningen fremstår med alder og tydelig værslitasje, spesielt på gavlveggen, hvor overflatebehandlingen er stedvis nedbrutt. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre med retro, og taket er tekket med Decra stålplater fra 2012. Nedløp, takrenner og beslag er utført i aluminium eller stål. Bygningen har malte trevinduer og verandadører med isolerglass. Ytterdørene er utført i malt tre.

Eiendommen har flere uteoppholdsarealer, inkludert en delvis overbygd veranda i andre etasje med gulv av terrassebord. Over carporten er det en tett terrasse med glassfiberarmert belegg. På terrengnivå er det etablert markterrasser i trekonstruksjon på flere sider av boligen.

Det er oppført en utvendig utebod med takteking av asfalt takpapp.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

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

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.

- Våtrom - 1. ETASJE > VASKEROM > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD

> Overflater Gulv

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

> Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tomteforhold

- Fuktsikring og drenering

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.

- Terrengforhold

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.

Forhold som har fått Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vindussprosser

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.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 09.02.2026 av Terje Storhaug. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgivning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: Tidligere vannskade fra kjøkken og ned til vaskerom, ref tidligere takstrappport.

1.2. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse: Har ikke informasjon om hvem som utbedret skaden, ble utbedret av tidligere eier.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Vann inn via pipehatt, ref til rapport fra forsikringsselskap

4.2. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse: Lagt ny isolasjon mørkloft

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Platt er noe skjev, da tidligere eier informerte om at det har sklidd en bil gjennom hekken på vinteren

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja

Beskrivelse: Kan sive ut noe røyk

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023, Firmanavn: West elektro

Beskrivelse: Komfyrvakt med veggsensor, 8 nye stikkontakter, 5 nye kurser, renovering av sikringsskap, El bil lader

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller

om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Takstrapport

Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Innhold

1. Etasje: Entré, hall m/trapp, bod, vaskerom, bad, bod, 2 soverom og 1 bod som i dag er innredet som soverom.

Carport med utebod

2. Etasje: Stue, kjøkken, toalettrom og soverom

Utgang til veranda fra stue og til terrasse fra soverom.

Standard

1. Etasje

Entré: Laminat på gulv, malt tapet / spilevegg på vegger og malte plater i himling.

Utstyr: Skyvedørsgarderobe og sotluke.

Hall m/trapp: Laminat på gulv, malt tapet på vegger og malte plater og malte plater 2 i himling.

Soverom 1: Laminat på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv, MDF panelplater på vegger og malte plater i himling.

Utstyr: Klesskap.

Bod: Gulvbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.

Utstyr: Skap.

Vaskerom: 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.

Bad: 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.

Soverom 3: Laminat på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.

Utstyr: Sikringsskap.

Kott: Gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og underkant trinn til trapp i himling.

2. Etasje

Stue: Laminat på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.

Utstyr: Peisovn, varmepumpe og utgang veranda.

Kjøkken: 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 kjøl-/frysenskap.

Toalettrom: Gulvbelegg på gulv, malte strie på vegger og malte plater i himling.

- Toalettrom er utstyrt med enkel vegghengt vask og toalett.

Soverom: Laminat på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.
Utstyr: Skyvedørsgarderobe, loftsluke og utgang veranda.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig lufting i vindu/ventil.
- Varmepumpe og vedovn.
- Varmtvannstank på 200 liter plassert i et skap på vaskerommet.

For mer utfyllende informasjon om standard og tilstand, se vedlagte tilstandsrapport.
Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2026: Lagt ny isolasjon på mørkloft.

2023: Oppgradering av sikringsskap og montert elbillader utvendig

2022: Renover og montert ny kjøkkeninnredning. Lagt nytt gulv på gang og soverom i 1. etasje

2021: Lagt asfalt takpapp på utebod

2014: Ny varmtvannsbereder.

2012: Skiftet yttertak med lekter og undertak med decra stålpanner.

2005: Renover bad.

Parkering

I carport og på egen tomt.

Radonmåling

Ihht. NGU, Norges Geologiske Undersøkelse, har adressen usikker forekomst av radon. Boligen er oppført før det ble innført krav om radonsperre i byggt tekniske foreskrifter. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at om det som resultat av fremtidige målinger, vil bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak, vil da slike eventuelle tiltak måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og fast brensel. Varmepumpe montert i trappegang, og vedovn på stue. Varmekabler på bad og vaskerom.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Boligen har energikarakter E.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 500 000

Omkostninger kjøper

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

88 890 (Omkostninger totalt)

105 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 588 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 605 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 608 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 21 019 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunen fakturerer for vannmålerleie, abonnementsavift vann/ avløp, feiing/ tilsyn og eiendomsskatt, kr 15 106,-

ReMidt fakturerer for renovasjon: kr 5 912,50

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 711 020 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 844 079 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 727 i Kristiansund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: Ingen

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg av bolig i Myrullveien 18, datert 05.06.1985.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ene soverommet i 1. etg som er innredet og brukt som soverom er angitt som bod på byggetegningene, og bruksendringen er ikke omsøkt godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle

kostnader forbundet med dette.

Utebod oppført bak carport fremgår ikke på byggetegningene. Det er ikke megler bekjent om oppføringen er omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig veg. Det er avvik adkomst i bebyggelsesplan (vest) og byggesak fra 1984 (øst)

Tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Følger reguleringsplan Torvhaugen-området (plan-ID R-157) og mindre reguleringsendring Endret bebyggelsesplan østre del av felt 8 (plan-ID R-157-10).

Planene regulerer eiendommen til boligformål. 06.10.1980

Følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 07.09.2023 med mindre endring vedtatt 14.05.2024. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse – nåværende.

Det er ingen planer under arbeid i området.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310_4 Kvikkleire.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.
Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, dog minimum kr 30 000. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 500 Fotograf
17 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 000 Tilretteleggingsgebyr
1 990 Visninger per stk.
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
5 813 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 90 648

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Gunnar Andreas Kjønnøy
Eiendomsmegler
gunnar.andreas.kjonnoy@aktiv.no
Tlf: 452 77 617

Ansvarlig megler bistår av

Gunnar Andreas Kjønnøy
Eiendomsmegler
gunnar.andreas.kjonnoy@aktiv.no
Tlf: 452 77 617

Oppdragstaker

Aktiv Nordvest AS, organisasjonsnummer 923171614
Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

Salgsoppgavedato

18.02.2026

































Plantegning



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

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



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

NITO




VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 varmegpumpe.

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.

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.

Arealer

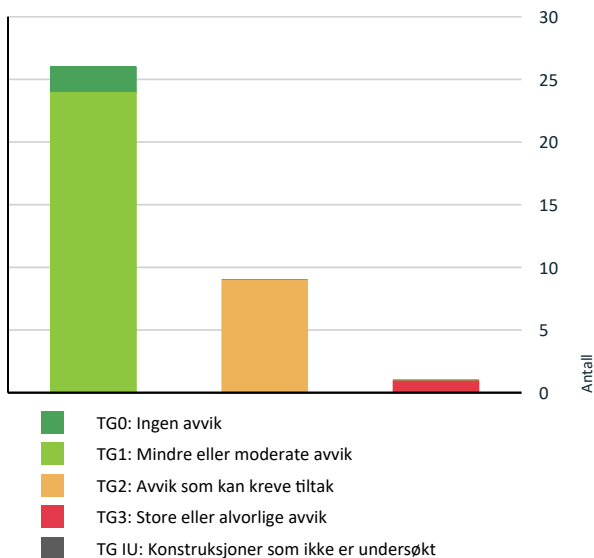
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

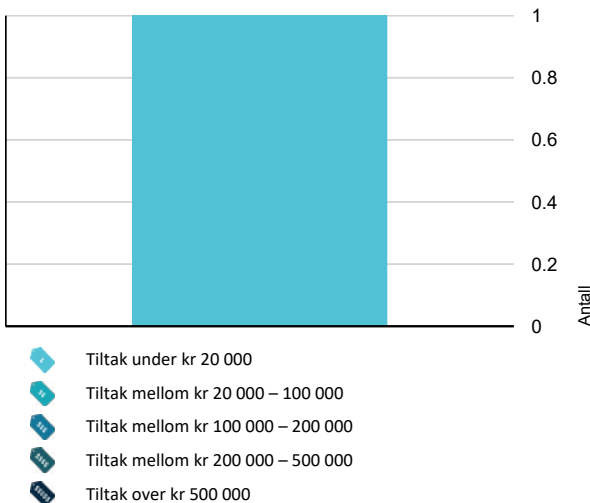
Sammendrag av boligens tilstand

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

ENEBOLOG 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 befaring. 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 tekking 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 fuktinntrengning 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 fuktinnsig 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 uttørring. 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 tretek med synlige bjelker og undertak. Rakkverk er utført som tette felt i tre med overligger. Verandaen er integrert i bygningens hovedkonstruksjon og gir direkte adgang 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 takstmann 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

1 TG 1 Overflater

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

1 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 %: Tørr = 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

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 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

TG 2 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

TG 1 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

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

1 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

1 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.

1 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.

TG 2 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 befaringstidpunktet.

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 håndrekke 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

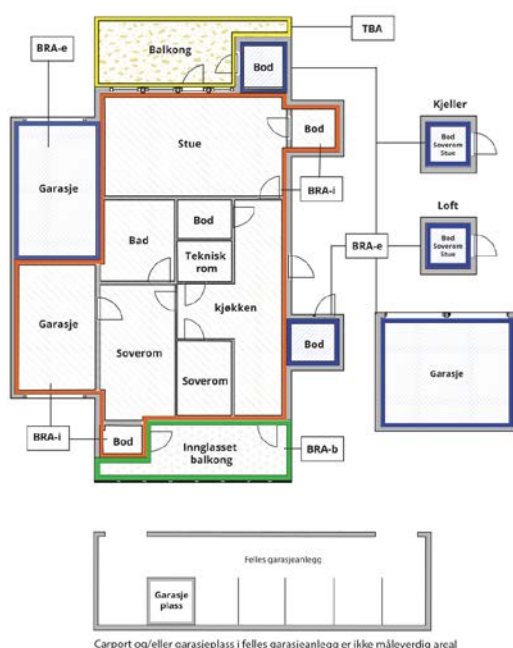
Hva er måleverdig areal?

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?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 boden
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	Takstingenør

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 Torvhaugen 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- 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 mørkloft. 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 taktrapport, 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 det 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 funksjonssprøving 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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Malin Gjengstø Gustad

Boligen

Myrullveien 18
6518 Kristiansund N

1505-31/727/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Tidligere vannskade fra kjøkken og ned til vaskerom, ref tidligere takstrappport.

Har ingen informasjon på hvem som har utbedret skaden, huker derfor av «faglært» og tilfeldig årstall når den ble utbedret

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: .

Beskrivelse av arbeidet: .

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Vann inn via pipehatt, ref til rapport fra forsikringsselskap

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny isolasjon
mørkloft

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?



♦ Ja

Platt er noe skjev, da tidligere eier informerte om at det har sklidd en bil gjennom hekken på vinteren

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Kan sive ut noe røyk



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: West elektro

Beskrivelse av arbeidet: Komfyrvakt med veggssensor 8 nye stikkontakter 5 nye kurser Renovering av sikringsskap El bil lader

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Takstrapport

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

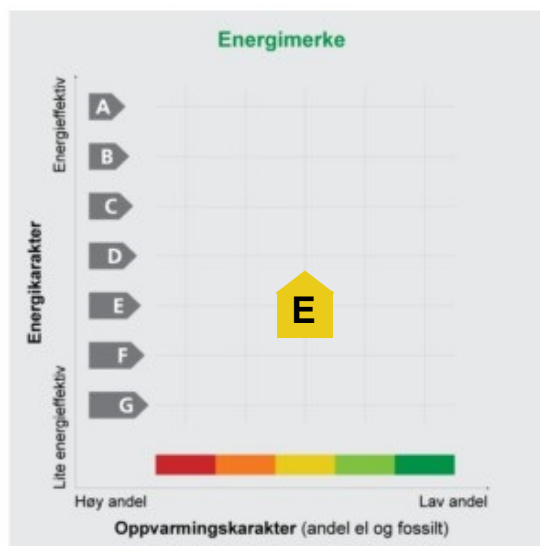
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Myrullveien 18
Postnr	6518
Sted	KRISTIANSUND N
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	31
Bnr.	727
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	12623011
Bolignr.	H0101
Merkenr.	1831cb42-52ba-4b8c-a988-8e20312db2b5
Dato.	06 Oct 2022

Innmeldt av *****



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

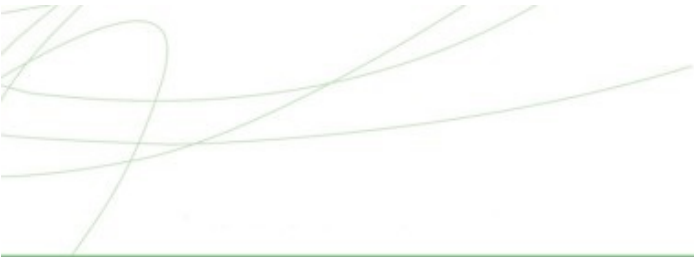
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

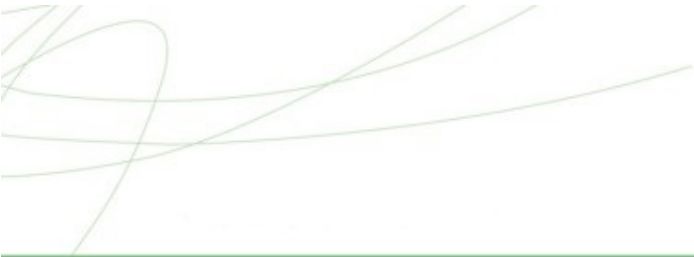
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av panelovner
- Redusér innnetemperaturen

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

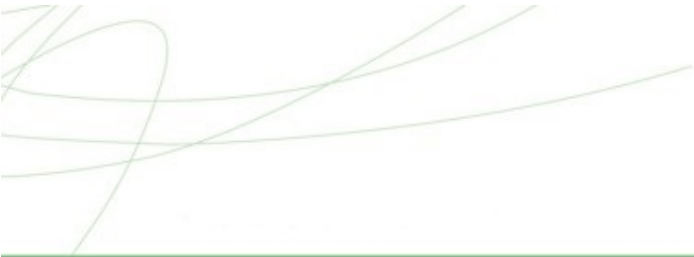
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggear:	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	155
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Myrullveien 18
Postnr/Sted: 6518 KRISTIANSUND N
Bolignr: H0101
Dato: 06.10.2022 10:21:41
Energimerkenr: 1831cb42-52ba-4b8c-a988-8e20312db2b5
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 31
Bruksnr: 727
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 12623011

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg**

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

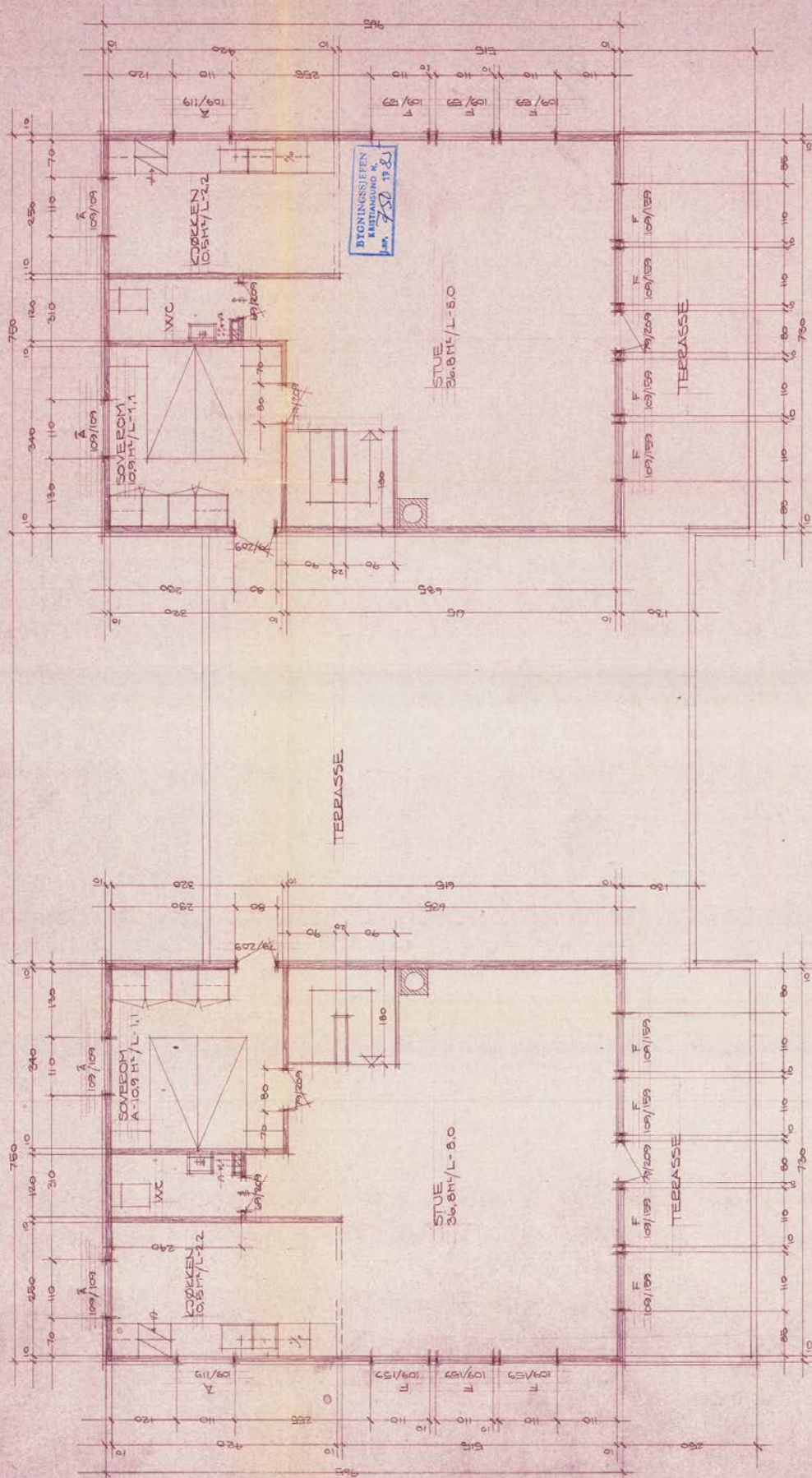
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 24: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

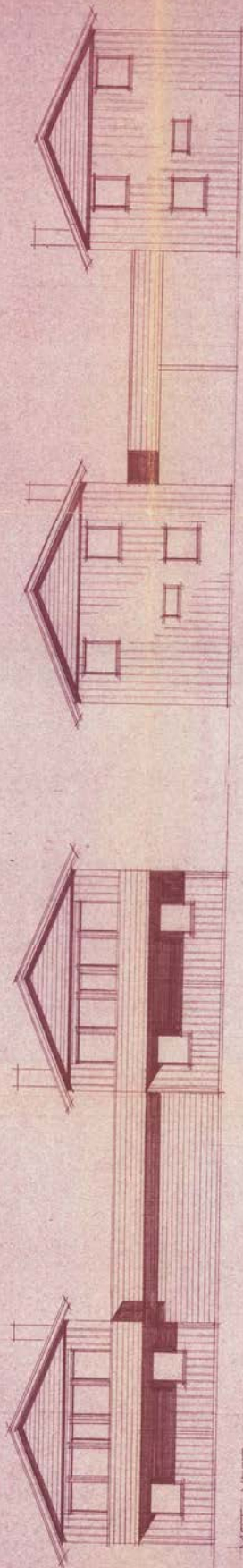
Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 25: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.



SAK	177000 AM: 18-82		
TOM: AV	PLAN 2. ETASJE		
MAKET:	1:50	SIGN	DATO
			25.4.1985
BYGGMESTER FREDRIK KVISVIK Kontoradresse: Kapl. Bedtens pl. 29 a 6000 Kristiansund N. Telefon 073 - 72 182			

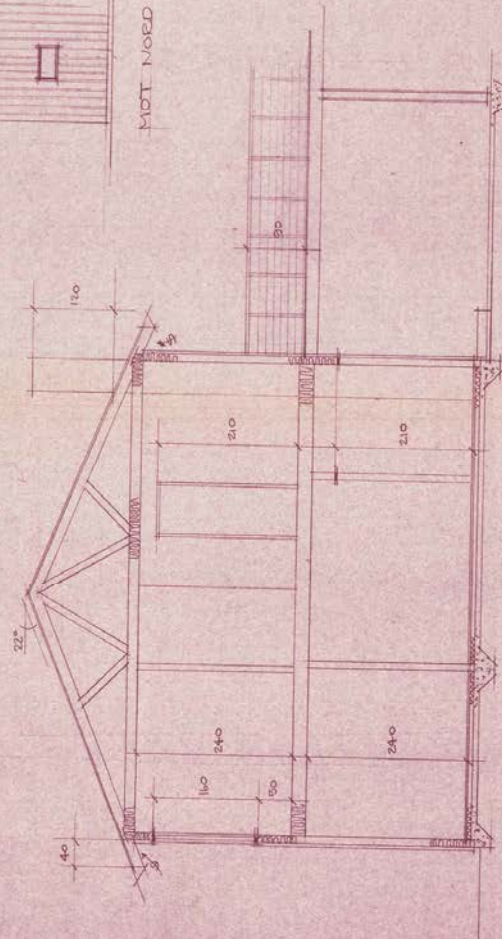


MOT VEST

MOT ØST

MOT NØRD

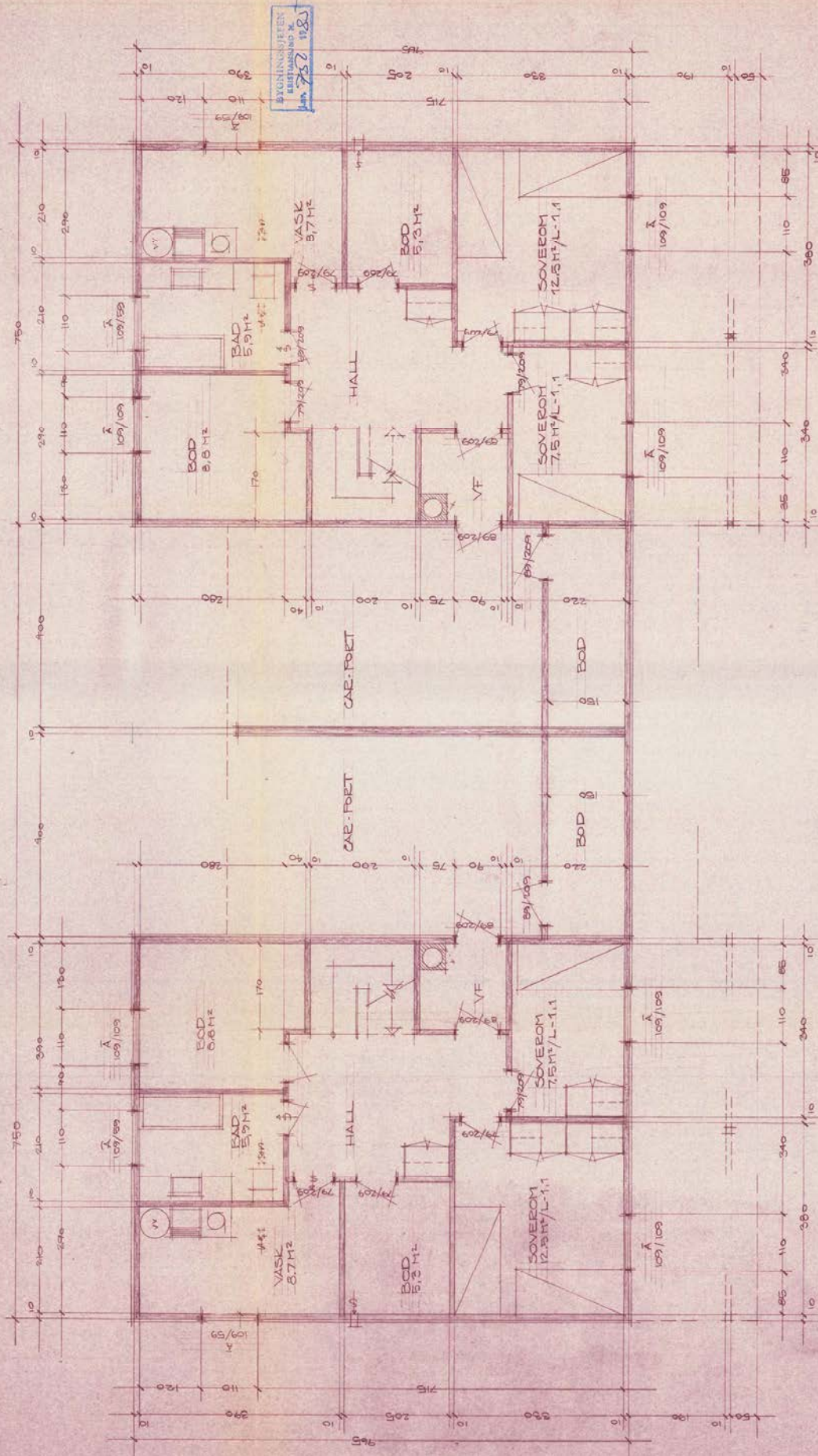
MOT SYD



SNITT 1:50

BYGNINGSSTYRETT
KVALITETSSIKRING
Jan. 1985

SÅK	NYKOLLIN 18-26
TEGN. AV	SNITT OG FASADER
MÅLST. 1:100	1:50
DATE	25.4.1985
BYGGMESTER FREDRIK KVISVIK Kontoradresse: Kyst, Bunkers gt. 28 a 6000 Kviteseid N. Telefon 073 - 72 180	



SAK	THYGLÖN 18-20-1985				
TEGN. AV	PLAN 1. ETASJE				
MÅST.	1:50	SIGN.		DATO	22-5-1985

Kontoradresse Kapt. Beckmans gt. 29 a
 6500 Kristiansund N.
 Telefon 073 - 72 182

BYGGNINGSFÖRSTÄND
FREDRIK KVISVIK

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr.		
X Myrullveien 18				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig	09.03.84		
Byggherre	Adresse		Tlf.	
X Dagfinn Pedersen	Myrullveien 18			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Fr. Kvisvik A/S	Kapt. Bødtkers gt. 29 A			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Fr. Kvisvik	d.s.			

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

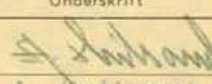
Terrengplan for garporten må bedres.

Feiermesterens eventuelle merknader må drøye røype og ildsted
må etterkommes.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Kristiansund N	5.6.85
 G. Odden Underskrift	

Sendes til	
☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeskyvmyndighet	 A. Hvøtsand



N=6999665.18
Ø=439165.69





Kristiansund kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1505 - Kristiansund kommune	31	727	0	0	Grunneiendom		Ja	611,2	612	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
05.10.1983	Nei	Nei	Nei			Nord: 6999618.79 Øst: 439107.22 System: EPSG:25832				
FORRETNINGER										
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring				
Kart- og delingsforretning	05.10.1983			Avgiver	31/308	-612				
				Mottaker	31/727	612				
BYGNINGER										
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt				
12623011	Kjede/atriumhus	Bolig	Tatt i bruk	160	0	160				
ADRESSER										
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser				
Myrullveien	18			Nord: 6999627.28625 Øst: 439112.532812 System: EPSG:25832	SKOLEKRETS 5-DALE Tettsted 6011-Kristiansund Postnummerområde 6518-KRISTIANSUND N Kirkesokn 2-Nordlandet Stemmekrets 2-Dale/Nordlandet Grunnkrets 903-Torvhøgen					
KOMMUNAL TILLEGGSDDEL										
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer								
B-Bolig										
KULTURMINNER										
Lokalitetnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter					

27.01.2026 12:41:45 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 2

GRUNNFORURENSING						
Lokaliteitsnr	Lokaliteitsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
611,2	Nord: 6999618,78998234 Øst: 439107,22000036 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium		

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

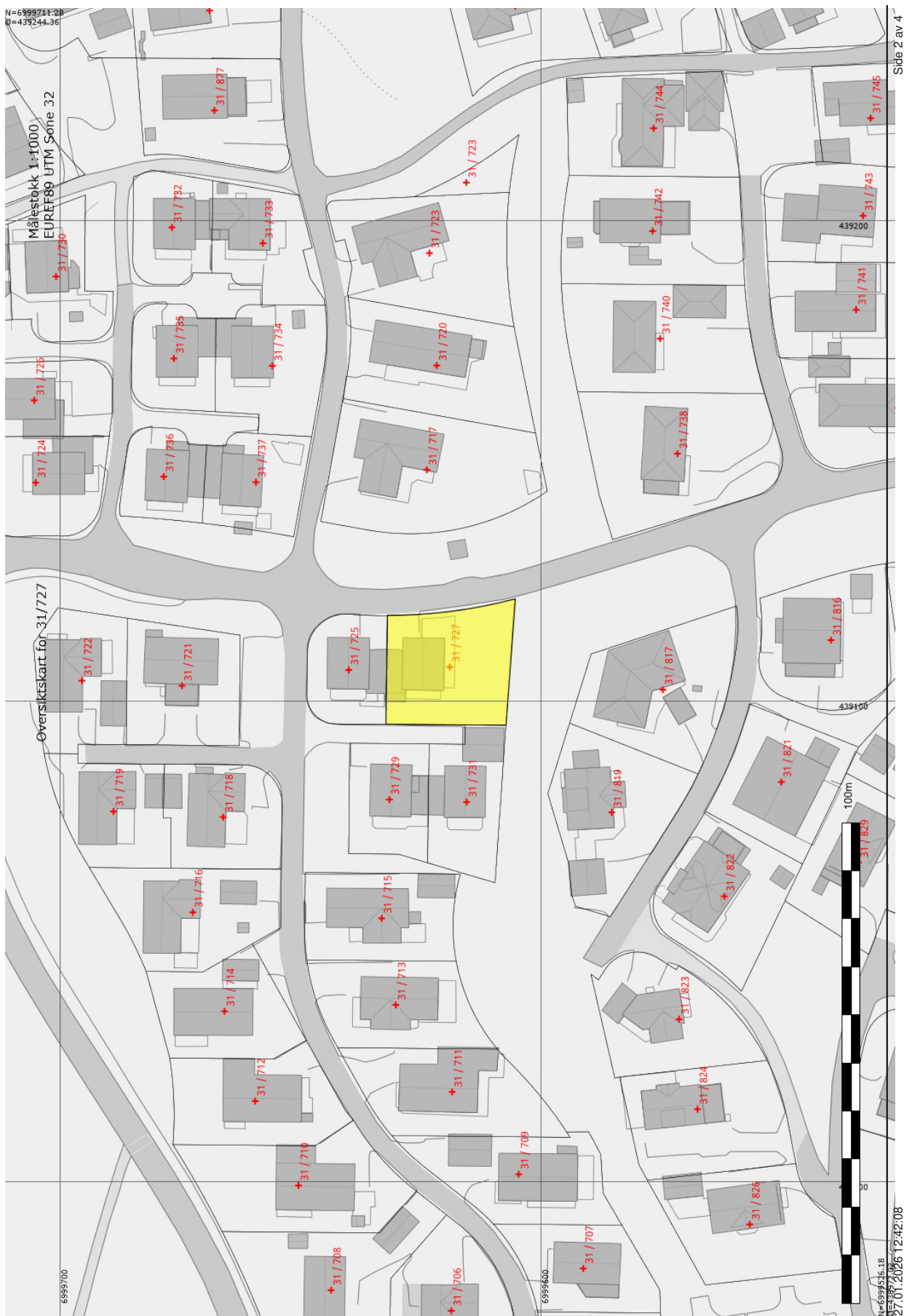
Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

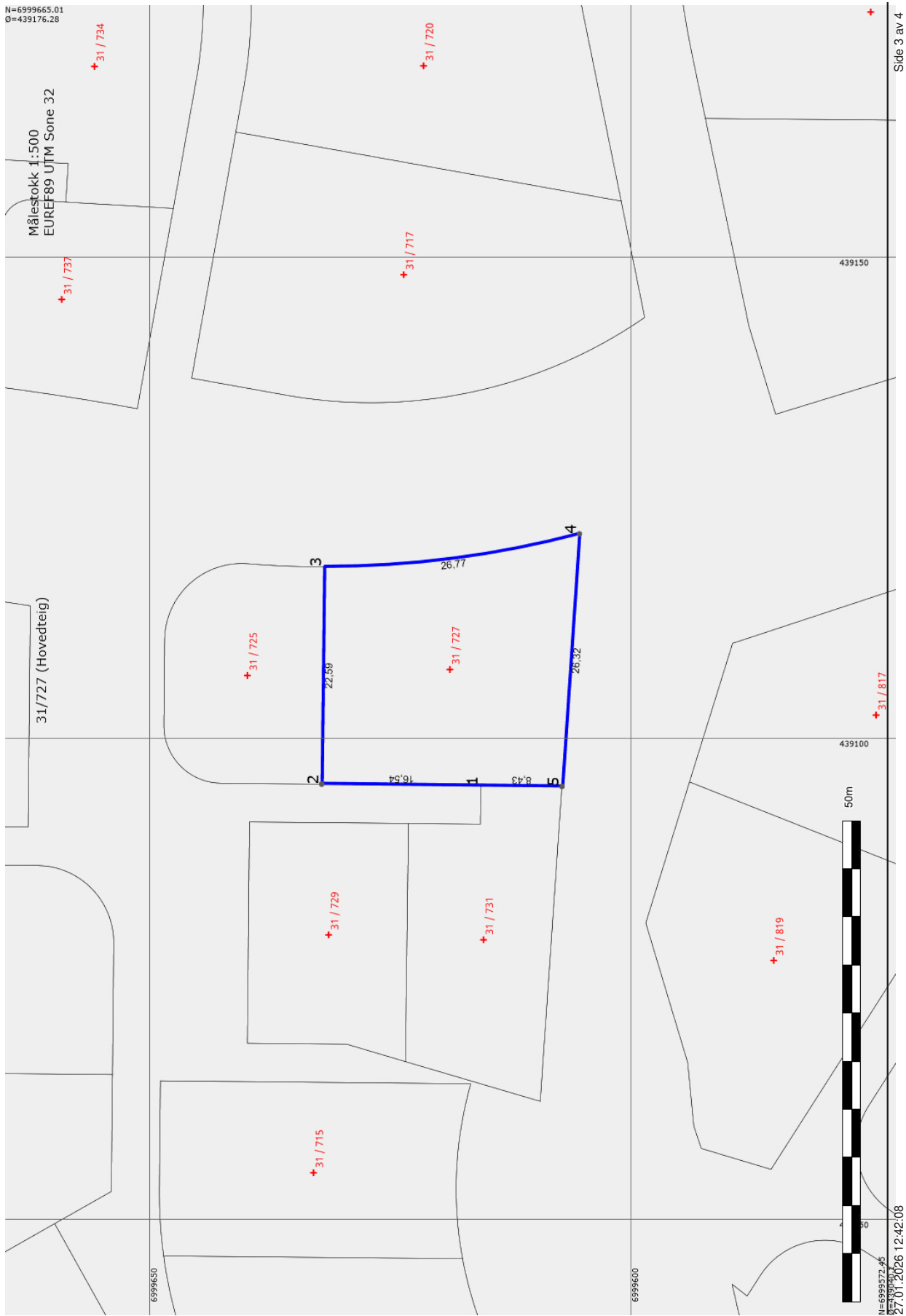
 Kristiansund kommune	Matrikkelkart				
Matrikkelnr Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
1505 - Kristiansund kommune	31	727	0	0	

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.



N=6999665.01
Ø=439176.28



Areal og koordinater

Areal: 611,20
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6999618,79 Øst: 439107,22

Arealmerknad:

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/			Målemetode			Nøyaktighet		Radius
Løpenr	Nord	Øst	Ikke spesifisert	Lengde	Hjelpelinjetype					
1	6999615,58	439095,14	Ikke spesifisert		Umerket		10	Terrengmålt	36	
			16,54		Ikke hjelpelinje				36	
2	6999632,12	439095,30	Ikke spesifisert		Umerket		10	Terrengmålt	36	
			22,59		Ikke hjelpelinje				36	
3	6999631,82	439117,89	Ikke spesifisert		Umerket		10	Terrengmålt	36	102,64
			26,77		Ikke hjelpelinje				36	
4	6999605,34	439121,32	Ikke spesifisert		Umerket		10	Terrengmålt	36	
			26,32		Ikke hjelpelinje				36	
5	6999607,15	439095,06	Ikke spesifisert		Umerket		10	Terrengmålt	36	
			8,43		Ikke hjelpelinje				36	



Utvalgsriterier for rapporten

Bestående bygg: Ja Utgatte bygg: Nei
Bygninger: Ja Bygningsendringer: Ja Fredede bygninger: Alle
Bygningsnr: Løpenr:
Bygningstyper:

Adresse

Adressekode: Adressenavn: Nr: Bokstav: Uten bokstav: Alle
Bruksenhetsnr: Tilleggsnavn:

Matrikelenh

Gnr: 31 Bnr: 727 Fnr: Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:
Etternavn: Fornavn:

Bygningsstatus

Nåværende:
Tidligere: til:
I periode fra:

Søkevindu

øst: Nord:
øst: Nord:

Subrapporter

Etasjer: Ja Bruksenheter: Ja Tiltakshavere: Ja
Kontaktpersoner: Ja Hjemmelshavere: Ja Kulturminner: Ja



28.01.2026

Megleropplysninger

Adresse: Myrullveien 18

Gnr.: 31

Bnr.: 727

Fnr.:

Snr.:

Gjeldende planer med bestemmelser

Eiendommen er:

☒ Regulert

☐ Uregulert

Planopplysninger	PlanID og plannavn	Formål	Vedtatt dato
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024	Boligbebyggelse – nåværende	07.09.2023 14.05.2024
Kommunedelplan			
Reguleringsplan	R-157 Torvhaugen-området		06.10.1980
Mindre reguleringsendring/ Bebyggelsesplan	R-157-10 Endret bebyggelsesplan østre del av felt 8	Bolig	07.03.1984

Bestemmelser til plan som er vedlagt:

☒ Kommuneplan

☐ Kommunedelplan

☒ Reguleringsplan

☐ Mindre endring/Bebyggelsesplan

Kommentarer:

- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310_4 Kvikkleire.
- Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.



Innsendte arealplaner

Planer under arbeid i området:

☐ Ja

☒ Nei

PlanID og Plannavn	Status:
-----------------------	---------

Kommentarer:

Avkjørsel til eiendommen

- ☒ Eiendommen har (regulert) avkjørsel til/fra offentlig gate/vei.
- ☐ Eiendommen har avkjørsel til/fra privat vei. Rettighet til adkomst må avklares/sikres.
- ☐ Eiendommen har avkjørsel til/fra regulert felles adkomst/vei.
- ☐ Eiendommen har kun gangadkomst til offentlig vei.

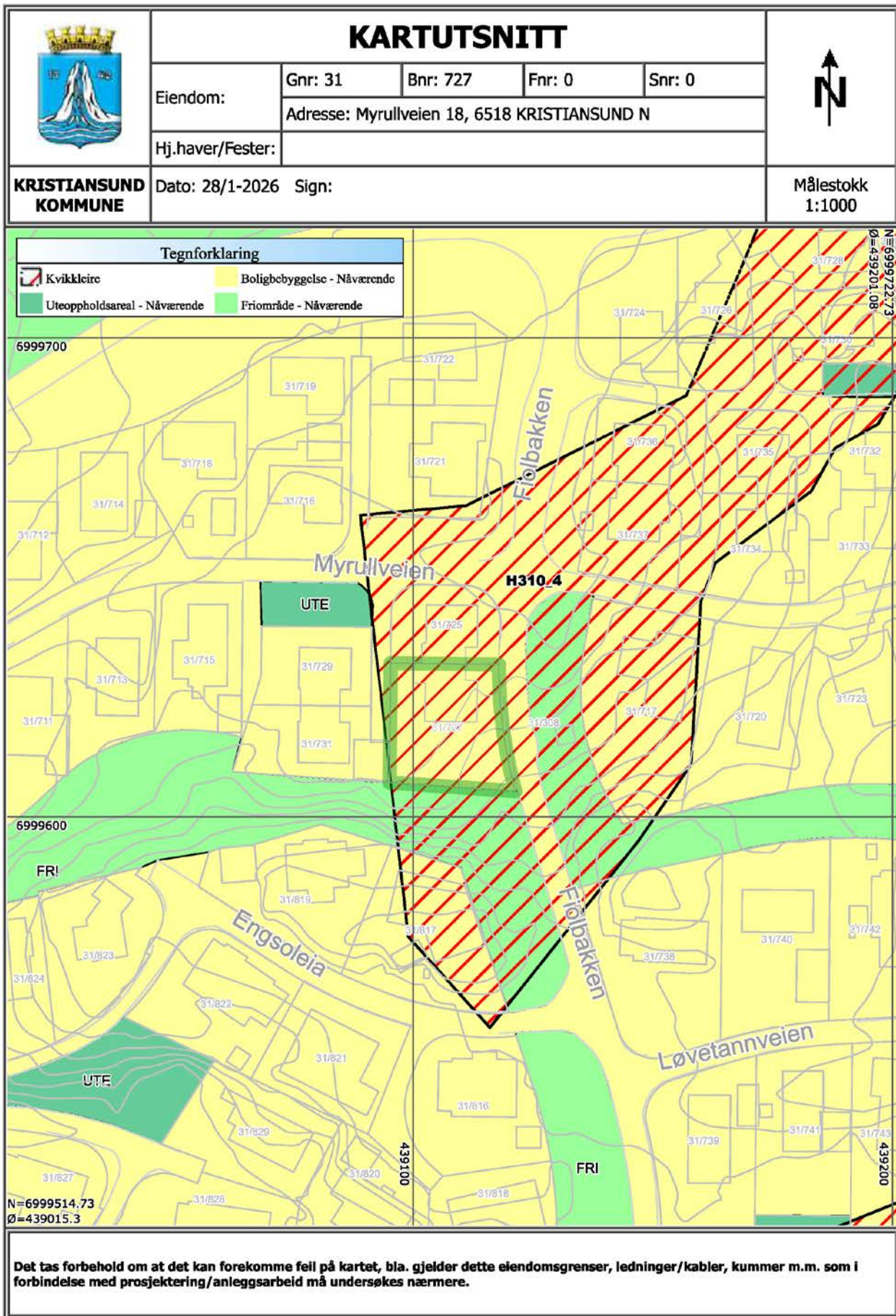
Kommentar:

Bebyggelsesplanen viser felles adkomst vest for bebyggelsen, men det er uklart om den var planlagt som felles adkomst for eiendommen. Byggesak fra 1984 viser carport mot offentlig vei i øst, iht. opparbeidet avkjørsel.

Kommentarer til ordren:

Med hilsen:

Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/Marita K. Spånberg
28.01.2026





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Myrullveien 18
6518 KRISTIANSUND N

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gunnar Andreas Kjønnøy

Telefon: 452 77 617
E-post: gunnar.andreas.kjonnoy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre