

notar



KRISTIANSUND N

Kruttstien 11

Rekkehus | BRA-i/BRA Total 57/57 kvm | 1 soverom

Totalpris kr. 1 249 990,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





Rekkehus på ett plan med med sentral
beliggenhet i Myra



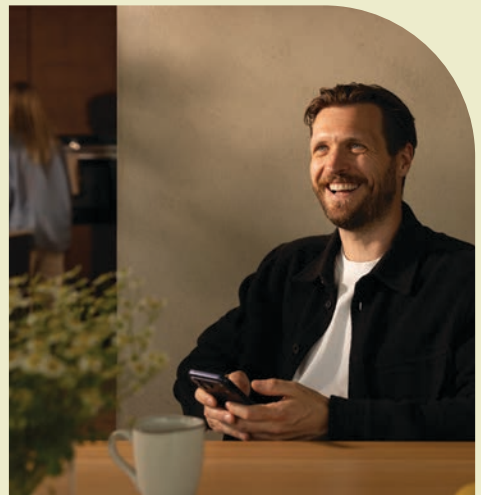
Innhold

Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	10
Bilder	15
Ditt nye nabolag	17
Om eiendommen	19
Vedlegg	29
Budskjema	64

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Kruttstien 11, 6514 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 1 200 000,-
Omkostninger	Kr 49 990,-
Totalpris	Kr 1 249 990,-
BRA-i/BRA Total	57/57 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1971
Soverom	1



Din megler



Aleksander Faksvåg Talgø

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

aleksander@notar.no
990 26 362

Jeg er født og oppvokst i Kristiansund. Jeg ble utdannet eiendomsmegler fra BI og har vært ansatt i Notar siden 2011 og har vært eiendomsmegler siden 2013. I tiden som eiendomsmegler har jeg solgt boliger, fritidseiendommer både ved sjøen og på fjellet. Jeg har god erfaring med nybyggprosjekter, næringseiendommer og landbrukseiendom både i Kristiansund og omegn.

For meg er det viktig å ha kundene i fokus slik at både kjøper og selger sitter igjen med en god magesfølelse. Derfor er det viktig for meg å være en faglig dyktig megler slik du som kunde skal føle deg godt i varetatt da du selger din bolig.

Kruttstien 11

Plantegning





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



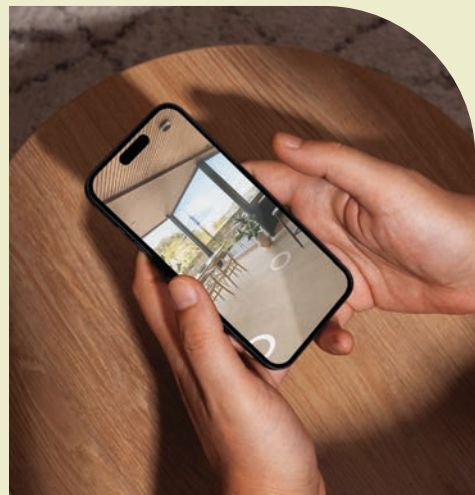
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.









Velkommen til Kruttstien 11

Din lokale eiendomsmegler Aleksander Faksvåg Talgø har gleden av å presentere Kruttstien 11! Rekkehuset er på ett plan og inneholder entréareal, gang, stue/kjøkken, bad og soverom. Sentral beliggenhet med kort vei til sentrum, turområder og skoler/barnehager.

Velkommen til visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Kristiansund, med hovedsakelig småhus- og rekkehusbebyggelse. Området har kort avstand til lokale servicefunksjoner, skoler/barnehager og øvrige sentrumsfunksjoner.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Kruttstien 11

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Kruttstien 11, 6514 KRISTIANSUND N

Oppdragsnummer

4-0369/26

Selger

Kristiansund Kommune

Matrikkel

Gårdsnummer 4, bruksnummer 321, , ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

Eieform

Eiet

Boligtype

Rekkehus

Energiklasse

E

Info energiklasse

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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

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

Strømforbruk

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt

Eiet tomt på 162 kvm.

Beskrivelse av tomt

Tomten er bebygd med rekkehus og består ellers hovedsakelig av mindre ute-/hagearealer og arealer i tilknytning til adkomst. Eiendommen inngår i sammenhengende rekkehusbebyggelse.

Takst

Tilstandsrapport datert 29.09.2026. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

Byggeår

1971

Byggemåte

Boligen har lavt/tilnærmet flatt tak, antatt teknet med takbelegg. Taktekkingens alder er ikke dokumentert, men vurderes å være av eldre årgang. Takflaten var ikke tilrettelagt for sikker adkomst og ble derfor ikke fysisk inspisert. Vurderingen er basert på observasjoner fra bakkenivå og omkringliggende høyere terreng/bebyggelse. Takavvanning og beslag er utført i tilknytning til boligens lave tak. Beslag er montert langs gesimser/takavslutninger. Takrenner og nedløp er i begrenset grad synlige fra bakkenivå.

Takkonstruksjonen er utført som et lavt/tilnærmet flatt tak. Konstruksjonen er lukket og uten tilgjengelig loftsrom, og underliggende takkonstruksjon kunne derfor ikke inspiseres. Yttervegger er oppført som trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning. Konstruksjonsoppbygging og isolering er i hovedsak skjult og ikke kontrollert. Boligen har vinduer av ulik alder og utførelse. Det er registrert både eldre trevinduer og nyere vinduer med isolerglass. Merking i enkelte isolerglass viser produksjonsår 2008. Flere vinduer er således skiftet etter byggeåret. Boligen har ytterdører av ulik alder og utførelse. Det er registrert nyere hvit ytterdør samt eldre ytterdør i tre. Dør fra oppholdsrom mot uteareal inngår også i fasaden. Det er enkle utvendige tretrapper/trinn ved innganger til boligen.

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke dokumentert. Fundamenteringsforholdene er i hovedsak skjulte. Det ble ikke registrert synlige forhold som gir indikasjon på vesentlige setningsskader. Boligen er oppført i 1971. Drenering og eventuell utvendig fuktsikring ved fundament/grunnmur er ikke dokumentert med hensyn til utførelse eller alder. Konstruksjonene ligger i hovedsak skjult i grunnen og kunne ikke kontrolleres. Boligen er fundamentert med grunnmur/fundamenter av betong.

Deler av fundamenteringen er synlig utvendig, mens øvrige konstruksjoner ligger skjult mot terreng og under bygningen. Eiendommen har en mindre, relativt flat tomt tilknyttet rekkehusbebyggelsen. Terrengtet består av opparbeidede utearealer med plen og faste dekker. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige ledninger ligger skjult i grunnen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Alder, materiale og utførelse er ikke dokumentert.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig > Ytterdører
- Utvendig > Utvendige trapper
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Salg av ubebodd eiendom:

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det gjøres dessuten oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Ved hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og gangvei iht. R-108-03 Bebyggelsesplan for Myra datert 29.11.1973.

Iht. Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024 så er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Eiendommen grenser til skiltet offentlig gang- og sykkelvei, med kjøring til eiendommen tillatt. Bebyggelsesplanen viser offentlig parkeringsplass ved

innkjøring i øst.

Utsnitt av reguleringskart og utsnitt av kommuneplan med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Kristiansund kommune.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

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.

Parkeringsforhold

Kjøring til eiendommen tillatt. Parkering i gate etter stedet bestemmelser. Bebyggelsesplanen viser offentlig parkeringsplass ved innkjøring i øst.

Vei/Vann/Kloakk

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie

Boligen er registrert som rekkehus med en boenhet i matrikkelen. Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for Kruttstien 1, 3, 5, 7, 9 og 11 datert 03.12.1971. Bemerkning:

1. Alle utsparinger i fundamentmur må igjenstøpes.
 2. Alt fellesskap vedr. adkomstvei (Kruttstien) m/ snuplass, vann og kloakkledninger, felles taknedløp og bruk av fellesarealet for parkering må besørges tinglyst. Gjennpart av denne tinglysing må sendes bygningssjefens kontor.
 3. Av bygningsrådets vedtak i møte 14/4-71 i forbindelse med revidert tomtedelingsplan ble bl.a. bestemt at det skulle opparbeides snuplass ved veiens vestre ende.
 4. Da en forstår at det er meningen å selge en del av byggene enkeltstående må forslag til tomtedeling straks innsendes til bygningsrådet.
- Overnevnte mangler må straks rettes og senest innen

01.01.1972.

Det foreligger ikke ferdigattest.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Følgende avviker fra byggetegninger:

- Opprinnelig inntegnet bod er bygget om til entré.
- Det er satt inn større vindu mot hage samt ekstra vindu mot gate.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Radonmåling

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller eventuelle radonreducerende tiltak i boligen.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig,

men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Innhold

Boligen inneholder entréareal, gang, stue/kjøkken, bad og soverom.

Standard

Gulvoverflater består hovedsakelig av vinyl-/gulvbelegg og laminat. Overflatene er av varierende alder. Veggoverflater består hovedsakelig av malt strie, samt enkelte partier med malt panel. Himlinger består hovedsakelig av malte plater/panel. Boligen er oppført i én etasje. Gulvkonstruksjonen er utført over fundament/grunnmur. Konstruksjonsoppbygging og bærende konstruksjoner er i hovedsak skjult og ikke nærmere kontrollert. Boligen er oppført i 1971.

Det er kryperom under deler av boligen. Kryperommet var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen, og konstruksjonen er derfor ikke kontrollert innvendig. Det anbefales å etablere nødvendig adkomst og foreta en nærmere kontroll av kryperommet, spesielt med hensyn til fuktforhold, ventilasjon og eventuelle skader på trekonstruksjoner.

Boligen har innvendige dører av eldre utførelse, hovedsakelig malte/glatte dørblad med malte karmer. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til aktive angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i de tilgjengelige og kontrollerte delene av boligen. Skjulte angrep eller aktivitet kan ikke utelukkes, særlig i utilgjengelige og lukkede konstruksjoner.

Bad av eldre utførelse og ukjent alder. Rommet har gulvbelegg med oppbrett mot vegger, malte veggoverflater, malt platehimling, gulvsluk, servant, toalett og dusjopplegg. Vann- og avløpsinstallasjoner er i hovedsak synlig montert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller tidspunkt for etablering/rehabilitering av våtrommet. Veggene har hovedsakelig malt strie. Himlingen består av malte plater. Gulvet har eldre våtromsbelegg med oppbrett mot vegger og sluk i gulvet. Det ble målt ca. 30 mm høydeforskjell/fall fra gulv ved terskel til sluk. Gulvbelegget antas å fungere som gulvets vanntette sjikt. Det er eldre plastsluk. Utførelse og tilslutning mellom belegg og sluk kunne ikke dokumenteres fullt ut. Badet har gulvmontert toalett, vegghengt servant og

dusjarmatur. Rørføringer er hovedsakelig synlig montert. Det er ventilasjonsåpning/avtrekk i himling. Funksjon og luftmengde er ikke dokumentert. Det var ikke praktisk mulig å foreta hulltaking fra tiliggende rom. Dusjonen grenser mot skillevegg mot kjøkken, hvor kjøkkeninnredning hindret tilgjengelighet til egnet kontrollpunkt. Tilliggende konstruksjoner i våtsone kunne derfor ikke undersøkes ved hulltaking. Det ble utført overflatesøk/fuktindikasjon på tilgjengelige flater i våtrommet, uten at dette alene gir grunnlag for å fastslå tilstanden i skjulte konstruksjoner. Eventuell skjult fuktpåvirkning eller skade i vegg-/gulvkonstruksjonen kan ikke utelukkes. Ved mistanke om fuktskade eller i forbindelse med rehabilitering anbefales nærmere undersøkelse av skjulte konstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Fliser på vegg over deler av benkeplaten. Innredningen er av eldre/ukjent alder. Det er eldre kjøkkenventilator integrert i overskap, med avtrekkskanal ført videre opp gjennom skap.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført med synlige kobberrør. Rørinstallasjonene er av eldre/ukjent alder.
- Innvendige avløpsrør består hovedsakelig av plastrør. Deler av avløpsanlegget er skjult i konstruksjoner og kunne ikke kontrolleres.
- Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger/vinduer og avtrekk fra våtrom og kjøkken. Det er ikke registrert balansert ventilasjonsanlegg.
- Varmtvannsberederens plassering, type og alder er ikke dokumentert eller tilgjengelig for kontroll ved befaringen.
- Elektrisk anlegg med eldre sikringsskap og i hovedsak skrusikringer.
- Det er installert AMS-måler. Kursfortegnelse foreligger i skapet. Det er merking som viser installasjon av AMS-måler utført i 2017. Selve elanlegget fremstår i hovedsak som eldre.

Sikringsskap og store deler av installasjonen er av eldre utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på nyere el-kontroll av det komplette elektriske anlegget. Visuell kontroll i forbindelse med tilstandsrapport er begrenset og erstatter ikke kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På eldre elektriske anlegg kan det forekomme aldersrelaterte feil eller mangler som ikke avdekkes ved en enkel visuell kontroll. På grunn av anleggets alder anbefales en utvidet kontroll av det

elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet dersom slik kontroll ikke er utført i nyere tid. Boligen er oppført som rekkehus, hvor brannskille mot tilstøtende boenheter inngår som en viktig del av brannsikkerheten.

Røykvarslere og sløkkeutstyr må være etablert og funksjonsdyktig.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Kryp kjeller
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

- Innvendig > Overflater - gulv
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer

BRA - i: 57 m²

BRA totalt: 57 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m² Entré, gang, entré, stue/kjøkken, bad og soverom

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

Boligen er oppmålt til 57 kvm BRA-i, fordelt på én etasje. Arealet omfatter stue, spisestue, kjøkken, bad, soverom, gang og entréarealer. Oppmålingen samsvarer med registrert BRA i matrikkel.

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger eldre godkjente/ byggemeldte tegninger for boligen samt byggesaksdokumentasjon fra 1985 vedrørende etablering av utgang fra bod til uteareal. Dagens planløsning og rombruk avviker på enkelte punkter fra

fremlagte tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at alle senere endringer av planløsning/rombruk er byggemeldt eller godkjent. Lovligheten av disse forholdene er ikke nærmere undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Økonomi

Prisantydning

Kr. 1 200 000,-

Kommunale avgifter

Kr 20 272,- pr år 2026

Info kommunale avgifter

Inkluderer renovasjon, vann, avløp og eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at Kristiansund kommune opplyser om samlede kommunale avgifter felles for nr. 11-13-15-17-19-21-23-25-27, og kan avvike.

Formuesverdi - Primær

Kr. 475 691,- som primærbolig for 2025

Informasjon om formueverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

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 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger

dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 1 200 000,- (Prisantydning)

kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 30 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 49 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 249 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1972/303349-2/61 15.09.1972 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

Dvs: III. Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter. Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten de øvrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligen og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

1972/303351-1/61 15.09.1972 ERKLÆRING/AVTALE
Vedlikeholdsplikt med flere bestemmelser.

Dvs: Eiendommen har felles vei med snuplass, vann- og kloakknnett, jordkabel, friareal og gangvei med de øvrige boliger i Kruttstien, og dette er kostet i fellesskap og skal også vedlikeholdes i fellesskap av eierne.

GRUNNDATA

902642-2/61 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1505 GNR: 4
BNR: 530

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

Grunnboksdato

06.10.2026

Diverse opplysninger

Diverse

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert

07.10.2026

Ansvarlig meglerforetak

Nordmøre Eiendomsmegling AS
Knut Siems gate 7, 6509 KRISTIANSUND N. TLF. 71 30 47 50

Megler

Aleksander Faksvåg Talgø, Eiendomsmegler MNEF/
Partner
Epost: aleksander@notar.no

Meglernes Vederlag

Prosentprovisjon med 0.875% av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Liten markeds pakke kr. 12 375,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (inkl.

mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Søderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen

må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningslovens integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. Bli kjent med boligen

Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. By på boligen

Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Kruttstien 11

Vedlegg

Tilstandsrapport m/energimerke
Brukstillatelse
Byggetegning
Kartutsnitt
Utsnitt av reguleringsplan
Utsnitt av kommuneplan
Nabolagsprofil



Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Kruttstien 11, 6514 KRISTIANSUND N

 KRISTIANSUND kommune

gnr. 4, bnr. 321

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 29.09.2026

Rapportdato: 06.10.2026

Oppdragsnr.: 20889-1633

Eiendomsverdi ref nr: YQ6919

Foretak: Nordmøre Taksering AS

Takstingenør: Dag Egil Strupstad



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in grey ink, appearing to be "Dag Egil Strupstad".

Dag Egil Strupstad
Uavhengig Takstingeniør
dag@nordmoretaksering.no
476 73 507

Krutstien 11, 6514 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 321
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Kruttstien 11, 6514 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 321
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

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 stråktiltak 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

Krutstien 11, 6514 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 321
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1971 og fremstår med gjennomgående eldre bygningsdeler og overflater, med behov for vedlikehold og oppgradering. Utvendig registreres værslitasje og spredte råteskader på trekledning, samt vedlikeholdsbehov på beslag, gesimsdetaljer, vinduer og dører. Takteking er av eldre årgang og kunne ikke inspiseres på nært hold på grunn av manglende tilrettelagt adkomst.

Innvendig er det generell alders- og bruksslitasje. Det ble registrert tydelig lukt av tobakksrøyk, og rengjøring/luksanering samt overflateoppussing må påregnes. Badet er av eldre utførelse, uten fremlagt dokumentasjon på tettesjikt og utførelse, og må påregnes rehabilitert. Kjøkken og tekniske installasjoner er i hovedsak av eldre utførelse.

Kryperommet var ikke tilgjengelig for inspeksjon, og tilstanden på skjulte konstruksjoner og eventuelle fuktforhold er derfor ikke kjent. Drenering, utvendige VA-ledninger og flere øvrige skjulte konstruksjoner er av ukjent/antatt eldre alder.

Boligen vurderes samlet å ha betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, hovedsakelig som følge av alder, slitasje og eldre tekniske løsninger.

Rekkehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har lavt/tilnærmet flatt tak, antatt tekket med takbelegg. Taktekingens alder er ikke dokumentert, men vurderes å være av eldre årgang. Takflaten var ikke tilrettelagt for sikker adkomst og ble derfor ikke fysisk inspisert. Vurderingen er basert på observasjoner fra bakkenivå og omkringliggende høyere terreng/bebyggelse. Takavvanning og beslag er utført i tilknytning til boligens lave tak. Beslag er montert langs gesims-/takavslutninger. Takrenner og nedløp er i begrenset grad synlige fra bakkenivå. Takkonstruksjonen er utført som et lavt/tilnærmet flatt tak. Konstruksjonen er lukket og uten tilgjengelig loftsrom, og underliggende takkonstruksjon kunne derfor ikke inspiseres. Yttervegger er oppført som trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning. Konstruksjonsoppbygging og isolering er i hovedsak skjult og ikke kontrollert.

Boligen har vinduer av ulik alder og utførelse. Det er registrert både eldre trevinduer og nyere vinduer med isolerglass. Merking i enkelte isolerglass viser produksjonsår 2008. Flere vinduer er således skiftet etter byggeåret.

Boligen har ytterdører av ulik alder og utførelse. Det er registrert nyere hvit ytterdør samt eldre ytterdør i tre. Dør fra oppholdsrom mot uteareal inngår også i fasaden.

Det er enkle utvendige tretrapper/trinn ved innganger til boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater består hovedsakelig av vinyl-/gulvbelegg og laminat. Overflatene er av varierende alder.

Veggoverflater består hovedsakelig av malt strie, samt enkelte partier med malt panel. Himlinger består hovedsakelig av malte plater/panel.

Boligen er oppført i én etasje. Gulvkonstruksjonen er utført over fundament/grunnmur. Konstruksjonsoppbygging og bærende

konstruksjoner er i hovedsak skjult og ikke nærmere kontrollert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller eventuelle radonreducerende tiltak i boligen. Boligen er oppført i 1971.

Avvik:

Radonforekomst er ikke dokumentert gjennom målinger.

Konsekvens:

Radonnivået i boligen er ukjent.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen.

Det er kryperom under deler av boligen. Kryperommet var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen, og konstruksjonen er derfor ikke kontrollert innvendig.

Avvik:

Det var ikke etablert/tilrettelagt tilfredsstillende adkomst til kryperommet. Tilstand på bjelkelag, fundamenter, ventilasjon og eventuelle fuktforhold kunne derfor ikke undersøkes.

Konsekvens:

Kryperom er generelt en fuktutsatt konstruksjon. Eventuelle fukt-, mugg- eller råteskader i skjulte konstruksjoner kan ikke utelukkes når området ikke er inspisert.

Tiltak:

Det anbefales å etablere nødvendig adkomst og foreta en nærmere kontroll av kryperommet, spesielt med hensyn til fuktforhold, ventilasjon og eventuelle skader på trekonstruksjoner.

Boligen har innvendige dører av eldre utførelse, hovedsakelig malte/glatte dørblad med malte karmer.

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til aktive angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i de tilgjengelige og kontrollerte delene av boligen.

Avvik:

Kryperommet var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eventuelle forhold i dette området kunne derfor ikke kontrolleres.

Konsekvens:

Skjulte angrep eller aktivitet kan ikke utelukkes, særlig i utilgjengelige og lukkede konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av kryperommet når tilfredsstillende adkomst er etablert. Ved observasjon av spor etter skadedyr eller insekter bør fagkyndig firma kontaktes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad av eldre utførelse og ukjent alder. Rommet har gulvbelegg med oppbrett mot vegger, malte veggoverflater, malt platehimling, gulvsluk, servant, toalett og dusjopplegg. Vann- og avløpsinstallasjoner er i hovedsak synlig montert.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller tidspunkt for etablering/rehabilitering av våtrommet.

Konsekvens:

Det kan ikke dokumenteres hvordan membran/tettesjikt, sluktilslutninger og øvrige våtromsdetaljer er utført.

Tiltak:

Eventuell dokumentasjon bør fremlegges dersom denne finnes. Veggene har hovedsakelig malt strie. Himlingen består av malte plater.

Gulvet har eldre våtromsbelegg med oppbrett mot vegger og sluk i gulvet. Det ble målt ca. 30 mm høydeforskjell/fall fra gulv ved terskel til sluk.

Kruttstien 11, 6514 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 321
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Gulvbelegget antas å fungere som gulvets vanntette sjikt. Det er eldre plasts luk. Utførelse og tilslutning mellom belegget og sluk kunne ikke dokumenteres fullt ut.

Badet har gulvmontert toalett, vegghengt servant og dusjarmatur. Rørføringer er hovedsakelig synlig montert.

Det er ventilasjonsåpning/avtrekk i himling. Funksjon og luftmengde er ikke dokumentert.

Det var ikke praktisk mulig å foreta hulltaking fra tiliggende rom.

Dusjsonen grenser mot skillevegg mot kjøkken, hvor kjøkkeninnredning hindret tilgjengelighet til egnet kontrollpunkt.

Avvik:

Tiliggende konstruksjoner i våtsone kunne derfor ikke undersøkes ved hulltaking. Det ble utført overflatesøk/fuktindikasjon på tilgjengelige flater i våtrommet, uten at dette alene gir grunnlag for å fastslå tilstanden i skjulte konstruksjoner.

Konsekvens:

Eventuell skjult fuktpåvirkning eller skade i vegg -/gulvkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Ved mistanke om fuktskade eller i forbindelse med rehabilitering anbefales nærmere undersøkelse av skjulte konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskum i rustfritt stål. Fliser på vegg over deler av benkeplaten. Innredningen er av eldre/ukjent alder.

Det er eldre kjøkkenventilator integrert i overskap, med avtrekkskanal ført videre opp gjennom skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført med synlige kobberør. Rørinstallasjonene er av eldre/ukjent alder.

Innvendige avløpsrør består hovedsakelig av plastrør. Deler av avløpsanlegget er skjult i konstruksjoner og kunne ikke kontrolleres.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger/vinduer og avtrekk fra våtrom og kjøkken. Det er ikke registrert balansert ventilasjonsanlegg.

Varmtvannsbereiderens plassering, type og alder er ikke dokumentert eller tilgjengelig for kontroll ved befaringen.

Elektrisk anlegg med eldre sikringskap og i hovedsak skrusikringer. Det er installert AMS-måler. Kursfortegnelse foreligger i skapet. Det er merking som viser installasjon av AMS-måler utført i 2017. Selve elanlegget fremstår i hovedsak som eldre.

Avvik:

Sikringskap og store deler av installasjonen er av eldre utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på nyere el-kontroll av det komplette elektriske anlegget. Visuell kontroll i forbindelse med tilstandsrapport er begrenset og erstatter ikke kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Konsekvens:

På eldre elektriske anlegg kan det forekomme aldersrelaterte feil eller mangler som ikke avdekkes ved en enkel visuell kontroll.

Tiltak:

På grunn av anleggets alder anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet dersom slik kontroll ikke er utført i nyere tid.

Boligen er oppført som rekkehus, hvor brannskille mot tilstøtende boenheter inngår som en viktig del av brannsikkerheten.

Branntekniske konstruksjoner er i hovedsak skjulte og kunne ikke kontrolleres nærmere ved befaringen.

Avvik:

Røykvarslere og slokkeutstyr må være etablert og funksjonsdyktig.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke dokumentert.

Fundamenteringsforholdene er i hovedsak skjulte.

Det ble ikke registrert synlige forhold som gir indikasjon på vesentlige setningsskader.

Boligen er oppført i 1971. Drenering og eventuell utvendig fuktsikring ved fundament/grunnmur er ikke dokumentert med hensyn til utførelse eller alder. Konstruksjonene ligger i hovedsak skjult i grunnen og kunne ikke kontrolleres.

Boligen er fundamentert med grunnmur/fundamenter av betong. Deler av fundamenteringen er synlig utvendig, mens øvrige konstruksjoner ligger skjult mot terreng og under bygningen.

Eiendommen har en mindre, relativt flat tomt tilknyttet rekkehusbebyggelsen. Terrengtet består av opparbeidede utearealer med plen og faste dekker.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige ledninger ligger skjult i grunnen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Alder, materiale og utførelse er ikke dokumentert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

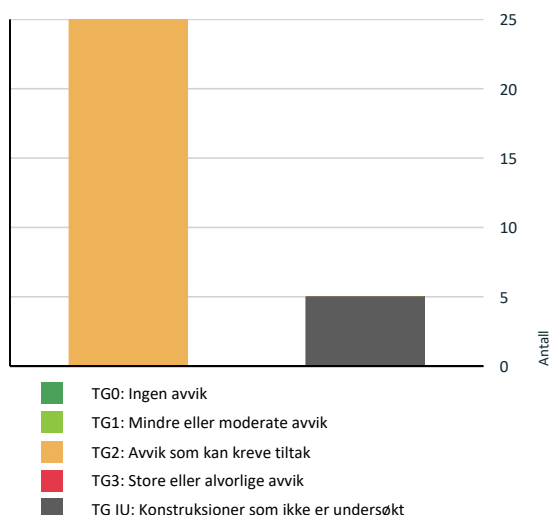
Det foreligger eldre godkjente/byggemeldte tegninger for boligen samt byggesaksdokumentasjon fra 1985 vedrørende etablering av utgang fra bod til uteareal. Dagens planløsning og rombruk avviker på enkelte punkter fra fremlagte tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at alle senere endringer av planløsning/rombruk er byggemeldt eller godkjent. Lovligheten av disse forholdene er ikke nærmere undersøkt.

Krutstien 11, 6514 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 321
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kruttstien 11, 6514 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 321
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

Energimerke



Energikarakteren

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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

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.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1971

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har lavt/tilnærmet flatt tak, antatt tekket med takbelegg. Taktekkingens alder er ikke dokumentert, men vurderes å være av eldre årgang. Takflaten var ikke tilrettelagt for sikker adkomst og ble derfor ikke fysisk inspisert. Vurderingen er basert på observasjoner fra bakkenivå og omkringliggende høyere terreng/bebyggelse.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er av eldre årgang og har passert en vesentlig del av forventet brukstid. På grunn av manglende sikker adkomst kunne takflaten, skjøter, gjennomføringer og øvrige detaljer ikke kontrolleres på nært hold.

Konsekvens/tiltak

- Eldre taktekking medfører økt risiko for svekkelser og lekkasjer. Eventuelle lokale skader eller utettheter kan ikke utelukkes på bakgrunn av utført kontroll.
- Tiltak:**
Det anbefales nærmere kontroll av taktekking og detaljer når sikker adkomst kan etableres. Det må påregnes vedlikehold og, ut fra alder, fremtidig utskifting av taktekkingen.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takavvanning og beslag er utført i tilknytning til boligens lave tak. Beslag er montert langs gesimser/takavslutninger. Takrenner og nedløp er i begrenset grad synlige fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det registreres værslitasje og vedlikeholdsbehov på utvendige beslag/gesimsdetaljer. Takavvanning og beslag på takflaten kunne ikke kontrolleres i sin helhet på grunn av manglende tilrettelagt adkomst til taket.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje eller utettheter ved beslag og takavvanning kan medføre fuktbelastning på tilstøtende trekonstruksjoner og fasader.
- Tiltak:**
Beslag, nedløp og øvrig takavvanning bør kontrolleres nærmere i forbindelse med kontroll/vedlikehold av taktekkingen. Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som et lavt/tilnærmet flatt tak. Konstruksjonen er lukket og uten tilgjengelig loftsrom, og underliggende takkonstruksjon kunne derfor ikke inspiseres.

Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjonen er i hovedsak skjult og kunne ikke kontrolleres med hensyn til oppbygning, lufting eller eventuelle fukt-/råteskader. Utvendig registreres værslitasje og vedlikeholdsbehov på gesims-/kantbord.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelle skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan ikke utelukkes. Lavt tak og eldre takkonstruksjon er generelt sårbart dersom taktekking, beslag eller avrenning ikke fungerer tilfredsstillende.
- Tiltak:**
Gesims-/kantbord bør vedlikeholdes og lokale skader utbedres. Takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere dersom det registreres tegn til lekkasje eller fukt, eller i forbindelse med fremtidig utskifting av taktekkingen.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning. Konstruksjonsoppbygging og isolering er i hovedsak skjult og ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det registreres værslitt trekledning med avskalling av overflatebehandling og spredte råteskader i kledningen. Enkelte partier har behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet og mangelfullt overflatebehandlet kledning har redusert levetid. Dersom forholdene ikke utbedres, kan skadeutviklingen fortsette og medføre fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner.
- Tiltak:**
Råteskadede kledningsbord bør skiftes. Øvrig kledning bør vedlikeholdes med nødvendig rengjøring og overflatebehandling. Underliggende konstruksjoner bør kontrolleres lokalt når skadet kledning fjernes.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av ulik alder og utførelse. Det er registrert både eldre trevinduer og nyere vinduer med isolerglass. Merking i enkelte isolerglass viser produksjonsår 2008. Flere vinduer er således skiftet etter byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det registreres generell alders- og bruksslitasje. Eldre trevinduer har slitasje på overflater og treverk og har behov for vedlikehold. På enkelte nyere vinduer registreres noe slitasje/misfarging ved karm-/rammedetaljer. Vinduene alder varierer, og de eldste vinduene har begrenset gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

Kruttstien 11, 6514 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 321
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

- Eldre og slitte vinduer kan ha redusert tetthet og isolasjonsevne, og mangelfullt vedlikehold kan over tid føre til fuktpåvirkning og nedbrytning av treverk.

Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes. Eldre vinduer bør følges opp og utskifting må forventes etter hvert. Tetninger, beslag og overflatebehandling bør kontrolleres og vedlikeholdes.

- Overflatene har redusert estetisk standard. Tobakksrøyk kan ha satt lukt og misfarging i overflater og materialer, og lukt kan være krevende å fjerne ved ordinær rengjøring.

Tiltak:

Det må påregnes grundig rengjøring/luksanering. Utskifting av enkelte gulvoverflater kan bli nødvendig dersom lukt eller misfarging ikke lar seg fjerne tilfredsstillende.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av ulik alder og utførelse. Det er registrert nyere hvit ytterdør samt eldre ytterdør i tre. Dør fra oppholdsrom mot uteareal inngår også i fasaden.

Vurdering av avvik:

- Det registreres alders- og værslitasje på de eldre ytterdørene og tilhørende karm-/terskeldetaljer. Enkelte dører har behov for vedlikehold. Utførelsen er av varierende alder og standard.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje på dørblad, karm, terskel og tetninger kan gi redusert tetthet og økt risiko for fuktpåvirkning av omkringliggende trekonstruksjoner.
- Tiltak:
Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes. Eldre dører bør følges opp, og utskifting må forventes etter hvert ut fra tilstand og funksjon.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er enkle utvendige tretrapper/trinn ved innganger til boligen.

Vurdering av avvik:

- Trappene er av enkel utførelse og har alders- og værslitasje. Det registreres manglende rekkverk/håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje og manglende rekkverk/håndløper kan redusere sikkerheten ved bruk, særlig ved våte eller glatte forhold.

Tiltak:

Trappene bør vedlikeholdes og skadde/svekkede deler skiftes etter behov. Det anbefales montering av tilfredsstillende rekkverk/håndløper der høyde og utforming tilsier dette.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består hovedsakelig av vinyl-/gulvbelegg og laminat. Overflatene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det registreres generell bruks- og aldersslitasje, med stedvis merker og misfarging på gulvbelegg. Ved befaringen ble det registrert tydelig lukt av tobakksrøyk i boligen, forenlig med jevnlig innendørs røyking.

Konsekvens/tiltak

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflater består hovedsakelig av malt strie, samt enkelte partier med malt panel. Himlinger består hovedsakelig av malte plater/panel.

Vurdering av avvik:

- Det registreres generell bruks- og aldersslitasje, med stedvis merker og misfarging. Ved befaringen ble det registrert tydelig lukt av tobakksrøyk i boligen. Lukt kan være absorbert i strie, maling og øvrige overflatematerialer.

Konsekvens/tiltak

- Overflatene har behov for oppussing. Røyklukt og eventuell misfarging kan være vanskelig å fjerne ved ordinær rengjøring.
- Tiltak:
Grundig rengjøring og luksanering må påregnes. Overflatebehandling av vegger og himlinger må forventes, eventuelt med sperregunning og maling. Utskifting av enkelte overflater kan bli nødvendig dersom lukt ikke lar seg sanere tilfredsstillende.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen er oppført i én etasje. Gulvkonstruksjonen er utført over fundament/grunnmur. Konstruksjonsoppbygging og bærende konstruksjoner er i hovedsak skjult og ikke nærmere kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det registreres noe skjevheter/ujevnheter i gulv. Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerer akutt svikt i bærende konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Skjevheter kan være relatert til alder, setninger eller bevegelser i konstruksjonen. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Ingen umiddelbare konstruktive tiltak vurderes nødvendig ut fra observerte forhold. Utvikling av skjevheter eller bevegelser bør følges opp.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller eventuelle radonreduserende tiltak i boligen. Boligen er oppført i 1971.

Avvik:

Radonforekomst er ikke dokumentert gjennom målinger.

Konsekvens:

Radonnivået i boligen er ukjent.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen.

Krutstien 11, 6514 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 321
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

TG 1U Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er kryperom under deler av boligen. Kryperommet var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen, og konstruksjonen er derfor ikke kontrollert innvendig.

Avvik:

Det var ikke etablert/tilrettelagt tilfredsstillende adkomst til kryperommet. Tilstand på bjelkelag, fundamenter, ventilasjon og eventuelle fuktforhold kunne derfor ikke undersøkes.

Konsekvens:

Kryperom er generelt en fuktutsatt konstruksjon. Eventuelle fukt-, mugg- eller råteskader i skjulte konstruksjoner kan ikke utelukkes når området ikke er inspisert.

Tiltak:

Det anbefales å etablere nødvendig adkomst og foreta en nærmere kontroll av kryperommet, spesielt med hensyn til fuktforhold, ventilasjon og eventuelle skader på trekonstruksjoner.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører av eldre utførelse, hovedsakelig malte/glatte dørblad med malte karmer.

Vurdering av avvik:

- Det registreres generell alders- og bruksslitasje på dørblad, karmer og overflater. Enkelte dører har merker og behov for overflatebehandling/justering.

Konsekvens/tiltak

- Forholdene vurderes hovedsakelig å være av estetisk og bruksmessig karakter.

Tiltak:

Vedlikehold, overflatebehandling og mindre justeringer må påregnes. Utskifting kan vurderes i forbindelse med generell oppussing av boligen.

TG 1U Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til aktive angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i de tilgjengelige og kontrollerte delene av boligen.

Avvik:

Kryperommet var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eventuelle forhold i dette området kunne derfor ikke kontrolleres.

Konsekvens:

Skjulte angrep eller aktivitet kan ikke utelukkes, særlig i utilgjengelige og lukkede konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av kryperommet når tilfredsstillende adkomst er etablert. Ved observasjon av spor etter skadedyr eller insekter bør fagkyndig firma kontaktes.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad av eldre utførelse og ukjent alder. Rommet har gulvbelegg med oppbrett mot vegger, malte veggoverflater, malt platehimling, gulvsluk, servant, toalett og dusjopplegg. Vann- og avløpsinstallasjoner er i hovedsak synlig montert.



ETASJE > BAD

TG 1U Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller tidspunkt for etablering/rehabilitering av våtrommet.

Konsekvens:

Det kan ikke dokumenteres hvordan membran/tettesjikt, sluktilslutninger og øvrige våtromsdetaljer er utført.

Tiltak:

Eventuell dokumentasjon bør fremlegges dersom denne finnes.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har hovedsakelig malt strie. Himlingen består av malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflatene er av eldre utførelse med generell slitasje og stedvis misfarging. Veggoverflatene i dusjonen fremstår ikke som en moderne dokumentert våtromsløsning.

Konsekvens/tiltak

- Ved direkte vannbelastning er det økt risiko for fuktinntrengning dersom underliggende tettesjikt ikke er tilfredsstillende.

Tiltak:

Overflatene bør inngå i en samlet rehabilitering av våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har eldre våtromsbelegg med oppbrett mot vegger og sluk i gulvet. Det ble målt ca. 30 mm høydeforskjell/fall fra gulv ved terskel til sluk.

Vurdering av avvik:

- Gulvbelegget er av eldre utførelse og har generell slitasje. Det registreres misfarging enkelte steder. Fall mot sluk er registrert.

Kruttstien 11, 6514 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 321
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Alder og slitasje innebærer økt risiko for redusert tetthet, særlig ved skjøter, gjennomføringer og tilslutning mot sluk.
- Tiltak:
Gulvbelegget bør skiftes som del av en samlet rehabilitering av våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvbelegget antas å fungere som gulvets vanntette sjikt. Det er eldre plastsluk. Utførelse og tilslutning mellom belegg og sluk kunne ikke dokumenteres fullt ut.

Vurdering av avvik:

- Tettesjikt og sluk er av eldre/ukjent alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på membranløsningen eller utførelsen ved sluk og gjennomføringer. Sluket har eldre utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Alder og manglende dokumentasjon gir økt risiko for svikt i tettesjikt og sluktilslutning, med mulighet for fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Tiltak:
Utskifting av sluk og etablering av nytt dokumentert tettesjikt bør utføres ved rehabilitering av badet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har gulvmontert toalett, vegghengt servant og dusjarmatur. Rørføringer er hovedsakelig synlig montert.

Vurdering av avvik:

- Sanitærutstyr og armaturer er av eldre utførelse og har generell alders-/bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Utskifting bør vurderes i forbindelse med rehabilitering av våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjonsåpning/avtrekk i himling. Funksjon og luftmengde er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonens kapasitet/funksjon er ikke nærmere dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Utilstrekkelig ventilasjon kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.
- Tiltak:
Ventilasjonens funksjon bør kontrolleres og tilfredsstillende avtrekk etableres dersom kapasiteten ikke er tilstrekkelig.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var ikke praktisk mulig å foreta hulltaking fra tilliggende rom. Dusjonen grenser mot skillevegg mot kjøkken, hvor kjøkkeninnredning hindret tilgjengelighet til egnet kontrollpunkt.

Avvik:

Tilliggende konstruksjoner i våtsone kunne derfor ikke undersøkes ved hulltaking. Det ble utført overflatesøk/fuktindikasjon på tilgjengelige flater i våtrommet, uten at dette alene gir grunnlag for å fastslå tilstanden i skjulte konstruksjoner.

Konsekvens:

Eventuell skjult fuktpåvirkning eller skade i vegg-/gulvkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Ved mistanke om fuktskade eller i forbindelse med rehabilitering anbefales nærmere undersøkelse av skjulte konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Fliser på vegg over deler av benkeplaten. Innredningen er av eldre/ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det registreres generell alders- og bruksslitasje på innredningen, med stedvis misfarging og slitasje. Det ble ikke registrert synlige tegn til vesentlige lekkasjeskader ved tilgjengelige deler av kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Innredningen har redusert estetisk og bruksmessig standard som følge av alder og slitasje.

Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes. Oppgradering/utsifting må forventes ut fra alder og ønsket standard.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er eldre kjøkkenventilator integrert i overskap, med avtrekkskanal ført videre opp gjennom skap.

Vurdering av avvik:

- Ventilator og kanalopplegg er av eldre utførelse. Det registreres tydelig tilsmussing/fettavleiringer og korrosjon på ventilatoren. Avtrekkets kapasitet og kanalens videre utførelse er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfullt vedlikehold kan redusere avtrekkseffekten. Fettavleiringer i ventilator/filter og kanal kan også innebære økt brannrisiko.

Tiltak:

Ventilator, filter og avtrekkskanal bør rengjøres og funksjonskontrolleres. Utsifting av ventilatoren bør vurderes på grunn av alder og tilstand.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TC 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført med synlige kobberør. Rørinstallasjonene er av eldre/ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det registreres alders- og bruksslitasje på vannledningene, med stedvis oksidasjon/misfarging på synlige kobberør og koblinger. Deler av røropplegget er skjult og ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger og koblinger har økt sannsynlighet for lekkasjer og behov for vedlikehold/utskifting.
- Tiltak:
Rørinstallasjonene bør følges opp jevnlig. Ved oppussing av bad/kjøkken anbefales det å vurdere utskifting/oppgradering av eldre vannledninger og koblinger.

TC 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør består hovedsakelig av plastrør. Deler av avløpsanlegget er skjult i konstruksjoner og kunne ikke kontrolleres.

Vurdering av avvik:

- Avløpsanleggets alder og fullstendige utførelse er ikke dokumentert. Synlige deler fremstår med eldre utførelse. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer på tilgjengelige rør ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsinstallasjoner kan ha redusert gjenværende brukstid, og tilstanden på skjulte rør kan ikke vurderes.
- Tiltak:
Avløpsanlegget bør følges opp gjennom normalt vedlikehold. Ved rehabilitering av bad/kjøkken anbefales det å vurdere utskifting og oppgradering av eldre avløpsinstallasjoner.

TC 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger/vinduer og avtrekk fra våtrom og kjøkken. Det er ikke registrert balansert ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsløsningen er av eldre utførelse. Luftmengder og funksjon i avtrekkskanaler er ikke målt eller dokumentert. Enkelte ventiler/avtrekk fremstår med behov for rengjøring og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset ventilasjon kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og økt risiko for høy luftfuktighet, kondens og luktproblematikk.
- Tiltak:
Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres og funksjonskontrolleres. Det bør sikres tilfredsstillende tilluft og avtrekk, spesielt fra bad og kjøkken.

TC IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederens plassering, type og alder er ikke dokumentert eller tilgjengelig for kontroll ved befaringen.

⚠ 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 forenklede 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med eldre sikringsskap og i hovedsak skrusikringer. Det er installert AMS-måler. Kursfortegnelse foreligger i skapet. Det er merking som viser installasjon av AMS-måler utført i 2017. Selve elanlegget fremstår i hovedsak som eldre.

Avvik:

Sikringsskap og store deler av installasjonen er av eldre utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på nyere el-kontroll av det komplette elektriske anlegget. Visuell kontroll i forbindelse med tilstandsrapport er begrenset og erstatter ikke kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Konsekvens:

På eldre elektriske anlegg kan det forekomme aldersrelaterte feil eller mangler som ikke avdekkes ved en enkel visuell kontroll.

Tiltak:

På grunn av anleggets alder anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet dersom slik kontroll ikke er utført i nyere tid.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er oppført som rekkehus, hvor brannskille mot tilstøtende boenheter inngår som en viktig del av brannsikkerheten. Branntekniske konstruksjoner er i hovedsak skjulte og kunne ikke kontrolleres nærmere ved befaringen.

Avvik:

Røykvarslere og slokkeutstyr må være etablert og funksjonsdyktig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke dokumentert. Fundamenteringsforholdene er i hovedsak skjulte. Det ble ikke registrert synlige forhold som gir indikasjon på vesentlige setningsskader.

Kruttstien 11, 6514 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 321
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1971. Drenering og eventuell utvendig fuktsikring ved fundament/grunnmur er ikke dokumentert med hensyn til utførelse eller alder. Konstruksjonene ligger i hovedsak skjult i grunnen og kunne ikke kontrolleres.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke opplysninger om at drenering eller utvendig fuktsikring er fornyet. Dersom anlegget er fra byggeåret, har det oppnådd høy alder og må anses å ha begrenset/usikker gjenværende funksjonstid.

Konsekvens/tiltak

- Eldre drenering og fuktsikring kan over tid få redusert funksjon og medføre økt fuktbelastning mot fundamenter, kryperom og øvrige konstruksjoner nær terreng.

Tiltak:

Tilstanden bør følges opp, særlig med tanke på fuktforhold i kryperommet når dette blir tilgjengelig for inspeksjon. Fornyelse av drenering/fuktsikring kan måtte påregnes ut fra alder og eventuell fremtidig påvist fuktbelastning.

- Begrenset fall kan medføre at overflatevann blir stående eller ledes mot fundament/grunnmur, og dermed øke fuktbelastningen på konstruksjoner nær terreng.

Tiltak:

Terreng og overflater bør vedlikeholdes slik at overflatevann i størst mulig grad ledes bort fra bygningen. Det bør unngås oppsamling av vann inntil fundament/grunnmur.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige ledninger ligger skjult i grunnen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Alder, materiale og utførelse er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at utvendige vann- og avløpsledninger er fornyet. Løsning for bortledning av overvann og eventuelt drensvann er ikke dokumentert eller kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Dersom ledningene er av eldre dato, kan det være økt risiko for lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon. Mangelfull håndtering av overvann/drensvann kan medføre økt fuktbelastning rundt bygningen.

Tiltak:

Ingen konkrete tiltak vurderes nødvendig uten symptomer på svikt. Ledningsanlegget bør følges opp ved tegn til lekkasje, redusert avløpsfunksjon eller andre avvik. Ved fremtidige gravearbeider bør tilstand og eventuell fornyelse vurderes.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med grunnmur/fundamenter av betong. Deler av fundamenteringen er synlig utvendig, mens øvrige konstruksjoner ligger skjult mot terreng og under bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det registreres aldersrelatert slitasje på synlige betongoverflater. Fundamenter og grunnmur kunne ikke kontrolleres i sin helhet, blant annet fordi kryperommet ikke var tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelle skjulte skader, riss eller fuktpåvirkning i utilgjengelige deler av fundamenteringen kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Synlige grunnmursflater bør vedlikeholdes og eventuelle riss/skader følges opp. Fundamenteringen bør kontrolleres nærmere når kryperommet gjøres tilgjengelig.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har en mindre, relativt flat tomt tilknyttet rekkehusbebyggelsen. Terrenget består av opparbeidede utearealer med plen og faste dekker.

Vurdering av avvik:

- Det registreres partier hvor terrengets fall bort fra bygningen er begrenset. På grunn av tomtens størrelse og eksisterende terreng-/utearealer er muligheten for å etablere stort fall fra konstruksjonen begrenset.

Konsekvens/tiltak

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

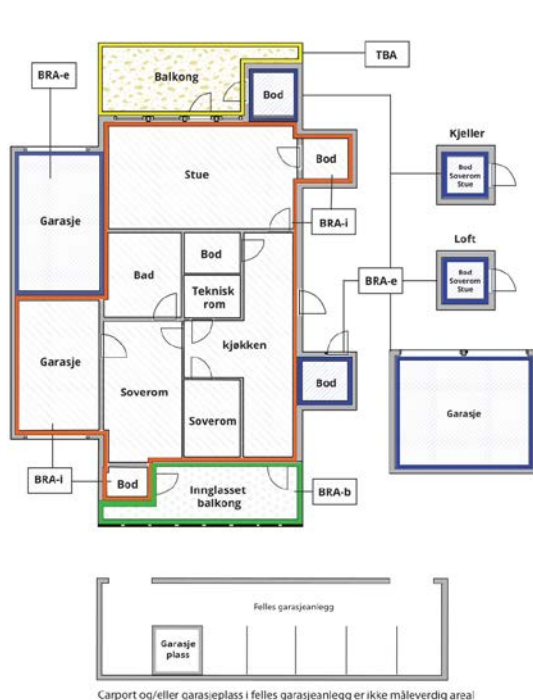
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Kruttstien 11, 6514 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 321
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	57			57	
SUM	57				
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, entré 2, stue/kjøkken, bad, soverom		

Kommentar

Boligen er oppmålt til 57 m² BRA-i, fordelt på én etasje. Arealet omfatter stue, spisestue, kjøkken, bad, soverom, gang og entréarealer. Oppmålingen samsvarer med registrert BRA i matrikkel.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger eldre godkjente/byggemeldte tegninger for boligen samt byggesaksdokumentasjon fra 1985 vedrørende etablering av utgang fra bod til uteareal. Dagens planløsning og rombruk avviker på enkelte punkter fra fremlagte tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at alle senere endringer av planløsning/rombruk er byggemeldt eller godkjent. Lovligheten av disse forholdene er ikke nærmere undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Kruttsien 11, 6514 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 321
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	4	321		0	162 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kruttsien 11

Hjemmelshaver

Kristiansund Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Kristiansund, med hovedsakelig småhus- og rekkehusbebyggelse. Området har kort avstand til lokale servicefunksjoner, skoler/barnehager og øvrige sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra Kruttsien. Adkomstforholdene fremstår som etablert i tilknytning til boligområdet.

Tilknytning vann

Eiendommen forutsettes tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Nærmere opplysninger om utførelse, alder og tilstand på stikkledninger foreligger ikke.

Tilknytning avløp

Eiendommen forutsettes tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Nærmere opplysninger om utførelse, alder og tilstand på stikkledninger foreligger ikke.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for området. Kommunalt kartgrunnlag viser eiendommen innenfor et etablert boligområde. Kommuneplankartet angir området til boligbebyggelse – nåværende.

Om tomten

Tomten er bebygd med rekkehus og består ellers hovedsakelig av mindre ute-/hagearealer og arealer i tilknytning til adkomst. Eiendommen inngår i sammenhengende rekkehusbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert eldre tinglyste servitutter, blant annet bestemmelse om samvirke vedrørende vertikalt delt bolig og vedlikeholdsplikt med flere bestemmelser. Servituttenes fulle innhold er ikke vurdert i forbindelse med tilstandsrapporten og må eventuelt avklares nærmere av megler.

Kruttstien 11, 6514 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 321
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring fra eier forelå ikke på tidspunktet for utarbeidelse av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten opplysninger fra egenerklæringsskjema.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Krutstien 11, 6514 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 321
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkellesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Kruttstien 11, 6514 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 321
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Andre bilder



/A

Herr Edvard Ohr

h e r.

BRUKSTILLATELSE FOR KRUTTSTIEN 1.3.5.7.9 og 11
Del av MATR.NR. 2004.

Etter inspeksjon på overnevnte bygg kan en herved
gi brukstillatelse fra d.d. med følgende bemerkning:

1. Alle utspæringer i fundamentmur må igjenstøpes.
2. Alt fellesskap vedr. adkomstvei (Kruttstien) m/
smuplass, vann og kloakkledninger, felles taknedløp
og bruk av fellesarealet for parkering må
behandles tinglyst. Gjenpart av denne tinglysning
må sendes bygningssjefens kontor.
3. Av bygningrådets vedtak i møte 14/4-71 i
forbindelse med revidert tomtedelingsplan ble
bl.a. bestemt at det skulle opparbeides smuplass
ved veiens vestre ende.
4. Da en forstår at det er meningen å selge andel
av byggene enkeltstående må forslag til tomtede-
deling straks innsendes til bygningrådet.

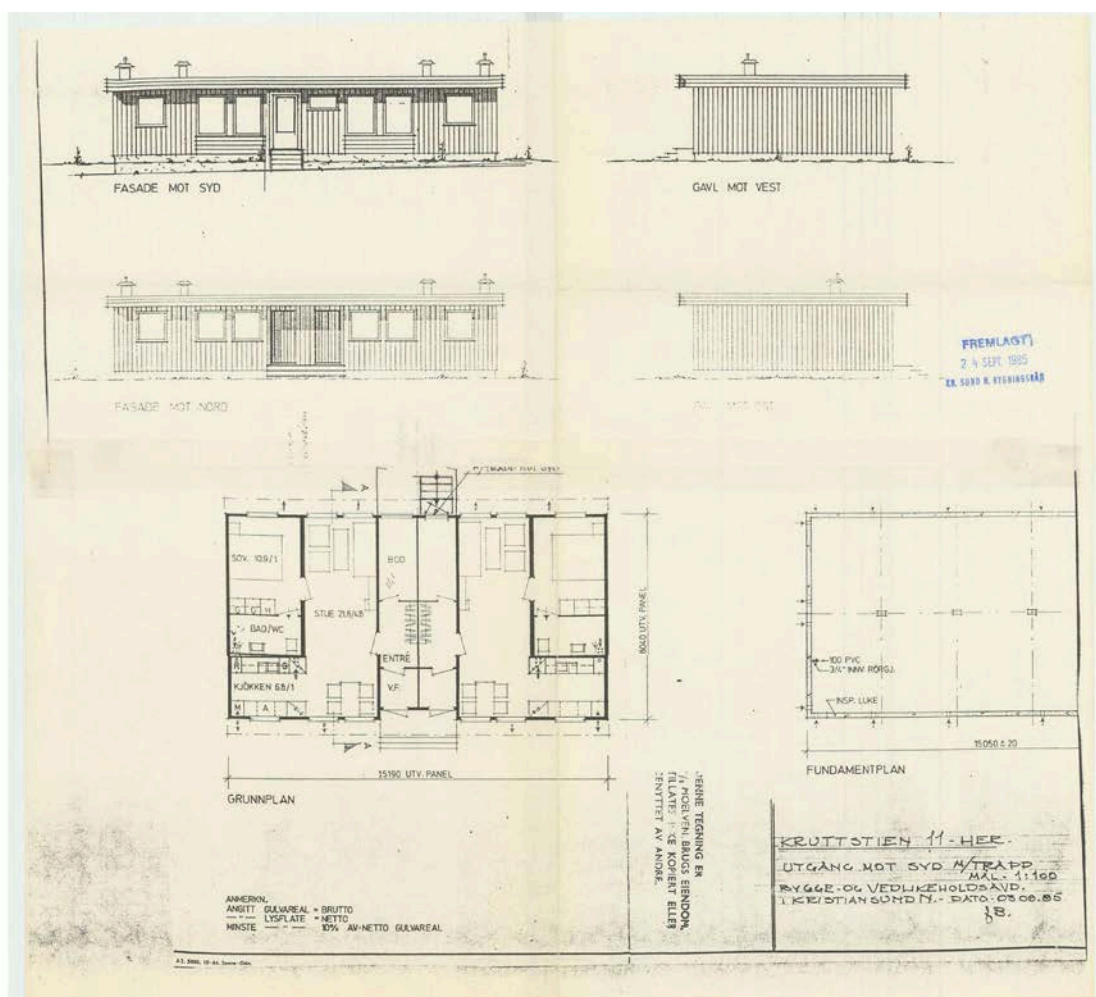
Overnevnte mangler må straks rettes og senest innen
1/1-1972.

Kristiansund bygningssjefkontor 3/12-1971

Erling Vold

A. Hvitsand

Gjenpart sendt: Byggmester Ivar K Iversen





	KARTUTTSNITT					
	Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 321	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Kruttstien 11, 6514 KRISTIANSUND N				
Hj.haver/Fester:						
KRISTIANSUND KOMMUNE	Dato: 29/9-2026 Sign:				Målestokk 1:500	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

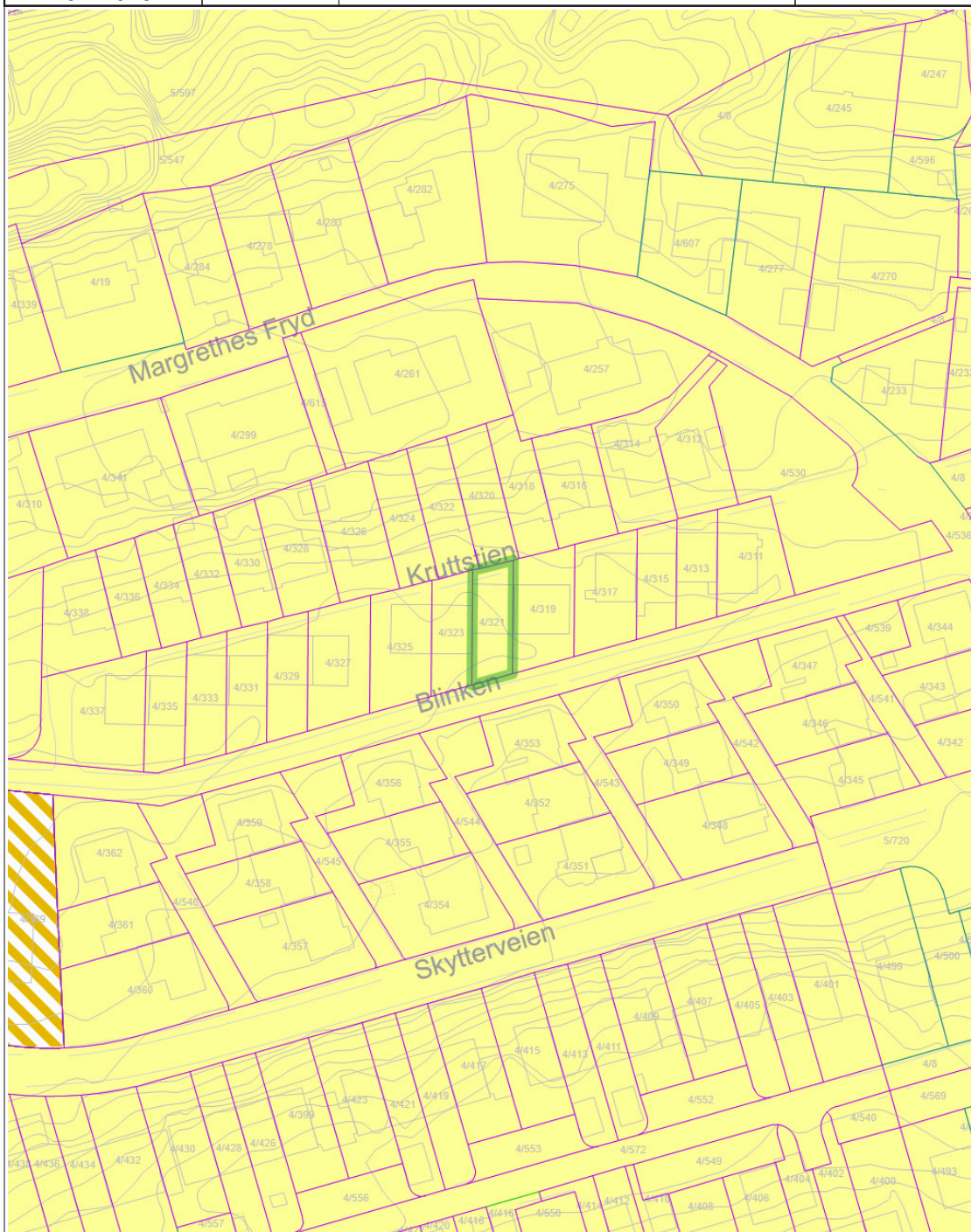


Kristiansund
kommune

Kommuneplan				
Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 321	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kruttstien 11 6514 KRISTIANSUND N			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



29.09.2026 12:47:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)	 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
 Eiendomsgrense	 Høydekurve 1m Kristiansund	 BygningTiltak
 Udefinert bygning	 Bygning	 Veg
 Grense for arealformål	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Byggetiltak	 Veg annen avgrensning
 Veg fiktiv grense	 Vegbom	 Vegdekkekant
 Fortau	 Sti	 Høydekurve 1m Kristiansund

Nabolagsprofil

Kruttstien 11 - Nabolaget Myra - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

 Vesterveien	3 min 
Linje 803	0.2 km
 Kristiansund Kvernberget	13 min 

Skoler

Folkeparken skole (1-7 kl.)	10 min 
335 elever, 15 klasser	0.9 km
Allanengen skole (1-7 kl.)	13 min 
214 elever, 16 klasser	1.1 km
Innlandet skole (1-7 kl.)	6 min 
90 elever, 7 klasser	2.6 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min 
318 elever, 24 klasser	1.9 km
Kristiansund videregående skole	7 min 
950 elever	0.6 km
Atlanten videregående skole	20 min 
500 elever, 18 klasser	1.7 km

Ladepunkt for el-bil

 Circle K Kristiansund	12 min 
---	--

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

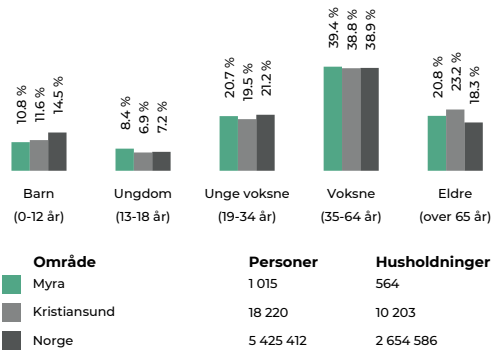
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kariholta barnehage (0-5 år)	12 min 
121 barn	1 km
Blåtoppen barnehage (0-5 år)	18 min 
68 barn	1.5 km
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år)	18 min 
106 barn	1.6 km

Dagligvare

Bunnpris Brunsvika	6 min 
Post i butikk, PostNord	0.5 km
Bunnpris St. Hanshaugen	10 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

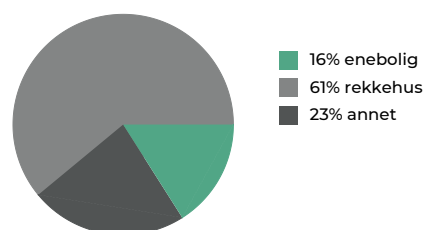
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Skytterveien balløkke	3 min	🚶
Fotball	0.2 km	
⚽ BraatthallenTurn	8 min	🚶
Turnhall	0.6 km	
🏊 Actic Atlanterhavsbadet	17 min	🚶
🏊 Family Sports Club Midtbyen	21 min	🚶

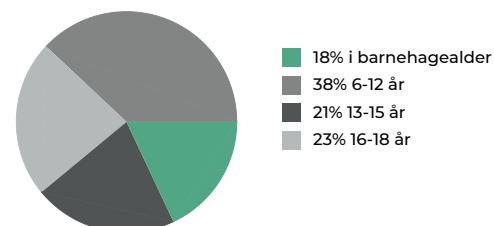
Boligmasse



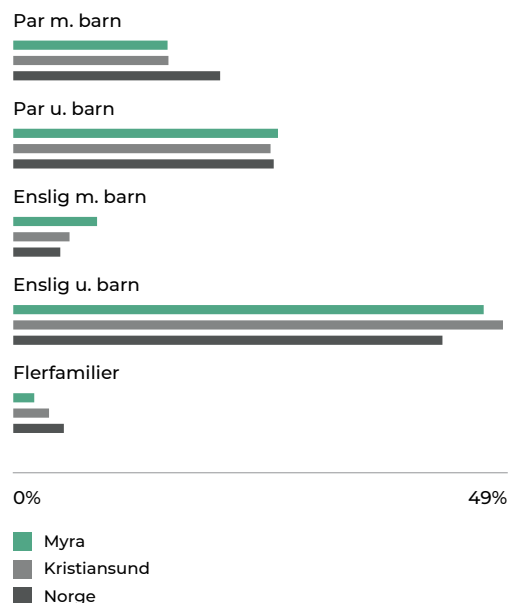
Varer/Tjenester

📍 ALTI Storkaia	20 min	🚶
📍 Apotek 1 Løven Kristiansund	19 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

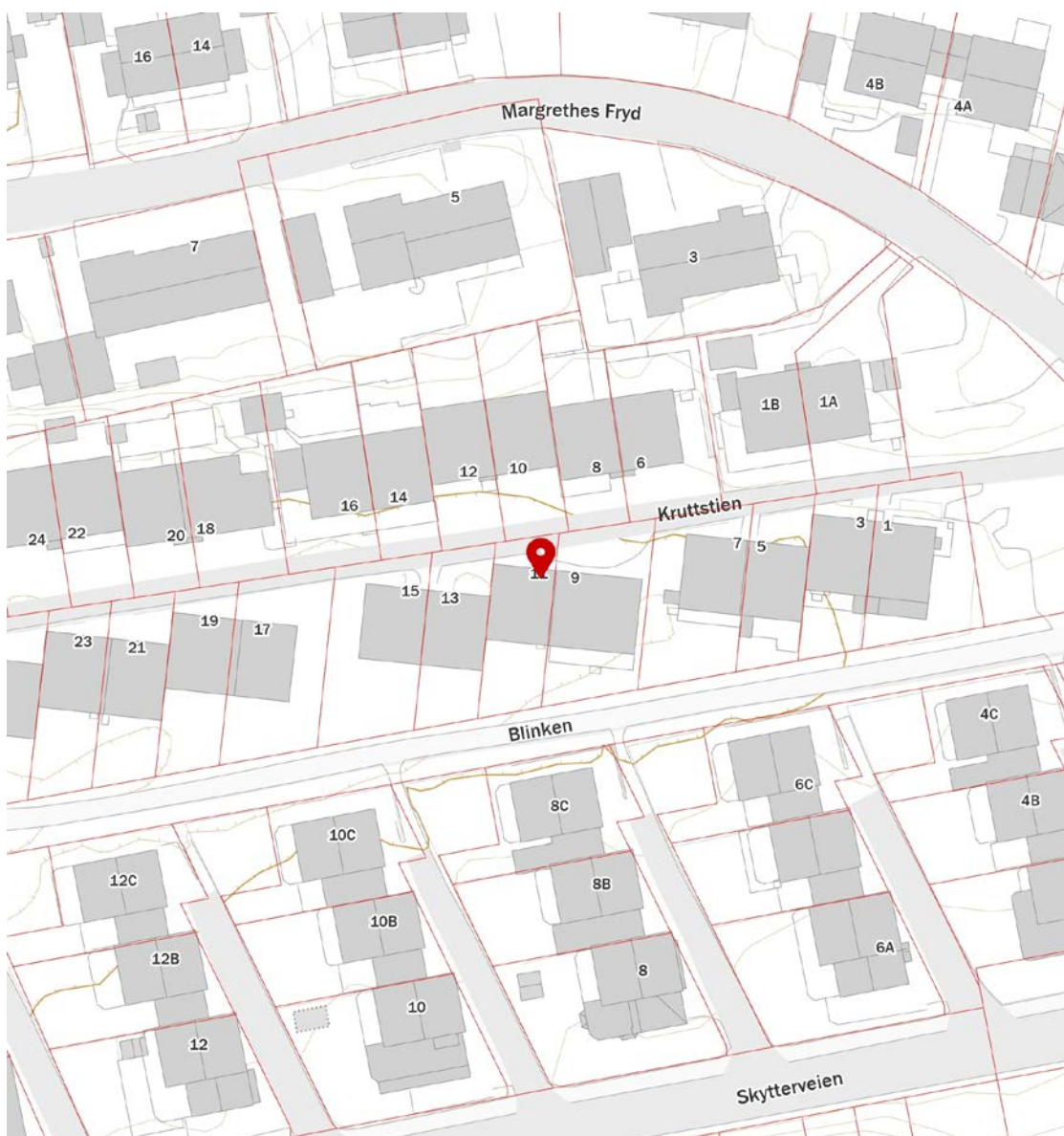
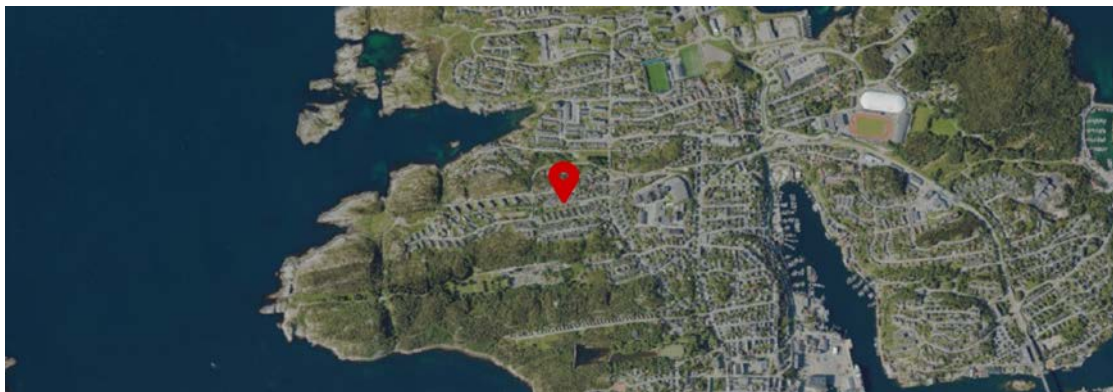


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separeert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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. FASTMONTERT 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

X Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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 kontakinformasjon, 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.

BUD PÅ HJEMMET

Navn på budgiver: _____
 Fødselsnummer: _____
 Adresse: _____
 Postnummer./Sted: _____
 Telefon, privat: _____
 Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____
 Fødselsnummer: _____
 Adresse: _____
 Postnummer./Sted: _____
 Telefon, privat: _____
 Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

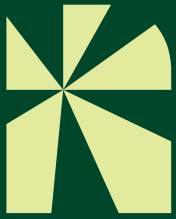
Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Fokus på det som betyr mest — deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig
eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus
alltid er på deg og hjemmet ditt.