

Myraveien 6

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 2 790 000,- Boligtype Tomannsbolig
BRA-i/BRA Total 134/160 kvm Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



Myraveien 6

**Flott halvpart med sentral beliggenhet i Myra! |
Garasje | Veranda med sjøutsikt!**

Adresse	Myraveien 6 6514 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 2 790 000,-
Omkostninger	Kr 88 740,-
Totalpris	Kr 2 878 740,-
BRA-i/BRA Total	134/160 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1961
Soverom	3

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas presenterer Myraveien 6!

Innholdsrik vertikaldelt halvpart av tomannsbolig med svært sentral beliggenhet i Myra! Boligen går over tre etasjer og inneholder bla stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom (ett er opprinnelig kjøkken), bad/vaskerom og kjellerstue (ikke omsøkt). Utgang til veranda fra både stue og kjøkken. Pent opparbeidet hage i forkant, samt inngjerdet hage på baksiden. Parkering i garasje, med mulighet for oppstilling på tomt.

Gangavstand til butikk, skoler, barnehage og Atlanten idrettspark med badeland og idrettshall. Fine tur- og rekreasjonsområder i nærheten, samt gangavstand til sentrum med alle bymessige fasiliteter.

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Anders Havneraas

Eiendomsmegler MNEF/ Partner
938 82 954 / anders@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	15
Nøkkelinformasjon	16
Plantegning	25
Vedlegg	29
Budgivning	82

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Stue



Stue



Veranda



Veranda



Kjøkkenet har plass til spisekrok





Kjøkken



Kjøkken



Gang



Soverom 1 (opprinnelig kjøkken)



Gang



Soverom 3



Soverom 2



Bad



Bad



Vaskerom



Kjellerstue



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen ligger i Myraveien, nært sentrum i Kristiansund kommune. 5 minutters gangavstand til dagligvare butikk i Brunsvika. 10-15 minutters gangavstand til Kristiansund sentrum med Kjøpesentre og kommunale tjenester.

For barnefamilier finnes flere skoler og barnehager i området. Folkeparken skole (1-7 kl.) ligger 9 min unna, 0,7 km. Allanengen skole (1-7 kl.) ligger 13 min unna, 1,1 km. Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) ligger 21 min unna, 1,8 km. Kristiansund videregående skole ligger 7 min unna, 0,6 km. Karihola barnehage (0-5 år) ligger 11 min unna, 0,9 km.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Myraveien holdeplass 2 min unna, linje 803, 0,2 km. Kristiansund

Kvernberget ligger 12 min unna.

Daglige servicetilbud er også nær boligen. Bunnpris Brunsvika ligger 4 min unna, 0,3 km, med Post i butikk og PostNord. ALTI Storkaia ligger 20 min unna, og Apotek 1 Løven Kristiansund ligger 19 min unna.

Området byr også på gode fritids- og aktivitetstilbud. Skytterveien balløkke Fotball ligger 4 min unna, 0,4 km, og Braatthallen ligger 6 min unna, 0,5 km.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Myraveien 6, 6514 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0269/26

SELGER

Isak Andre Holten Dahle

MATRIKKE

Gårdsnummer 4, bruksnummer 231, , ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

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 296 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med beplantning og plenområder. Asfaltert parkering foran garasje.

TAKST

Tilstandsrapport datert 22.07.2026. utført av Lars Ole Torvik.

BYGGEÅR

1961

BYGGEMÅTE

Eneboligen er en tomannsbolig oppført i 1961. Bygningen er fundamentert på fjellgrunn. Grunnmuren består av støpte betongmurer med en støpt betongplate. Dreneringssystemet er fra byggeåret, og det er ikke dokumentert hvordan taknedløp er håndtert. Det er heller ikke påvist synlig fuktsikring ved grunnmuren. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med utvendig stående og liggende kledning. Garasjen har stående kledning. Takkonstruksjonen er utformet som et saltak med plassbygde taksperrer fra byggeåret, og er teknet med steinbelagte stålplater av typen Decra eller tilsvarende. Taket har renner og nedløp i sort stål, samt standard vindskibord. Det er et heldekkende pipebeslag over tak. Etasjeskillene i boligen er utført i tre. Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerte glass. Ytterdøren er laget av teak med et sidefelt i glass, og verandadøren er av trevirke med 2-lags isolert glass.

Det er en veranda på fasaden med tilgang fra stuen, konstruert med et trebjelkelag montert utenpå husveggen, støttet av underliggende dragere og søyler. Verandaen har spaltedekke med et underliggende plastdekke. Rekkverket er i stående kledning med toppbord. En betongtrapp leder opp til ytterdøren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er påvist fuktskjolder/skader i

takkonstruksjonen

- Utvendig - Ytterdører-Verandadør

Avvik: • Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik: • Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: • Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Avvik: • Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

- Våtrom - Etasje 1. > Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: • Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.___NA__ alternativ 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- Våtrom - Etasje 1. > Bad/vaskerom - Overflater gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befæringsstidspunktet.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Våtrom - Etasje 1. > Bad/vaskerom - Vanntett sjikt,

membran og sluk

Avvik: • Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler,

varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Avvik: • Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank

Avvik: • Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/ anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Avvik: • Avløpsledninger av betongrør før 1990 er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Kristiansund Elektro

Beskrivelse: Etablert avtrekksvifte

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/ garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: Lite hull i den lille verandaen på front av huset

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/ skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Feier har vært på inspeksjon i 2024. Der anmerkes at pipen bærer preg av alderdom og slitasje, og at det anbefales planlegging av rehabilitering av eldre teglskorstein for å øke byggverkets brannsikkerhet.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/ garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Malt garasjetak

Kommentar fra selger: Etablert gulv oppe på garasjehems samt på mørkloft i 2025.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Følger reguleringsplan H. Brinchmanns vej – Dalabrekka (plan-ID R-031). Planen regulerer eiendommen til bolig, forhage og vei.. 11.07.1955

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 07.09.2023 med mindre endring vedtatt 14.05.2024. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse – nåværende.

OPPVARMING

Elektrisitet, varmepumpe og ved.

Boligen er utført med en luft-til-luft varmepumpe, lukket vedovn og elektriske varmekabler.

Innerdelen til varmepumpen er plassert på kjøkkenet, det er lukket vedovn i stue og gang, og bad/vaskerom har elektriske varmekabler i gulv.

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.

Opplysninger fra NIBR:

Det var planlagt utført feiing og tilsyn i januar 2026, denne er ikke utført.

Ved tilsyn i 2024 ble det kommentert at skorstein bærer preg av alderdom og slitasje. Det bør utføres rehabilitering av skorstein.

PARKERINGSFORHOLD

Boligen har garasje. Tomten er opparbeidet med asfaltert parkering foran garasje.

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

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger innflyttingstillatelse datert 07.06.1961.

Det er fremlagt tegninger ifbm bruksendring av tilleggsdel, stemplet fremlagt 25.01.1967.

Det er fremlagt tegninger ifbm tilbygg/garasje, stemplet fremlagt 04.11.1986.

Det er ikke mottatt vedtak, brukstillatelse eller ferdigattest for overnevnte tiltak.

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.

Det er mottatt tegninger ifbm utvidelse av balkong i 2013. Det er ikke mottatt vedtak, brukstillatelse eller ferdigattest for nevnte tiltak.

Det er ikke samsvar mellom byggeskjema tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.

- Opprinnelig kjøkken i 1.etg er i dag innredet som soverom.
- Bod i 1.etg er innredet til vaskerom. Opprinnelig WC er innlemmet i bad, samt at vegg mellom bad og opprinnelig kjøkken er flyttet på. Tiltak ikke omsøkt.
- rom avsatt til stue i 1.etg er i dag innredet som soverom.
- opprinnelige soverom i 2.etg er i dag innredet som kjøkken og spisestue.
- kjeller er iht tegninger opprinnelig hobbyrom og bod, samt at deler står nevnt som "ikke utgravd". Kjeller er i dag innredet som kjellerstue, gang og boder. Tiltaket er ikke omsøkt.
- innvendig trapp er endret.
- det er utført fasadeendringer som ikke er omsøkt.

Selger påtar seg ikke ansvaret for å byggemelde eller få godkjent tiltakene i ettertid. Kjøper overtar ansvaret og risikoen knyttet til disse forholdene, herunder kostnadene til eventuell søknad og utfallet av disse. Dersom tiltakene blir godkjent må kjøper påregne å dekke kostnader til nødvendige tiltak. Dersom godkjenning ikke gis, må kjøper regne med at bygg/tilbygg må tilbakeføres eller fjernes.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

Etasje 1: Entré, bad/vaskerom, gang, soverom 1., soverom 2. og soverom 3. Garasje. (Ett soverom er opprinnelig kjøkken)
Etasje 2: Stue og kjøkken. Terrasse og balkongareal
Kjeller: Kjellerstue (ikke omsøkt), bod og gang

STANDARD

Innvendige overflater:

Gulv: Hovedsakelig belagt med parkett og laminat.
Vegger: Kledd med malte/tapetserte plater.
Himling: Malte plater og tak-ess plater.

Kjøkken 2. etasje:

Trefarget kjøkkeninnredning over to vegger med profilerte fronter og laminat benkeplate. Benkeplaten har nedfelt steke topp og vask med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som frittstående frys/kjøleskap, integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom 1. etasje:

Flislagt bad/vaskerom med elektriske varmekabler i gulv, flislagte vegger og tak-ess plater i himling. Badet er utstyrt med en lys baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servantplate med ett armatur og speil med belysning. Videre er det dusjkabinett, veggmontert toalett, vaskekum av stål og opplegg for vaskemaskin. Rommet har elektrisk styrt vifte.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligens synlige vannrør er utført som rør-i-rør system.
- Avløpsrør: Boligens synlige avløpsrør er utført i PVC (plast).
- Ventilasjon: Boligens ventilasjon er basert på naturlig lufting med tilluft via ventiler. Det er mekaniske/elektriske vifter på bad og kjøkken.
- Varmepumpe: Luft-til-luft varmepumpe fra 2009 med innerdel plassert på kjøkkenet.
- Varmtvannstank: CTC varmtvannsbereider på 200 liter fra 2005, plassert i bod i kjeller.
- Elektrisk anlegg: Skjult anlegg med automatsikringer i sikringsskap.
- Branntekniske forhold: Boligen er utført med røykvarslere og slukkeapparat.
- Andre installasjoner: Boligen er utført med sentralstøvsuger anlegg.

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å

danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer. Frittstående kjøleskap i kjeller medfølger ikke.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Selger opplyser at panelovner på soverommene ikke medfølger.

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: 134 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 160 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 37 m² Kjellerstue, bod og gang

1. etasje

BRA-i: 54 m² Entré, bad/vaskerom, gang, soverom 1, soverom 2. og soverom 3.

BRA-e: 26 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 43 m² Stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Tomannsbolig

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Veranda ved 2.etasjen er medtatt med under åpent areal (TBa9 med ca. 7m2. Garasjen er medtatt under BRA-e med ca.26 m2.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for

takstmannens valg.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 790 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 29 470,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beløpet gjelder gebyr og avgift for vann, avløp, feiing, eiendomsskatt og renovasjon.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 757 438,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 029 751,- som sekundærbolig for 2026

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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 2 790 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 69 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 88 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 878 740,- (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 og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

13.07.1960 - Dokumentnr: 1960/301924/61 - Erklæring/avtale Bestemmelse i skjøte. På tomte hefter repartisjonsplikt for gateopparbeidelser. Eierne av tomt Myraveien 6 plikter i fellesskap med de øvrige tomtkjøpere i kvartalet å erverve den grunn som er regulert for lekeplasser og felles adkomstveier. Opparbeidelse og vedlikehold av disse og kommunens krav på gaterepartisjon blir å fordele likt på tomteierne. Forøvrig gjelder for grunnoverføring kommunale kontraktsbestemmelser for tomtesalg.

12.10.1961 - Dokumentnr: 1961/302807/61 - Erklæring/avtale Overenskomst om samvirke vedkommende en vertikalt delt tomannsbolig på eiendommene Myraveien 6 og 8. Begge boliger må utvendig males med nøyaktig samme farge og holdes godt vedlike. Ingen utvendige forandringer eller

oppføring av andre hus uten samtykke fra Husbanken.
Begge boliger må være forsikret i ett og samme
brannforsikringsselskap. Begge boliger må bare belånes i
Husbanken eller med samtykke av Husbanken.

01.11.1961 - Dokumentnr: 1961/303041/61 - Erklæring/avtale
Overenskomst om samvirke vedkommende en vertikalt delt
tomannsbolig på eiendommene Myraveien 6 og 8. Begge
boliger må utvendig males med nøyaktig samme farge og
holdes godt vedlike. Ingen utvendige forandringer eller
oppføring av andre hus uten samtykke fra Husbanken.
Begge boliger må være forsikret i ett og samme
brannforsikringsselskap. Begge boliger må bare belånes i
Husbanken eller med samtykke av Husbanken

16.03.1962 - Dokumentnr: 1962/300852/61 - Best. om vann/
kloakkledn.
Erklæring om felles vann- og kloakkledning. Eiere av
eiendommene Myraveien nr. 6 og nr. 8 erklærer å være
solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold m.v. av
den felles vann- og kloakkledning. Kristiansund
ingeniørvesen har rett til når som helst å stenge og forsegle
felleshovedstoppekranen.

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

FORSIKRINGSSKAP

Lo Favør

POLISENUMMER

31377068

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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 boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og
overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og
bredbånd.

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

06.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Anders Havneraas, Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Epost: anders@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2.00% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr	kr.	6 000,- (inkl. mva.)
Liten markeds pakke	kr.	16 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 500,- (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 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 Söderberg & 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 bygningssakkyndig 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 personopplysningenes 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.aspx>.

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.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målestør illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og er ikke funksjonell.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og er ikke funksjonell.



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

MYRAVEIEN 6

Egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Innflyttingstilaltelse

Tegninger

Kart

Tinglyste erklæringer

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0269/26	

Selger 1 navn
Isak Andre Holten Dahle

Gateadresse	
Myraveien 6	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6514

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 4-0269/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Etablert avtrekksvifte

Arbeid utført av

Kristiansund Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lite hull i den lille verandaen på front av huset

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Feier har vært på inspeksjon i 2024. Der anmerkes at pipen bærer preg av alderdom og slitasje, og at det anbefales planlegging av rehabilitering av eldre teglskorstein for å øke byggverkets brannsikkerhet.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Malt garasjetak

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."
☒ Nei ☐ Ja
- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Etablert gulv oppe på garasjehems samt på mørkloft i 2025.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Isak Dahle	c53a1705bb64e18ebbbbba cc1333fbf8cb7fda034	21.07.2026 09:28:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0269/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Myraveien 6, 6514 KRISTIANSUND N

 KRISTIANSUND kommune

 gnr. 4, bnr. 231

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 22.07.2026

Rapportdato: 04.08.2026

Oppdragsnr.: 22462-1241

Eiendomsverdi ref nr: LZ7834

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Ole Torvik



Råd
Eiendomstakst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Råd Eiendomstakst AS

Råd Eiendomstakst består av 3 Takstingeniører, som er medlem i Norsk Takst. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Vi takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

- Skadetaksering
- Naturskade (NP)
- Skjønn
- Verditakst
- Bolig tilstand
- Taksering av næringseiendommer
- Taksering av landbrukseiendommer



Rapportansvarlig

Lars Ole Torvik

Uavhengig Takstingeniør

lars@raadeiendomstakst.no

928 70 982



Råd
Eiendomstakst

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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i Myraveien, nært sentrum i Kristiansund kommune. 5 minutters gangavstand til dagligvare butikk i Brunsvika. 10-15 minutters gangavstand til Kristiansund sentrum med Kjøpesentre og kommunale tjenester.

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er teknet med steinbelagte stålplater (Decra eller lignende). Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning på boligen og stående på garasjen. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av parkett og laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. På badet er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Tomannsbolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med Decra eller tilsvarende stålplater. Renner og nedløp i sort stål. Standard vindskibord med 2 bord i høyden. Takteknet er kun besiktiget ifra bakkenivå grunnnet HMS. Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå er tilstandsanalysen begrenset. det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.

Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson med nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål

Takkonstruksjon er utført med plassbygde taksperrer fra byggeår. Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående og liggende kledning. Konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten. Boligen er utført med malte trevinduer med 2-lags isolerte glass. Boligen er utført med en ytterdør av teak treverk med sidefelt av glass.

Boligen er utført med en verandadør av trevirke med 2-lags isolert glass.

Det er etablert veranda på fasaden, med tilgang fra stue i 2. etasje. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltekdekke. Rakkverk i stående kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset. spaltekdekke har underliggende Til-Tak/plastet dekke eller tilsvarende funksjon. Boligen er utført med en trapp av betong som leder opp til ytterdøren.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er gulvet hovedsakelig belagt med parkett og laminat. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater og tak-ess plater.

Boligen har etasjeskille i tre. Konstruksjonene er ikke åpnet. De er kun visuelt besiktiget fra overflaten. Skjulte feil og mangler kan foreligge. Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell på gulv i gangen i underetasje over en lengde på ca. 4 m. I de 2 soverommene i enden av gangen er det ikke målt høydeforskjell over 15mm.

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området moderat til lav forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Murt teglsteinspipe. Pusset utførelse synlige steder. Heldekkende pipebeslag over tak. Lukket vedovn i stue og gang.

Hulltaking er foretatt i tilgjengelig konstruksjon, og det ble registrert forhøyet fuktinnhold i det undersøkte området. Hulltaking og fuktmåling er utført som en stikkprøvekontroll på ett sted og gir kun informasjon om det undersøkte området. Kontrollen kan derfor ikke utelukke fukt- eller råteskader i andre deler av konstruksjonen.

Det ble målt et fuktinnhold på 21 % i trevirket. Verdier over ca. 17–18 % kan over tid gi grunnlag for utvikling av muggsopp, råte og andre fuktrelaterte skader dersom fuktbelastningen er vedvarende. Det forhøyede fuktinnholdet kan skyldes kapillært fuktopptrekk fra grunnen, noe som er en kjent risikofaktor i rom under terreng. Normalt vurderes trevirke med et fuktinnhold på inntil ca. 15 % som tørt. Det anbefales å følge opp forholdet med ytterligere undersøkelser eller kontrollmålinger ved behov.

Boligen er utført med en lakkert og malt tretrapp mellom etasjene. Boligens innerdører er utført som late fyllingsdører.

Det ble ved befaring ikke gjort observasjoner som tilsier at boligen har pågående problemer med skadedyr eller andre skadegjørere ved visuell besiktigelse. Dette er en vurdering basert på forholdene slik de fremsto på befaringsdagen, og kan ikke utelukke at det tidligere har forekommet, eller at det kan oppstå, angrep av skadedyr eller skadegjørere på et senere tidspunkt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. Badet har en lys baderomsinnredning av skuffer og skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

-Dusj kabinett

-Vegg montert toalett

- Elektrisk styrt vifte

- Vaskekum av stål

- Opplegg til vaskemaskin

Det foreligger ikke dokumentasjon utover byggeår. Vurderingen er derfor basert på alder og tilgjengelige observasjoner.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet. Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

Det er foretatt hulltaking, og det ble ikke registrert unormale forhold ved kontrollpunktet. Hulltaking er en stikkprøvekontroll utført på ett sted og kan ikke utelukke fukt- eller råteskader i andre deler av konstruksjonen.

Kontrollen er utført fra tilstøtende rom eller fra undersiden av konstruksjonen, i et område hvor det erfaringsmessig er størst risiko for fuktpåvirkning. Dette er en anerkjent metode for å kontrollere fuktinnhold og avdekke eventuelle symptomer på fuktskader i skjulte konstruksjoner.

Det ble målt et fuktinnhold på 6 %, noe som vurderes som tørt. Generelt anses verdier opp til ca. 15 % som tørre, mens vedvarende

Beskrivelse av eiendommen

fukttinnhold over ca. 17–18 % kan gi risiko for utvikling av råte- og muggsopp.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte tak-ess plater. Det er en tre-farget kjøkken- innredning som går over to vegger. Innredningen er av skap og skuffer i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steke topp og vask med avrennings plate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående frys/kjøleskap, integrert oppvaskmaskin og stekovn. Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet under bruk på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligens synlige vannrør er utført som rør-i-rør system. Boligens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast). Boligens ventilasjon er basert på naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekanisk/elektriske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler. Boligen er utført med en luft-til-luft varmepumpe, hvor innerdelen er plassert på kjøkkenet. Boligen er tilkoblet en 200 liters CTC varmtvannsbereder som er plassert i bod i kjeller. Anlegget er fra byggeår, med utbedringer frem til i dag og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringskap. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Boligen er utført med røykvarsler og slukke apparat. Boligen er utført med sentral støvsuger anlegg. Utstyret er ikke funksjonstestet utover en enkel visuell kontroll. Eier opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og har vært i lite bruk uten kjente feil eller funksjonssvikt på befaringsdagen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er bygget på fjellgrunn, grunnen er kun besiktiget fra overflaten. Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er ikke dokumentert om taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre drens-system. Det er ikke påvist synlig fuktsikring ved grunnmuren. Videre er dreneringssystemet for eiendommen fra byggeår. Norsk standard (NS3600) Tabell 6 beskriver typer av fuktsikringsløsning og angir alderskriterier som kan benyttes for fastsetting av tilstandsgrad basert på erfaringsbasert funksjonstid. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Boligen er satt opp på støpte betongmurer med støpt betongplate. Det er etablert forstøtningsmurer i forkant av boligen mot plen. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

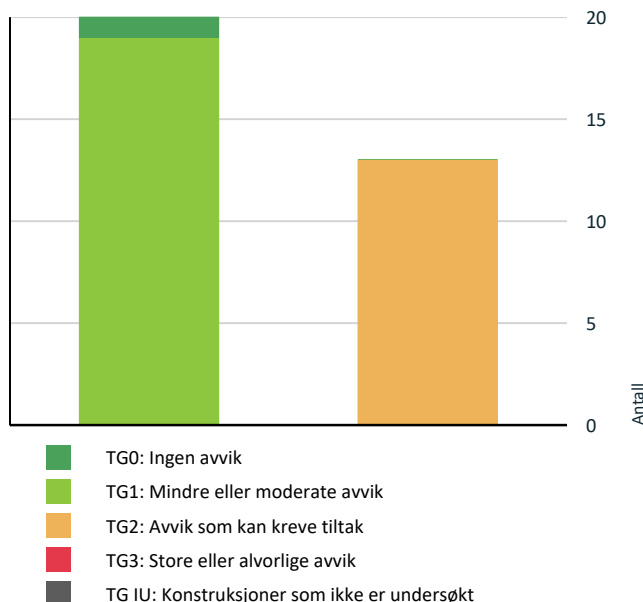
Tomannsbolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger med innflyttingstillatelse fra 1959. Det er registrert avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Kjelleren var opprinnelig innredet som råkjeller, men ett av rommene er i dag innredet og tatt i bruk som kjellerstue. Boligen er videre påbygd i 1967, 1986 og 1998. Tilstandsrapporten omfatter ikke en fullstendig vurdering av tiltakenes byggesaksmessige lovlighet. Dersom det ønskes nærmere informasjon om byggesaker, godkjenninger eller lovlighetsforhold, anbefales det å kontakte Kristiansund kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1. > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1. > Bad/vaskerom > Overflater gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1. > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører-Verandadør** [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1961

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med steinbelagte stålplater (Decra eller lignende). Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning på boligen og stående på garasjen. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av parkett og laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. På badet er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra eller tilsvarende stålplater. Renner og nedløp i sort stål. Standard vindsbibord med 2 bord i høyden. Taktekket er kun besiktiget ifra bakkenivå grunnet HMS.

Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå er tilstandsanalysen begrenset. det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.

Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson med nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er utført med plassbygde taksperrer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser

Det er registrert synlige fuktskjolder på befaringsdagen, det er søkt etter fukt med fuktmåler ved taksperre ved pipen, på befaringsdagen bemerkes fuktskjolder som tørre. Fuktskjolder kan stamme fra byggeåret når taket var under konstruksjon, taktekingen og undertaks papp er byttet i senere tid. Det bør utføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fukt skjoldene og om det foreligger skjulte skader i takkonstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre eventuelle fuktskader er økt risiko for råte, sopp og svekkelse av konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående og liggende kledning. Konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen er utført med malte trevinduer med 2-lags isolerte glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen er utført med en ytterdør av teak treverk med sidefelt av glass.

TG 2 Ytterdører-Verandadør

Beskrivelse

Boligen er utført med en verandadør av trevirke med 2-lags isolert glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karm og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert veranda på fasaden, med tilgang fra stue i 2. etasje. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltekke. Rekkverk i stående kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset. spaltekke har underliggende Til-Tak/plastet dekke eller tilsvarende funksjon.

Vurdering av avvik:

- Vannnett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen er utført med en trapp av betong som leder opp til ytterdøren.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er gulvet hovedsakelig belagt med parkett og laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater og tak-ess plater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i tre. Konstruksjonene er ikke åpnet. De er kun visuelt besiktiget fra overflaten. Skjulte feil og mangler kan foreligge. Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell på gulv i gangen i underetasje over en lengde på ca. 4 m. I de 2 soverommene i enden av gangen er det ikke målt høydeforskjell over 15mm.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 23 mm på gulvet i gangen i underetasjen over en lengde på ca. 4 meter. I de to soverommene ved enden av gangen er det ikke målt høydeforskjeller som overstiger 15 mm.

Dersom det på et senere tidspunkt planlegges modernisering eller utskifting av gulvoverflater, vil det være hensiktsmessig å vurdere avretting av gulvene for å oppnå et jevnere underlag og et bedre sluttresultat.

Radon

Beskrivelse

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området moderat til lav forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt teglsteinspipe. Pusset utførelse synlige steder. Heldekkende pipebeslag over tak. Lukket vedovn i stue og gang.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilgjengelig konstruksjon, og det ble registrert forhøyet fuktinnhold i det undersøkte området. Hulltaking og fuktmåling er utført som en stikkprøvekontroll på ett sted og gir kun informasjon om det undersøkte området. Kontrollen kan derfor ikke utelukke fukt- eller råteskader i andre deler av konstruksjonen.

Det ble målt et fuktinnhold på 21 % i trevirket. Verdier over ca. 17–18 % kan over tid gi grunnlag for utvikling av muggsopp, råte og andre fuktrelaterte skader dersom fuktbelastningen er vedvarende. Det forhøyede fuktinnholdet kan skyldes kapillært fuktopptrekk fra grunnen, noe som er en kjent risikofaktor i rom under terreng. Normalt vurderes trevirke med et fuktinnhold på inntil ca. 15 % som tørt. Det anbefales å følge opp forholdet med ytterligere undersøkelser eller kontrollmålinger ved behov.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen er utført med en lakkert og malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



Innvendige dører

Beskrivelse

Boligens innerdører er utført som late fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Enkelte dører må justeres.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaring ikke gjort observasjoner som tilsier at boligen har pågående problemer med skadedyr eller andre skadegjørere ved visuell besiktigelse. Dette er en vurdering basert på forholdene slik de fremsto på befaringsdagen, og kan ikke utelukke at det tidligere har forekommet, eller at det kan oppstå, angrep av skadedyr eller skadegjørere på et senere tidspunkt.

VÅTROM

ETASJE 1. > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. Badet har en lys baderomsinnredning av skuffer og skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Dusj kabinett
- Vegg montert toalett
- Elektrisk styrt vifte
- Vaskekum av stål
- Opplegg til vaskemaskin



Tilstandsrapport



ETASJE 1. > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon utover byggeår. Vurderingen er derfor basert på alder og tilgjengelige observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen på befaringsdagen. Eier opplyser at slik dokumentasjon kan foreligge og vil bli forsøkt fremlagt.

ETASJE 1. > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt ed tak-ess plater.

ETASJE 1. > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med flis med underliggende varmekabler. Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull i flis ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

Avviket gir grunnlag for at konstruksjonen overvåkes jevnlig. Som minste tiltak er dørterskelen hevet for å ivareta anbefalingen om en høyde forskjell fra topp terskel til topp sluk på minimum 25 mm. Videre er det installert dusjkabinett.

Bom under flisene kan føre til løse eller sprukne fliser. Avviket gir derfor grunnlag for at overflaten overvåkes jevnlig. Skal konstruksjonen få TG 0 eller 1 må avviket utbedres.

ETASJE 1. > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Ved visuell inspeksjon på befaringsdagen kunne det ikke bekreftes at membranløsningen rundt sluket er utført i henhold til gjeldende prinsipper, da slukmansjetten ikke er synlig klemt ned i slukringen. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes å foreta ytterligere undersøkelser for å avklare om membranen er korrekt utført ved sluket.

Tilstandsrapport



ETASJE 1. > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har en lys baderomsinnredning av skuffer og skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Dusj kabinett
- Vegg montert toalett
- Elektrisk styrt vifte
- Vaskekum av stål
- Opplegg til vaskemaskin

ETASJE 1. > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

ETASJE 1. > BAD/VASKEROM

TG D Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking, og det ble ikke registrert unormale forhold ved kontrollpunktet. Hulltaking er en stikkprøvekontroll utført på ett sted og kan ikke utelukke fukt- eller råteskader i andre deler av konstruksjonen.

Kontrollen er utført fra tilstøtende rom eller fra undersiden av konstruksjonen, i et område hvor det erfaringsmessig er størst risiko for fuktpåvirkning. Dette er en anerkjent metode for å kontrollere fuktinnhold og avdekke eventuelle symptomer på fuktskader i skjulte konstruksjoner.

Det ble målt et fuktinnhold på 6 %, noe som vurderes som tørt. Generelt anses verdier opp til ca. 15 % som tørre, mens vedvarende fuktinnhold over ca. 17–18 % kan gi risiko for utvikling av råte- og muggsopp.



KJØKKEN

ETASJE 2. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte tak-ess plater. Det er en tre-farget kjøkken- innredning som går over to vegger. Innredningen er av skap og skuffer i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steke topp og vask med avrennings plate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående frys/kjøleskap, integrert oppvaskmaskin og stekovn.

ETASJE 2. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet under bruk på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligens synlige vannrør er utført som rør-i-rør system.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekanisk/elektriske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen er utført med en luft-til-luft varmepumpe, hvor innerdelen er plassert på kjøkkenet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

Anlegget må kontrolleres annethvert år for å sikre optimal funksjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet en 200 liters CTC varmtvannsbereder som er plassert i bod i kjeller.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



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

Anlegget er fra byggeår, med utbedringer frem til i dag og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringsskap.

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.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektroflaglig person.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utført med røykvarsler og slukke apparat.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen er utført med sentral støvsuger anlegg. Utstyret er ikke funksjonstestet utover en enkel visuell kontroll. Eier opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og har vært i lite bruk uten kjente feil eller funksjonssvikt på befaringsdagen

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er bygget på fjellgrunn, grunnen er kun besiktiget fra overflaten.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er ikke dokumentert om taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre dreneringssystem. Det er ikke påvist synlig fuktsikring ved grunnmuren. Videre er dreneringssystemet for eiendommen fra byggeår. Norsk standard (NS3600) Tabell 6 beskriver typer av fuktsikringsløsning og angir alderskriterier som kan benyttes for fastsetting av tilstandsgrad basert på erfaringsbasert funksjonstid.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Boligen er satt opp på støpte betongmurer med støpt betongplate.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er etablert forstøtningsmurer i forkant av boligen mot plen.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

Vurdering av avvik:

- Avløpsledninger av betongrør før 1990 er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre betongledninger har økt risiko for slitasje, sprekke-dannelser, lekkasjer og innlekking, noe som kan gi redusert funksjon og kapasitet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdseil i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

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

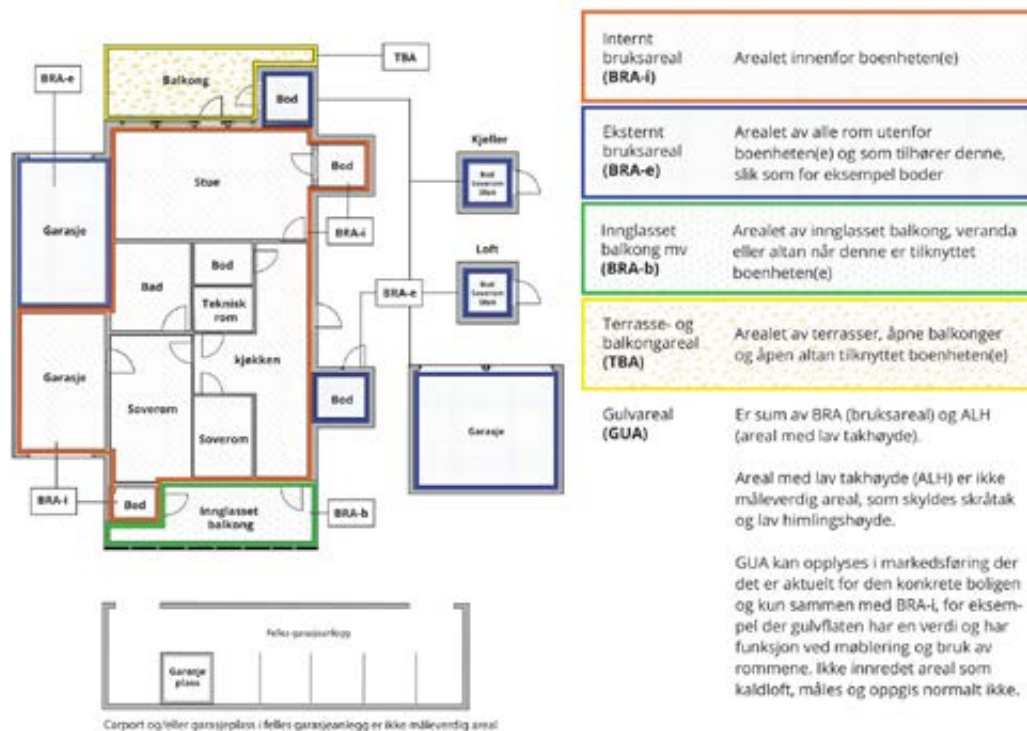
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1.	54	26		80	
Etasje 2.	43			43	7
Kjeller	37			37	
SUM	134	26			7
SUM BRA	160				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1.	Entré, bad/vaskerom, gang, soverom 1., soverom 2., soverom 3.	Garasje	
Etasje 2.	Stue, kjøkken		
Kjeller	Kjellerstue, bod, gang		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Veranda ved 2.etasjen er medtatt med under åpent areal (TBA9 med ca. 7m2. Garasjen er medtatt under BRA-e med ca.26 m2. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger med innflyttingstillatelse fra 1959. Det er registrert avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Kjelleren var opprinnelig innredet som råkjeller, men ett av rommene er i dag innredet og tatt i bruk som kjellerstue. Boligen er videre påbygd i 1967, 1986 og 1998. Tilstandsrapporten omfatter ikke en fullstendig vurdering av tiltakenes byggesaksmessige lovlighet. Dersom det ønskes nærmere informasjon om byggesaker, godkjenninger eller lovlighetsforhold, anbefales det å kontakte Kristiansund kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2026	Lars Ole Torvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	4	231		0	295.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Myraveien 6

Hjemmelshaver

Dahle Isak Andre Holten

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt av takstmann. Areal er hentet inn fra offentlige registre og avvik kan forekomme.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Myraveien, nært sentrum i Kristiansund kommune. 5 minutters gangavstand til dagligvare butikk i Brunsvika. 10-15 minutters gangavstand til Kristiansund sentrum med Kjøpesentre og kommunale tjenester.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. R-031 H. Brinchmanns vei – Dalabrekka
- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt. - 11.07.1955 Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringsone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med beplantning og plenområder. Asfaltert parkering foran garasje.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi.

Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.07.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.07.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Energirapport	04.08.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./innflyttingstillatels	01.07.1959	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	29.07.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	11.07.1955	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	22.07.2022	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.03.1959	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

Undersøkelsesnivå 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. Funksjonspøving 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 fem 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."*



Adresse

Myraveien 6, 6514 KRISTIANSUND N

Dato for energimerking

04.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-326361

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

10107695

Gårdsnummer

4

Bruksnummer

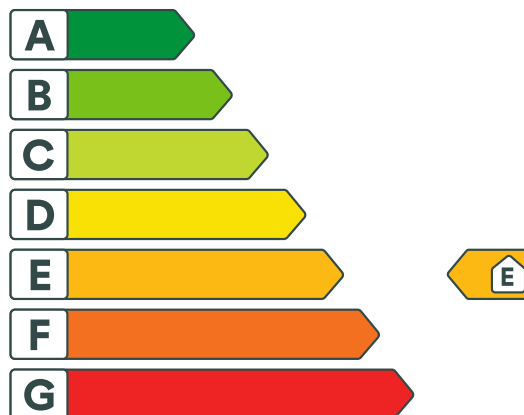
231

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1961

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

160,0 m²

Oppvarmet bruksareal

137,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

247,21 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

228,86 kWh/m²

Totalt levert pr. år

33 717 kWh



Myraveien 6, 6514 KRISTIANSUND N



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Myraveien 6, 6514 KRISTIANSUND N



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

/AH

Byggherren Alf H. Hørdum
h. s. r.

Vedr. Symveien 6. Eier: Alf Hørdum.

Etter inspeksjonen på ovennevnte bygg kan
en herved gi innlytningstillatelse fra den dag redivært
for trapp opp til stue er ordnet.

Tilkommet fra til byggets hovedinngang
må forbedres.

Utvendig hovedinngangstrapp må snarest
skaffes forholdsvis god verk.

Den for w.c. må skaffes retakttilførsel.

Revidert planlegging for kjeller må
innsendes for eventuell godkjenning.

Videre vises til skriv herfra 16/3 og 5/5-61
vedrørende drenering og nødvendig frispregning.

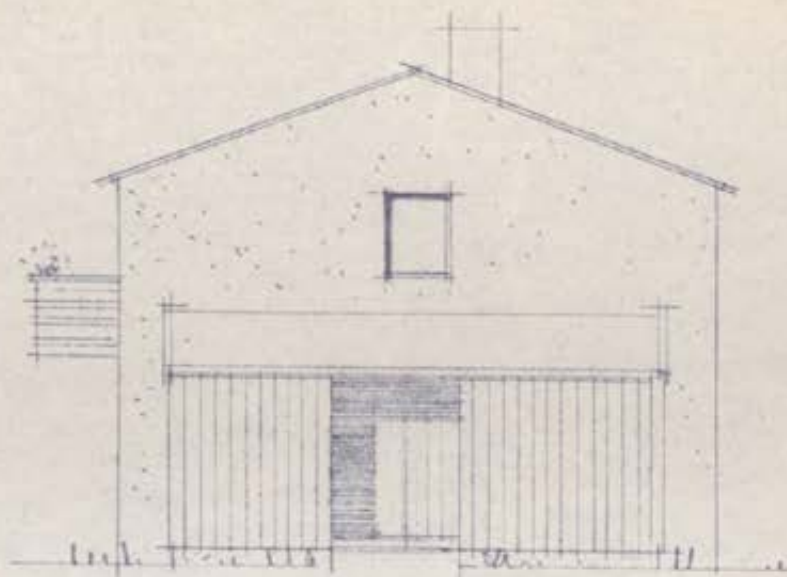
Bygget må snarest mulig settes i sådan
stand at forbigående kan utsettes herfra.

Fristiansund bygningssjefkontor 7/6-1961

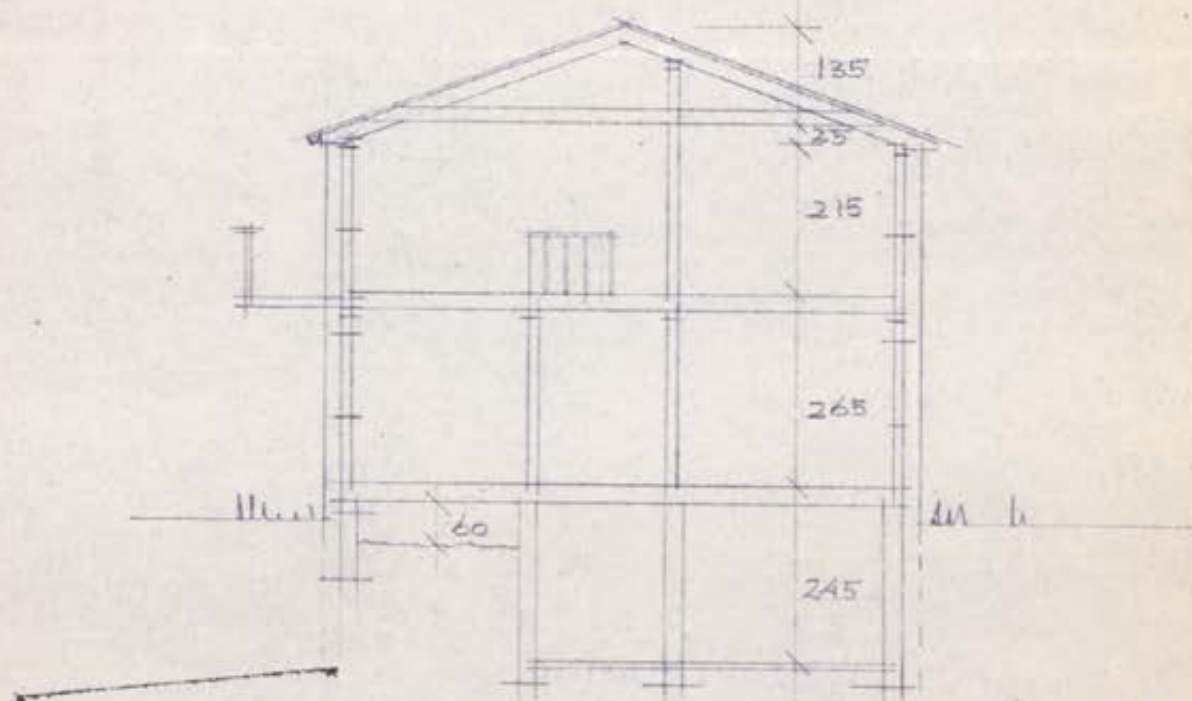
Sjefen bygningssjefkontor

A. Hvitsand

Gjengitt sendt: Herr Alf Hørdum



GAVL-FASADE



FREMLAGT

- 1 JULI 1959

TVERRSNITT

KR. SUND. N. BYGNINGSRÅD

278/59

K. B. rød J. nr.

MYRÅOMRÅDET KRISTIANSUND N.
FORSLAG DOBBELT HUS PÅ
NØRDE OG SØNDE DEL

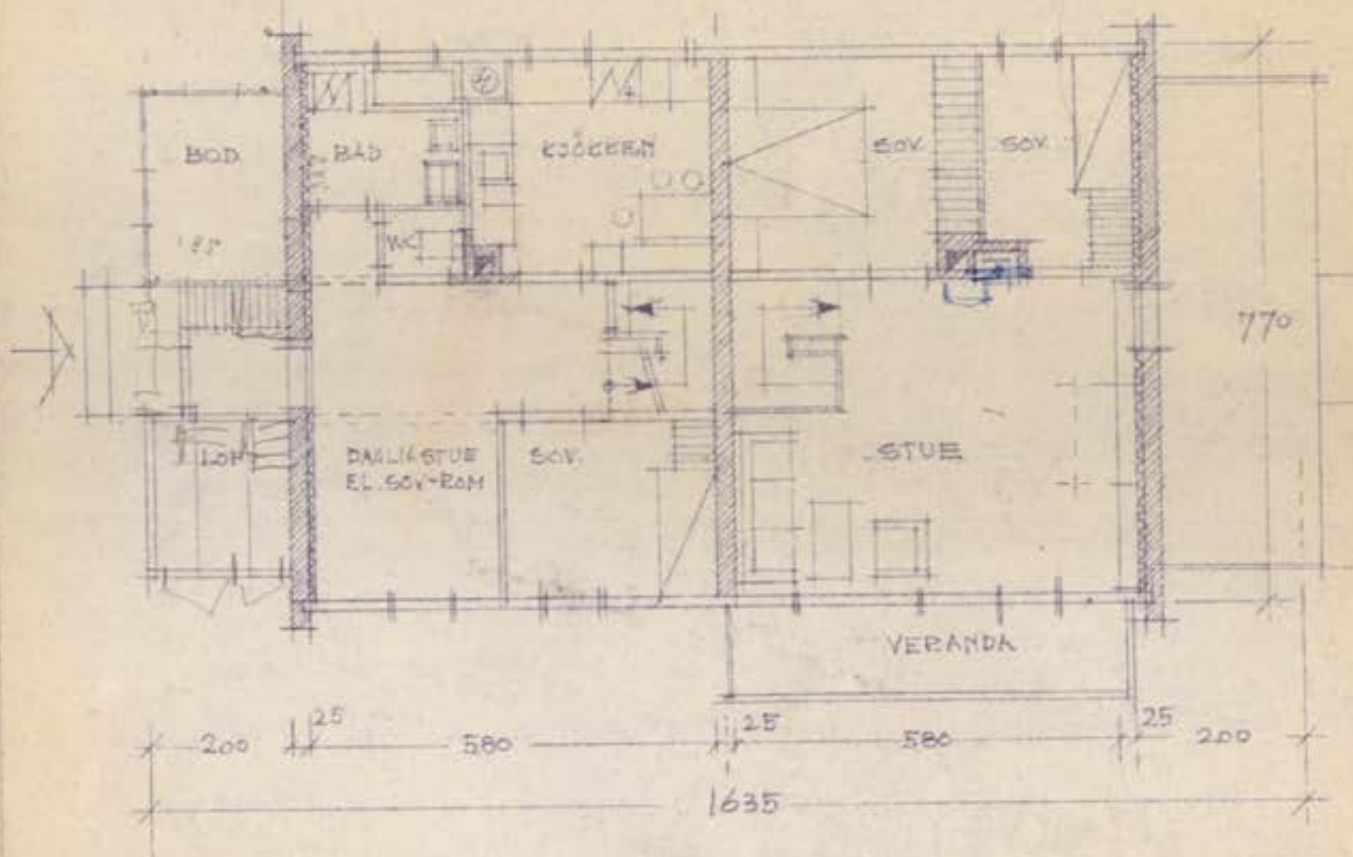
GAVL-FASADE OG
TVERRSNITT

MÅLESTOKK 1:100

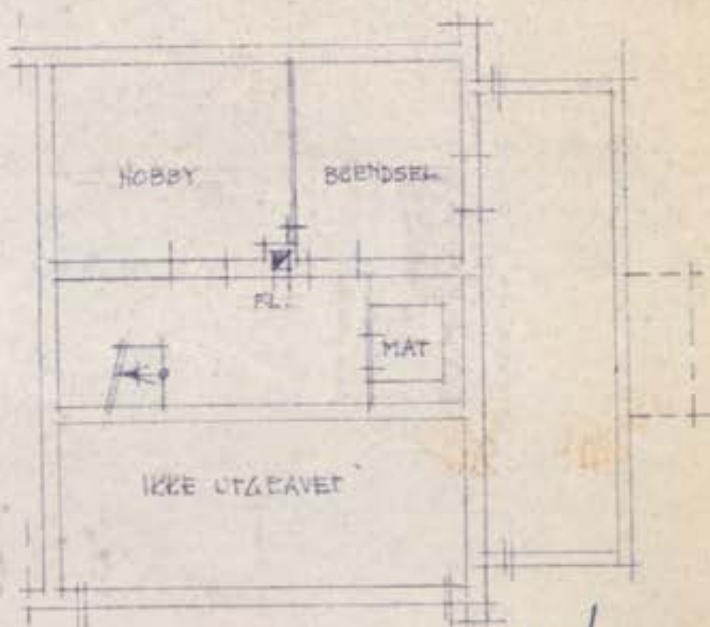
TRONDHEIM 20. MAR 59
HIS STABELL
Arkitekt M.N.A.L.

1. ETAGE

2. ETAGE



FREMLAGT
-1 JULI 1959
NR. SUND. H. BYGNINGSRÅD



KJELLER

K. B. råd J. nr.

278/59

MYRABOMRÅDET KRISTIANSUND N.
FORESLÅA DOBBELTHUS PÅ
NØRDRE OG SØNDRE DEL

PLANER AV KJELLER
1. OG 2. ETAGE

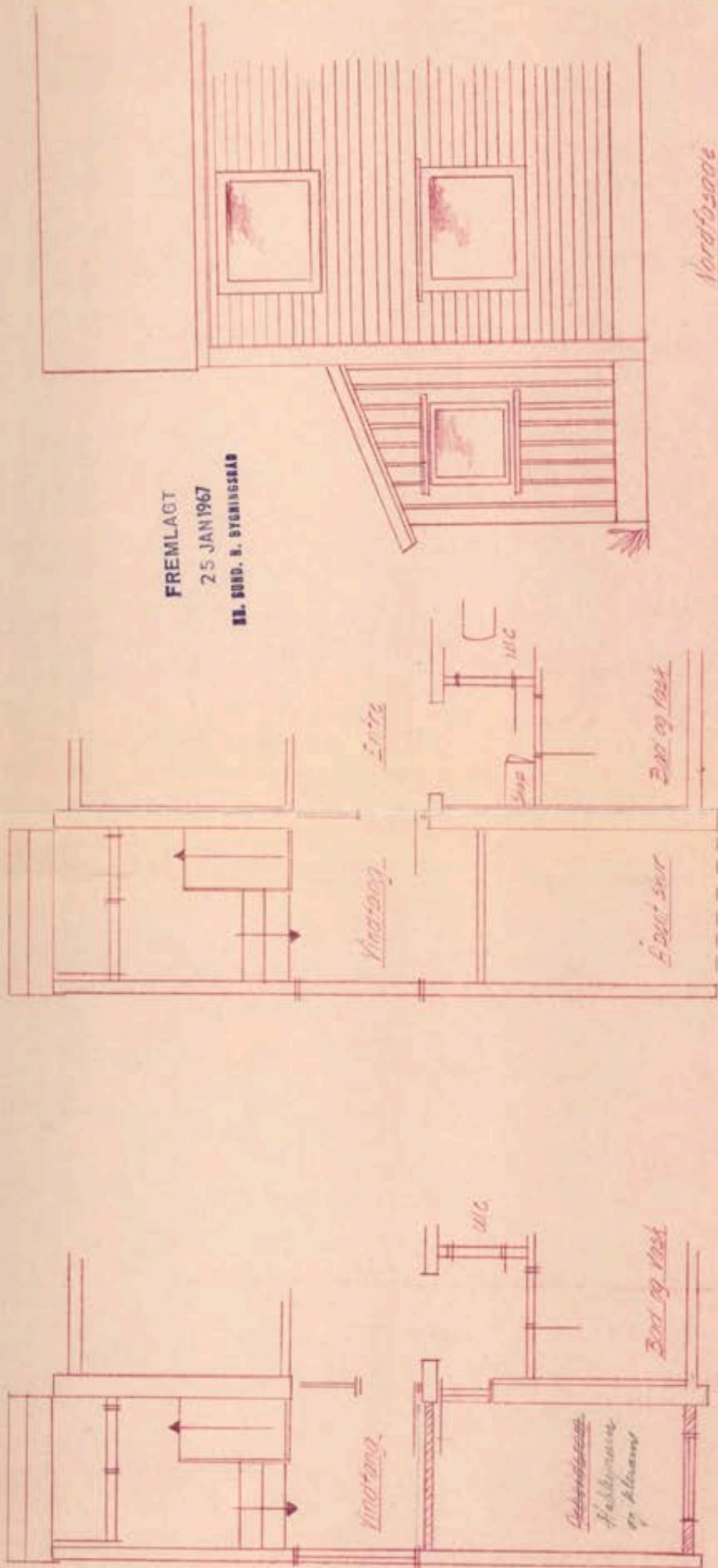
MÅLESTOKK 1:100

TEGNEDHEIM 20. MARS 59.
RIG STABELL
Arkitekt M.N.A.L.

*Myrnes 6-80. No. 10-
 Torshov, Øst. 1967
 Kristiansund N. 19. 1-67*

BYGNINGSJEFEN
 KRISTIANSUND N.
 Jan. 9/ 1967.

FREMLAGT
 25 JAN 1967
 KR. SUND. N. BYGNINGSRÅD

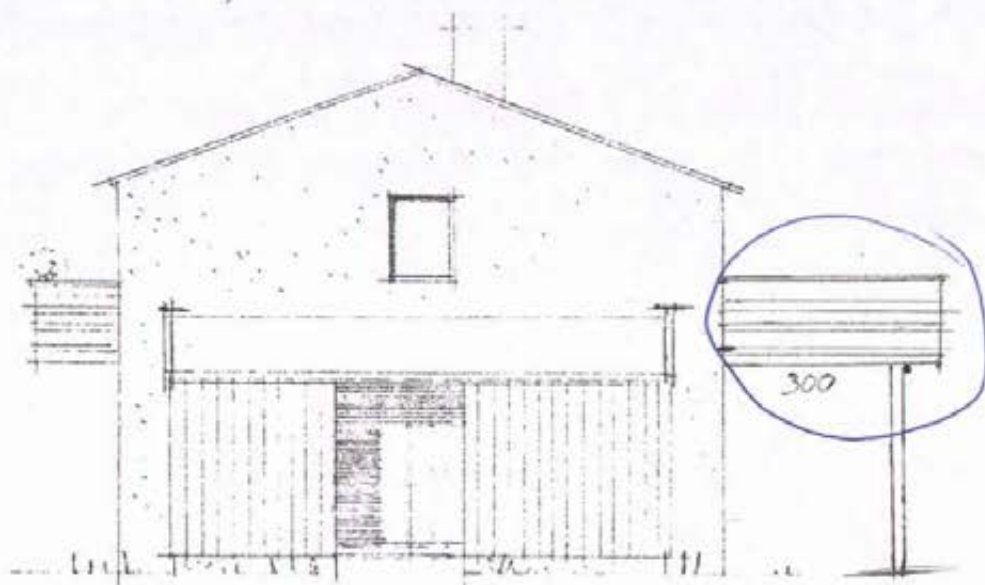


Plan for underetagen

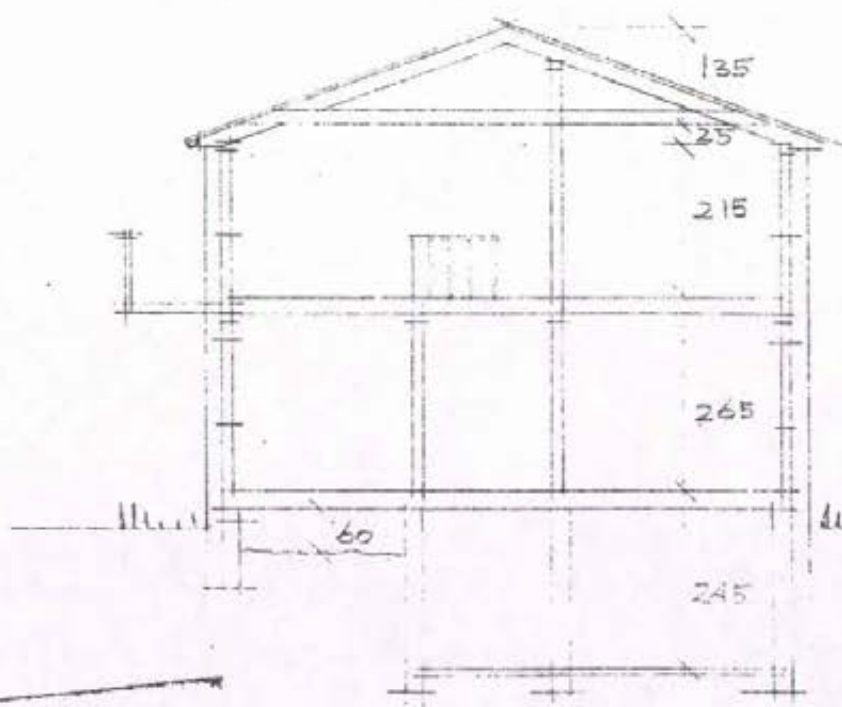
Plan etter endringene

4.

Ny Fasade



GAVL-FASADEN



FREMLAGT

-1 JULI 1959

TVERRSNITT

KR. SUND. N. BYGNINGSRÅD

278/59

MYRÅDERÅDET KRISTIANSTAD N.
FÖRSLAG DOKUMENT HUS PÅ
NORRRE OCH SÖRRE DEL

GAVL-FASADE OCH
TVERRSNITT
MÅLESTÄCKA 1:100

KRISTIANSTAD 20. APRIL 1959
FÖR STADEN
KONSTADEN 20. APRIL 1959



Kristiansund
kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 231	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Myraveien 6 6514 KRISTIANSUND N			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)		Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)		Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
	Flaggstang		Beskrivende hjelpelinje for anlegg		Gjerde
	Frittstående mur		Loddrett mur		Trapp
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Byggetiltak		Hekk		Gangfelt avgrensning
	Veg annen avgrensning		Veg fiktiv grense		Vegbom
	Vegdekkekant		Vegrekkverk		Gang- og sykkelveg
	Veg		Eiendomsteig		Høydekurve 1m Kristiansund
	Bebygd område		Skog		Annet



KARTUTSNITT



Eiendom:

Gnr: 4

Bnr: 231

Fnr: 0

Snr: 0

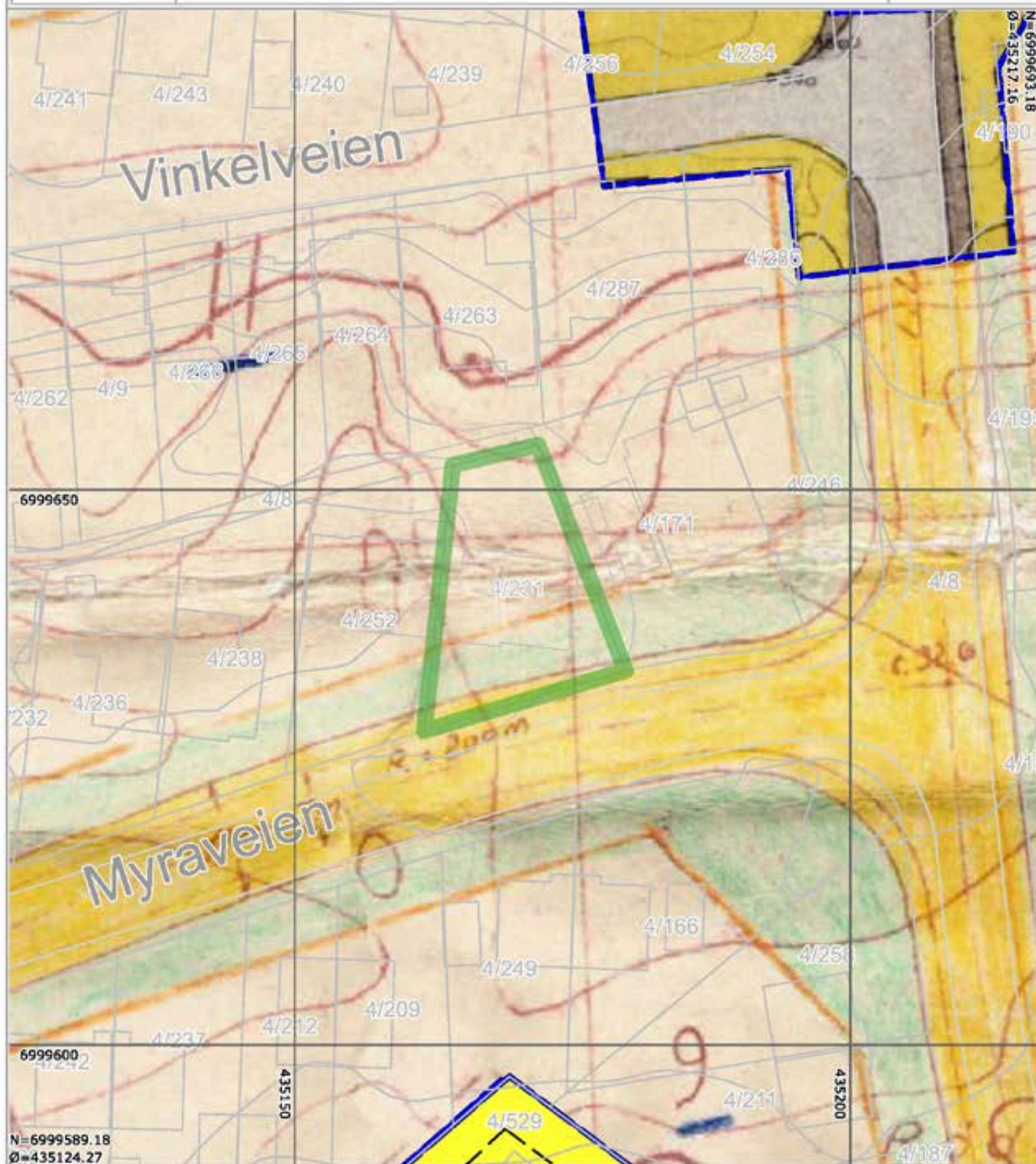
Adresse: Myraveien 6, 6514 KRISTIANSUND N

Hj.haver/Fester:

**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 22/7-2026 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.

Gjenpart av dagbok nr. 1924 13. JUL. 1960
Vedlegg til
Kristiansund sorenskriverembete

S K J Ø T E.

Kristiansund kommune skjeter hermed til herr
Alf Malo, født 9/12.1925, byggetomt

Myraveien nr.6.

Tomta som har et ca. arealinnhold av 240 kvm.vil ved
begjært kart- og oppmålingsforretning bli fradelst
kommunal grunn matr.nr.1221.Ved den samme forretning-
en gis fraskilte parsell betegnelsen Myraveien 6. -

Gategrunnen foran tomta blir fortsatt kommunal eiendom.
På tomta hefter repartisjonsplikt for gateopparbeidelser.
Repartisjonsansvar for strøket er kr.75.00 pr. løpende
meter. -

Eieren av tomt Myraveien 6 plikter i fellesskap med
de øvrige tomtkjøpere i kvartalet å erverve den grunn
som er regulert for lekeplasser og felles adkomstveier.
Opparbeidelse og vedlikehold av disse og kommunens krav
på gaterepartisjon blir å fordele likt på tomteierne. -

Forsvrig gjelder for grunnoverføring² kommunale kon-
traktsbestemmelser for tomtsalg, vedtatt av bystyret
21/12.1948, - med senere endringer.Et eksemplar av
disse "bestemmelser" er tilstillet kjøperen. -

Prisenemnda, avdeling fast eiendom, har ved beslutning av
28/6.1960 fastsatt kvm.-prisen på tomta til kr.3.00, -
og skjetningsbeløpet som etter det utgjør

kr.720.00-

syvhundredeogtyvekroner - er avgjort på omforent måte.-

Korrigerig av foran angitt ca.-areal på tomta i samsvar
med senere ferdig kart- og oppmålingsforretning forbehol-
des kjøper og selger.-

Tomtesalget er vedtatt av formannskapet den 22/6.1960. -

Kristiansund N., den 13. juli 1960.

KRISTIANSUND KOMMUNE,

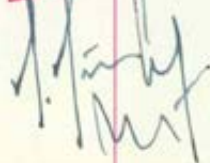
Worm Eide,
ordfører.-

Paul Pedersen.-

Stempelmerker kr. 10.-
påsatt originaldokumentet
og kassert den 13. JUL. 1960

av Kristiansund sorenskriverembete

KRIST AVSKRIFT
BEKREFTET



DEN NORSKE STATS HUSBANK

Standardbilag nr.9.

Gjenpart av
Overenskomstbok nr. 2807 12. OKT. 1961om samvirke vedkommende en vertikalt delt tomannsbolig
på eiendommene/festetomtene: *Oppgjør 6 og 8.*

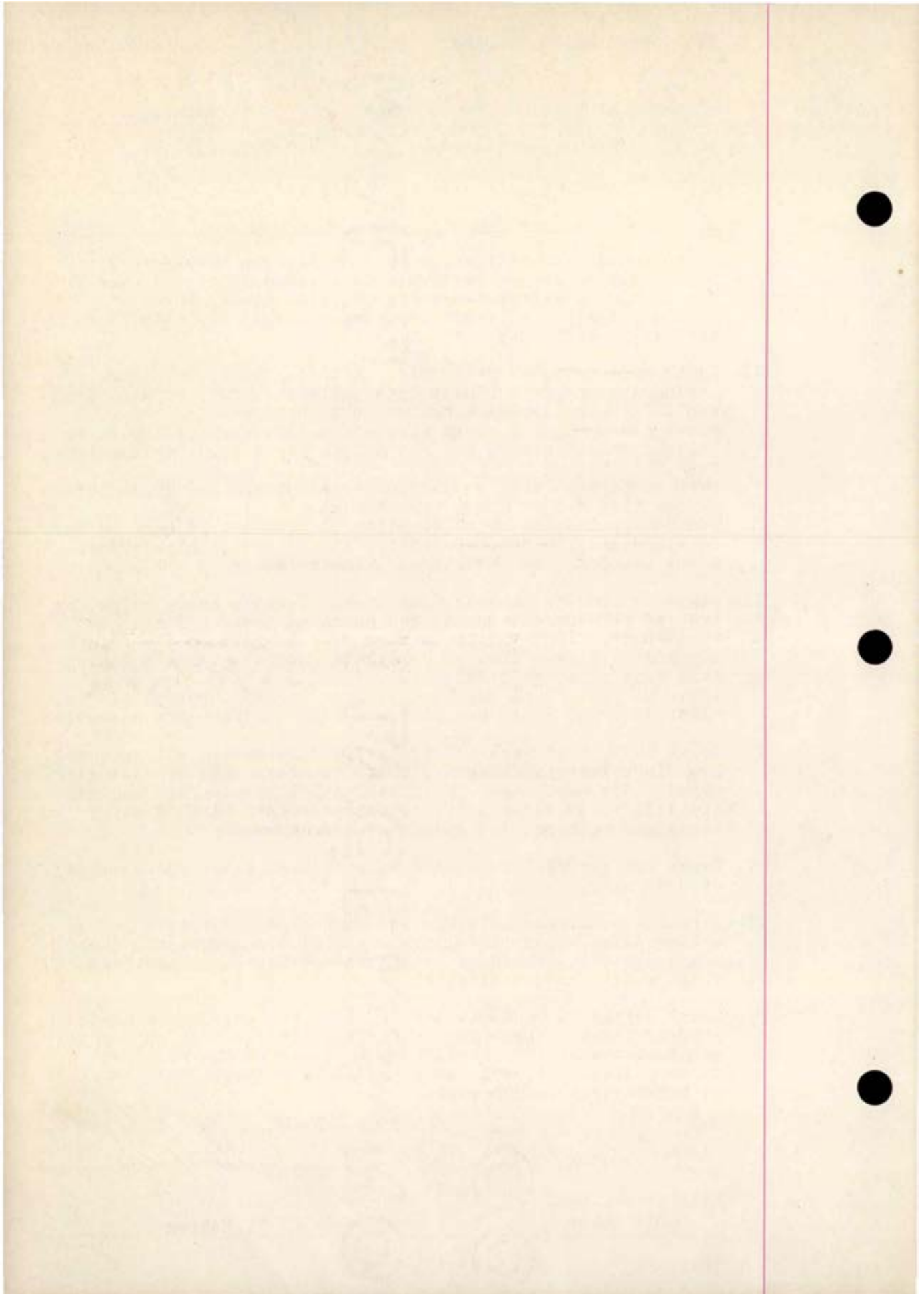
- I. Undertegnede er blitt enige om i fellesskap å bygge/har i fellesskap bygget en vertikalt delt tomannsbolig på ovennevnte eiendommer/festetomter. Vi skal eie og bekoste hver vår fysiske halvpart av tomannsboligen med tilhørende tomt eller festerett.
- II. Tomta skal deles/er delt etter skylddelingslovene, tinglysingslovens og eventuelt bygningslovens krav, slik at grensen følger skilleveggen mellom de to boliger. Huset plasseres/er plassert slik at skilleveggen mellom de to boliger faller sammen med den felles grenselinje mellom tomtene. Hver av partene skal ha skjøte/festekontrakt med grunneieren på den tomt/del av tomta han skal ha. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av de to eiendommer/festetomter skal i sin helhet tilhøre vedkommende eiendoms eier/vedkommende tomts fester.
- III. Begge boliger må utvendig males med nøyaktig samme farge, og hver av partene er overfor den annen og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt vedlike. Det er forutsetningen at utvendig maling skal skje på samme tidspunkt. Ingen av partene må foreta utvendige forandringer på sin bolig eller føre opp andre hus på tomta uten samtykke fra Husbanken.
- IV. Begge boliger må være tilstrekkelig forsikret i ett og samme brannforsikringsselskap. I tilfelle brann skal den ene eier overfor den annen være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.
- V. Begge boliger må bare belånes i Husbanken eller med samtykke av Husbanken.
- VI. Dersom eiendommene/boligene med tilhørende festerett pantsettes eller selges frivillig eller på tvangsauksjon, skal begge parter gjensidige rettigheter etter denne kontrakt følge med i pantsettelsen eller overdragelsen.
- VII. Denne avtale er bindende for begge eiere, selv om en av dem innfrir lånet i Husbanken. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter som dobbelthusene ligger på med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke avlyses uten samtykke av begge eiere og Husbanken.

Til vitnerlighet:

Ola Aukan

E. Walten

3-53.



DEN NORSKE STATS HUSBANK

Gjenpart av
Vedlegg til dagbok nr.
Kristiansund
Overenskomst

Standardbilag nr. 9.

3041

1. NOV. 1961

om samvirke vedkommende en vertikalt delt tomannsbolig

på eiendommene/festetomtene:

Bygghavnen 6 og 8

- I. Undertegnede er blitt enige om i fellesskap å bygge/har i fellesskap bygget en vertikalt delt tomannsbolig på ovennevnte eiendommer/festetomter. Vi skal eie og bekoste hver vår fysiske halvpart av tomannsboligen med tilhørende tomt eller festerett.
- II. Tomta skal ~~deles~~/er delt etter skylddelingslovene, tinglytingslovens og eventuelt bygningslovens krav, slik at grensen følger skilleveggen mellom de to boliger. Huset ~~plaseres~~/er plassert slik at skilleveggen mellom de to boliger faller sammen med den felles grenselinje mellom tomtene. Hver av partene skal ha skjøte/festekontrakt med grunneieren på den tomt/del av tomta han skal ha. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av de to eiendommer/festetomter skal i sin helhet tilhøre vedkommende eiendoms eier/vedkommende tomts fester.
- III. Begge boliger må utvendig males med nøyaktig samme farge, og hver av partene er overfor den annen og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt vedlike. Det er forutsetningen at utvendig maling skal skje på samme tidspunkt. Ingen av partene må foreta utvendige forandringer på sin bolig eller føre opp andre hus på tomta uten samtykke fra Husbanken.
- IV. Begge boliger må være tilstrekkelig forsikret i ett og samme brannforsikringsselskap. I tilfelle brann skal den ene eier overfor den annen være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.
- V. Begge boliger må bare belånes i Husbanken eller med samtykke av Husbanken.
- VI. Dersom eiendommene/boligene med tilhørende festerett pantsettes eller selges frivillig eller på tvangsauksjon, skal begge parter gjensidige rettigheter etter denne kontrakt følge med i pantsettelsen eller overdragelsen.
- VII. Denne avtale er bindende for begge eiere, selv om en av dem innfrir lånet i Husbanken. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter som dobbelthusene ligger på med prioritett foran pantelån på boligene og kan ikke avlyses uten samtykke av begge eiere og Husbanken.

Til vitterlighet:

3-53.

AVSKRIFT
KRISTIANSTAD

Gjenpart av dagbok nr. 852
vedlegg til
Kristiansund sørenskriverembete 16. MAR 1962

-/KA.

Erklæring om felles vann- og kloakkledning.

Undertegnede eiere av eiendommene Myraveien nr. 6 og nr. 8 erklærer herved å være solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold m.v. av den felles vann- og kloakkledning fra offentlige ledninger og fram til byggene.

Kristiansund ingeniørvesen har rett til når som helst å stenge og forsegle felleshovedstoppkranen hvis det av tekniske grunner blir nødvendig eller for å få trufne bestemmelser respektert.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Kristiansund ingeniørvesens samtykke.

Kristiansund H den

1960

Carl G. Kals.

Eier av Myraveien nr. 6

Per Wælleu Kals

Eier av Myraveien nr. 8

Til vitnerlighet:

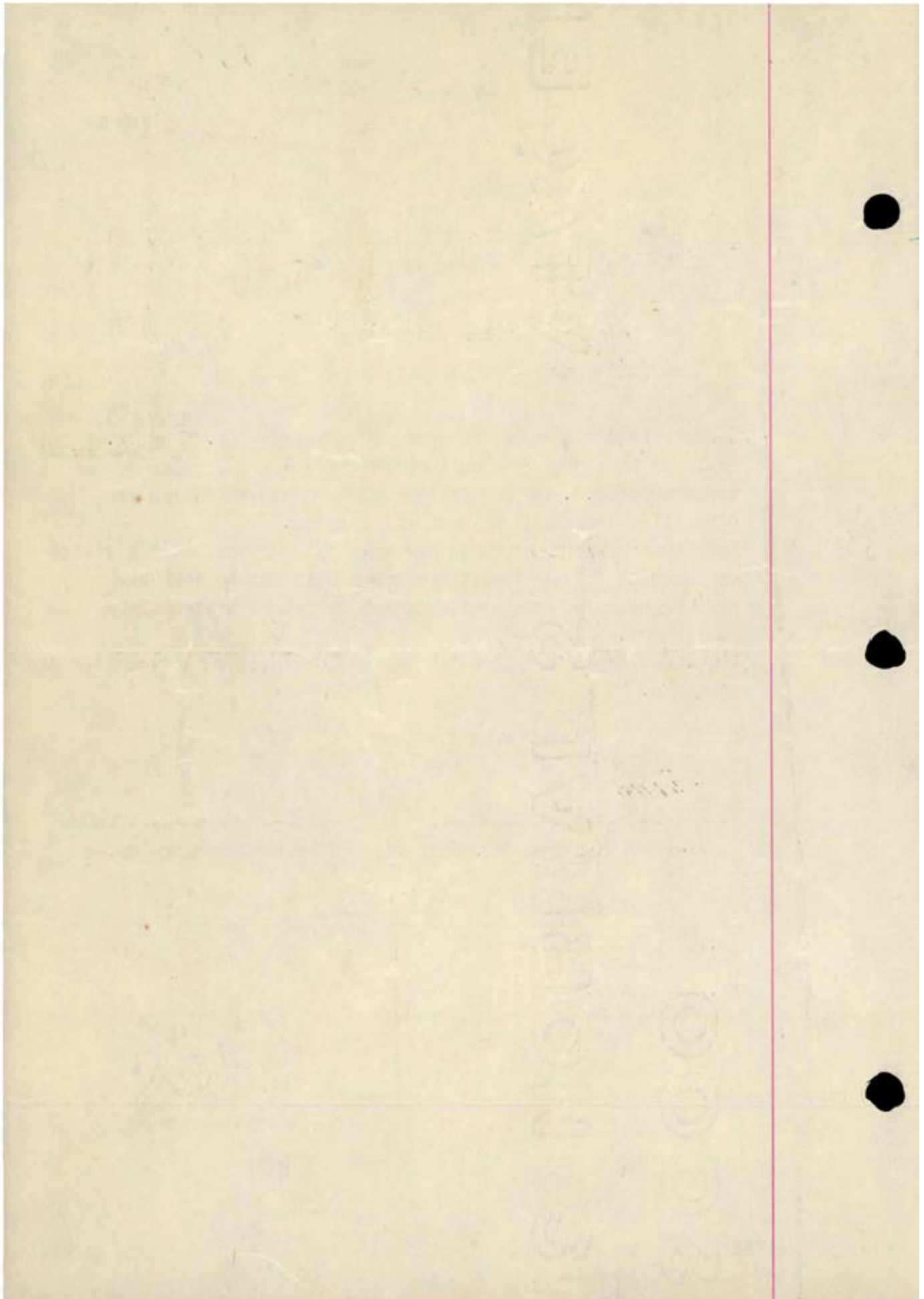
1 *Per Sollie*

2 *Klort*



AVSKRIF
AKKURAT

Andersson



Nabolagsprofil

Myraveien 6 - Nabolaget Myra - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

Myraveien	2 min
Linje 803	0.2 km
Kristiansund Kvernberget	12 min

Skoler

Folkeparken skole (1-7 kl.)	9 min
335 elever, 15 klasser	0.7 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	2.4 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min
318 elever, 24 klasser	1.8 km
Kristiansund videregående skole	7 min
950 elever	0.6 km
Atlanten videregående skole	19 min
500 elever, 18 klasser	1.6 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Kristiansund	10 min
-----------------------	--------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

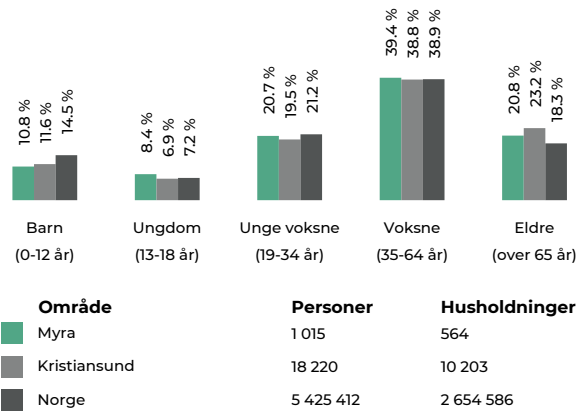
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Karihola barnehage (0-5 år)	11 min
121 barn	0.9 km
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år)	17 min
106 barn	1.4 km
Blåtoppen barnehage (0-5 år)	18 min
68 barn	1.5 km

Dagligvare

Bunnpris Brunsvika	4 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Bunnpris St. Hanshaugen	9 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 naboeene 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

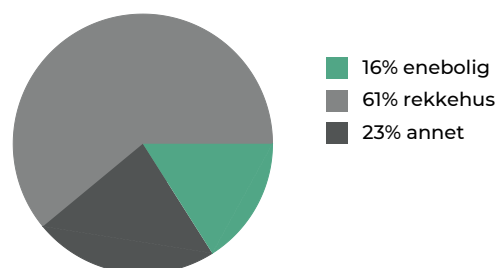
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Skytterveien balløkke	4 min 🚶
Fotball	0.4 km
⚽ BraatthallenTurn	6 min 🚶
Turnhall	0.5 km
🏊 Actic Atlanterhavsbadet	14 min 🚶
🏊 Family Sports Club Midtbyen	20 min 🚶

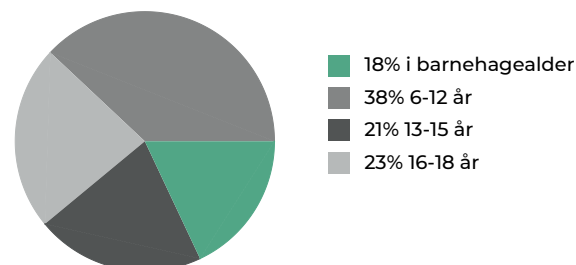
Boligmasse



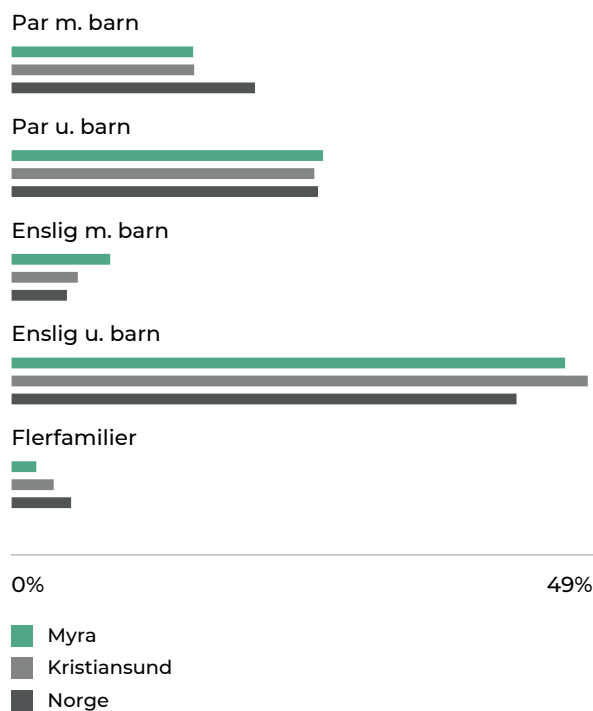
Varer/Tjenester

📦 ALTI Storkaia	20 min 🚶
🏪 Apotek 1 Løven Kristiansund	19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

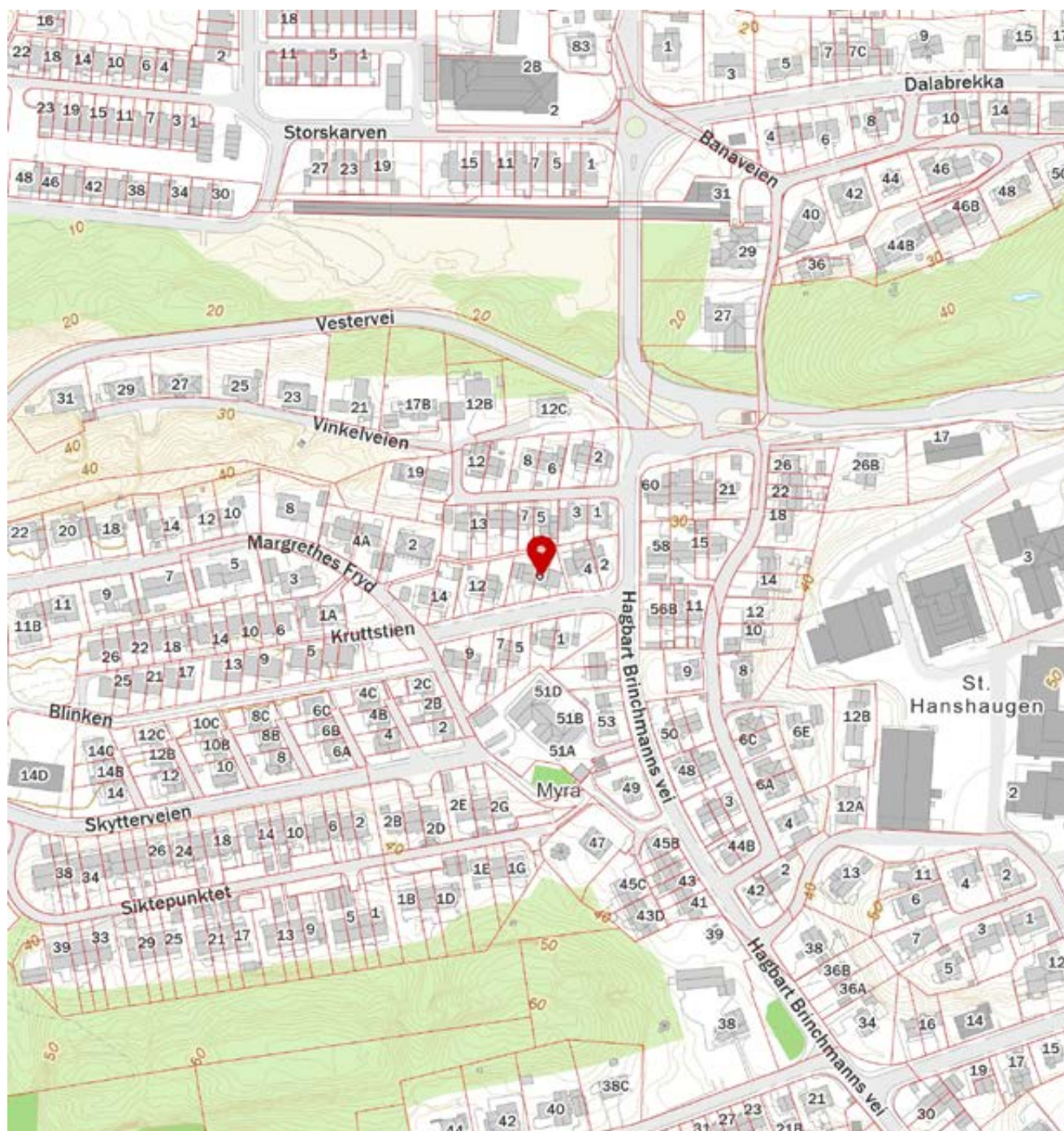
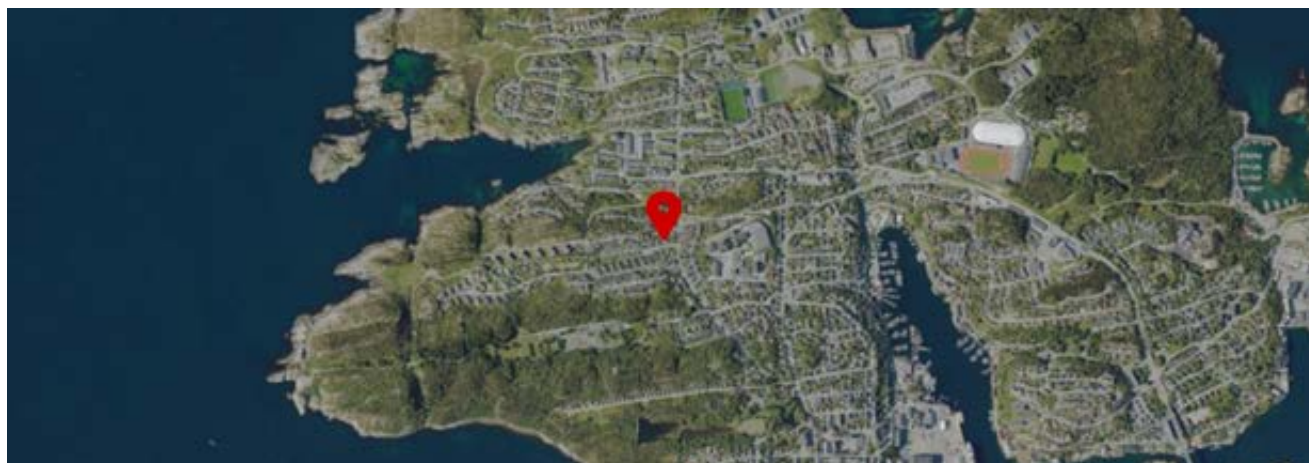


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** 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, krokhengte 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.

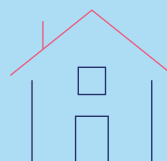
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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.

 **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 kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0269/26

Adresse: Myraveien 6, 6514 KRISTIANSUND N, gnr. 4, bnr.
231 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Anders Havneraas

Tlf: 93882954

Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.08.2026

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 budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

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: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/