

Prost Schaannings gate 9

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 2 890 000,- Boligtype Rekkehus
BRA-i/BRA Total 147/150 kvm Megler Stig Flemmen Tlf 928 06 215

NOTAR.NO

notar



Prost Schaannings gate 9

Innholdsrikt rekkehus med sentral beliggenhet på Kirkelandet. Carport, biloppstillingsplass, vinterhage og solrik terrasse/platting

Adresse	Prost Schaannings gate 9 6510 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 2 890 000,-
Omkostninger	Kr 91 240,-
Totalpris	Kr 2 981 240,-
BRA-i/BRA Total	147/150 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1961
Soverom	3

Din lokale eiendomsmegler Notar ønsker velkommen til Prost Schaannings gate 9. Innholdsrikt og pent rekkehus i sentrum av Kristiansund på Kirkelandet. Eiendommen har en sentral beliggenhet i sentrum med gangavstand til alle bymessige fasiliteter. Kort vei til skoler, barnehage og idrettsanlegg. Her har man ALT i nærheten. Boligen fremstår med gjennomgående god standard, med flere oppgraderte overflater og tekniske installasjoner. Planløsningen består av entré, gang, stue, kjøkken, bad, bad/vaskerom, toalettrom, 3 soverom, loftstue og boder. Flott opparbeidet uteareal med biloppstillingsplass, carport og en liten hage for hygge på varme sommerdager. Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Stig Flemmen

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
928 06 215 / stig@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Vedlegg	27
Budgivning	95

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



Stue



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Bad/vaskerom kjeller



Bad/vaskerom kjeller



Soverom kjeller



Soverom 2. etasje



Soverom 2. etasje



Soverom 2. etasje



Bad 2. etasje



Bad 2. etasje



Vinterhage



Solrik terrasse mot syd



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen har en sentral beliggenhet i sentrum med gangavstand til alle bymessige fasiliteter. Kort vei til skoler, barnehage og idrettsanlegg. Flotte fri- og turområder i umiddelbar nærhet. Her har man ALT i nærheten.

ADKOMST

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Prost Schaannings gate 9, 6510 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0252/26

SELGER

Laila Agnete Hungnes
Kristian Strand

MATRIKKE

Gårdsnummer 6, bruksnummer 450, , ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Rekkehus

ENERGIKLASSE

F

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 241 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er noe opparbeidet med plen, adkomstarealet er asfaltert.

TAKST

Tilstandsrapport datert 07.07.2026. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

BYGGEÅR

1961

BYGGEMÅTE

Rekkehuset er oppført i 1961 og fremstår generelt med normalt vedlikehold.

Byggegrunnen består av antatt fjell og steinsatte masser. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke registrert tegn til setninger eller bevegelser i bygningen.

Grunnmuren var ikke tilgjengelig for utvendig inspeksjon da den ligger under terreng. Det ble ikke registrert riss eller sprekker i synlige deler av grunnmuren innvendig.

Dreneringens alder er ikke dokumentert. Den må påregnes å ha begrenset restlevetid.

Ytterveggene er oppført som en isolert bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående trekledning. Fasadene fremstår generelt i normal stand ut fra alder, med normalt vedlikehold og bruksslitasje.

Taket er tekket med Decra stålpanner, og taktekingen ble ifølge opplysninger lagt om i 2003. Carporttaket er også tekket med Decra stålpanner. Takkonstruksjonen er utført som et isolert sperretak med en innredet loftsetasje. Konstruksjonen er i hovedsak lukket med innvendige himlinger og utvendig takteking.

Beslag og gjennomføringer er fra 2003.

Bærende konstruksjoner og etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner, i samsvar med byggeskikken på oppføringstidspunktet.

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra hovedsakelig 2004/2012. Ytterdør og balkongdør fremstår i god teknisk stand ut fra alder og normal bruk.

Balkongen har en bærekonstruksjon i tre med tett gulv og rekkverk i trekonstruksjon. Den er overbygget og delvis inntrukket i bygningskroppen. Verandaen er oppført i trekonstruksjon med et terrassegulv av impregnert trevirke. Den er overbygget og innglasset med glassfelt i malte trerammer, og har et tak av lysgjennomslippende kanalplater. Eiendommen har også en terrasse/platting på terreng, utført i impregnerte terrassebord, med en tilhørende trappeforbindelse til verandaen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Avvik: • Det ble foretatt stikkprøvemåling i oppført gulvkonstruksjon i bod under terreng ved bruk av fuktmåler. Forhøyede fuktverdier ble registrert i gulvkonstruksjonen. Måleresultatet vurderes å være relatert til fuktpåvirkning fra underliggende betonggulv mot terreng. Oppførte gulvkonstruksjoner på betonggulv under terreng er en risikokonstruksjon hvor forhøyede fuktverdier kan forekomme. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader eller mikrobiell vekst i den tilgjengelige delen av konstruksjonen ved befaringstidspunktet.

- Våtrom - ETASJE 2 > BAD - Dokumentasjon for våtrom
Avvik: • Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner og tettesjikt, og forholdet er derfor vurdert til TG2.

- Våtrom - ETASJE 2 > BAD - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: • Begrunnet med manglende dokumentasjon på utførelse og vanntett sjikt.

- Våtrom - KJELLER > BAD - Dokumentasjon for våtrom
Avvik: • Manglende dokumentasjon, badets alder og avvik fra dagens utførelseskrav medfører usikkerhet om den skjulte konstruksjonen. Det er ikke registrert symptomer på svikt ved befaringen.

- Våtrom - KJELLER > BAD - Overflater gulv
Avvik: • Gulvfallet utenfor dusjkabinettet tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger for åpne våtrom. Løsningen vurderes likevel som funksjonell ved normal bruk så lenge dusjkabinettet er tett.

- Våtrom - KJELLER > BAD - Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: • Manglende dokumentasjon, badets alder og avvik fra dagens utførelseskrav medfører usikkerhet om den skjulte konstruksjonen. Det er ikke registrert symptomer på svikt ved befaringen.

- Tekniske Installasjoner - Innvendige avløpsrør
Avvik: • TG2 (på grunn av alder)

- Tekniske Installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
Avvik: • Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: • Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: • Basert på alder gis TG2

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - KJELLER > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2000.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Schnell rørleggerservice

Beskrivelse: Nytt røropplegg.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Nytt gulv i bad.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Nytt bad og soverom i kjeller.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Electro Team

Beskrivelse: Delvis nytt el anlegg.

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

Ja

Beskrivelse: Kontroll av NEAS.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Skifting av tak. Ny terrasse. Carport.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse: Nytt vaskerom/bad og soverom kjeller.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Kristiansund kommune.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2012:

• Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra hovedsakelig 2004/2012.

2005:

• Bad i kjeller, ifølge eier oppført/ombygget ca. 2005.

2004:

• Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra hovedsakelig 2004/2012.

2003:

• Ifølge opplysninger fra eier ble taktekkingen lagt om i 2003.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Blandet; bolig mv.

Følger reguleringsplan Området Stallbakken - Provst Schaanings gt. - Lars Guttormsens gt. (plan-ID R-043). Planen regulerer eiendommen til blandet formål, som inkluderer bolig, prosjektert vei, grøntareal og fortau.. 16.11.1959

Eiendommen følger Kommunedelplan for Kristiansund sentrum, med ikrafttredelse 26.08.2021. I kommuneplanen er arealet avsatt til boligbebyggelse - nåværende og vei - nåværende.

Det pågår planarbeid i området. Dette gjelder en mindre endring av kommunedelplanen for Kristiansund sentrum (K-201201), som har status som planforslag.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570_207 Gjenreisningsbebyggelse.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Boligen har ett vedfyrte ildsted med peisinnsats, samt varmepumpe og elektrisk gulvvarme. Varme i gul på begge badene og gang i kjeller.

PARKERINGSFORHOLD

Eiendommen har carport, samt biloppstillingsplass på egen tomt

Carporttaket er tekket med Decra stålpanner. Det ble ved befaring registrert flere mindre bulker/deformasjoner i takplatene, hovedsakelig i den midtre delen av takflaten. Det ble ikke observert tegn til gjennomgående skader, åpne skjøter eller synlige lekkasjer fra oversiden på befaringstidspunktet.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til oppføringen av boligen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen er imidlertid registrert tatt i bruk 15.07.1961.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

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

- Bruksendring av kjeller godkjent 05.06.26, og ferdigattest utstedt 17.06.26

- Oppføring av vinterhage godkjent 06.08.26, og ferdigattest utstedt 11.08.26

- Endring av vinduer på loft og skifte av tak, godkjent som mindre byggearbeider i vedtak fra 01.07.2004

- Ved sammenligning av fremlagte byggetegninger med dagens planløsning fremstår loftsetasjen innredet med oppholdsrom. Dette er ikke omsøkt, og kjøper overtar risikoen for eventuelle offentlige krav knyttet til forhold hvor nødvendig dokumentasjon ikke er fremlagt.

RADONMÅLING

Boligen er oppført i 1961, før det ble stilt krav til radonforebyggende tiltak i byggeteknisk forskrift. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling eller installerte radonreduserende tiltak. Radonnivået er derfor ukjent. Radon kan ikke vurderes ved en visuell befaring. Dersom radonnivået er ukjent, anbefales det å gjennomføre en radonmåling i fyringssesongen (15. oktober-15. april) for å avklare om nivået ligger innenfor anbefalte grenseverdier.

INNHold

Loft:

BRA-i 14 kvm: Gang og loftstue

2. etasje:

BRA-i 43 kvm: Gang, toalettrom, bad og 2 soverom

1. etasje:

BRA-i 45 kvm: Entré, gang, stue og kjøkken

Kjeller:

BRA-i 45 kvm: Bad, gang, soverom og 2 boder

BRA-e 3 kvm: Bod

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkenet har en innredning med slette fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Over benkeplaten er det montert plate som sprutbeskyttelse. Gulvet er belagt med parkett, og vegger og himling har malte overflater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt kjøkkenventilator med avtrekk. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad 2. etasje:

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er

en separat dusjsone med flislagte vegger, mens øvrige vegger har malte overflater/våtromstapet. Himlingen har malte plater med downlights. Badet er innredet med dobbel servant i baderomsinnredning, speil med integrert belysning og dusjarmatur. Ventilasjonen består av en elektrisk avtrekksvifte ført til det fri, med tilluft via spalte under døren.

Bad kjeller:

Badet i kjelleren har keramiske fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, malte platevegger og himling. Det er flislagte overflater ved dusjkabinettet. Rommet er utstyrt med servant i innredning, vegghengt toalett, dusjkabinett, skapinnredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vanninstallasjonen er et rør-i-rør-system med fordelerskap. Det er mekanisk avtrekk via en elektrisk vifte.

Toalettrom

Toalettrom i 2. etasje har gulv belagt med mosaikkfliser og vegger med malte panelplater samt en flislagt fondvegg. Himlingen har malt overflate. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett, servant med underskap og speil. Det er en mekanisk avtrekksventil i himlingen.

Innvendige overflater

Gulv: Gulvene består hovedsakelig av parkett, laminat og tregulv.

Vegger: Vegger er utført med malte panelplater/-panel og tapetserte overflater.

Himling: Himlinger består hovedsakelig av malte panelhimlinger.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger består av en kombinasjon av kobberrør og rør-i-rør-system med fordelerskap.

- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør består av en kombinasjon av eldre og nyere rørmaterialer.

- Ventilasjon: Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon gjennom ventiler i yttervegger og vinduer.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder av typen Moretank, 200 liter, er plassert i kjeller.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Hvitevarer på kjøkken medfølger

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 147 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 150 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 45 m² Bad, gang, soverom og 2 boder

BRA-e: 3 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 45 m² Entré, gang, stue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 43 m² Gang, toalettrom, bad og 2 soverom

99. etasje

BRA-i: 14 m² Gang og loftstue

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 890 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 24 921,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beløpet inkluderer gebyr og avgifter for vann, avløp, feiing/ tilsyn og eiendomsskatt. Avgiften fordeles på fire terminer.

Gebyr for renovasjon fra ReMidt på kr. 5 912,50 pr. år kommer i tillegg. Avgiften fordeles på fire terminer. Se priser på <https://www.remidt.no/kundeservice/priser-og-abonnement/> og velg kommune. Prisene varierer i forhold til valg av størrelse på dunk.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 826 785,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 307 140,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen

beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 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. 2 890 000,- (Prisantydning)

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

kr. 72 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 91 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 981 240,- (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:

1505/6/450:

25.10.1960 - Dokumentnr: 302785 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

27.02.1962 - Dokumentnr: 300678 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 905059 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1505 Gnr:6 Bnr:26

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

GRUNNBOKSDATO

11.08.2026

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

13.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Stig Flemmen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: stig@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.88% av kjøpesum (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 15 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)

Markedspakke 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 markedspakke 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 deknings salg 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.





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

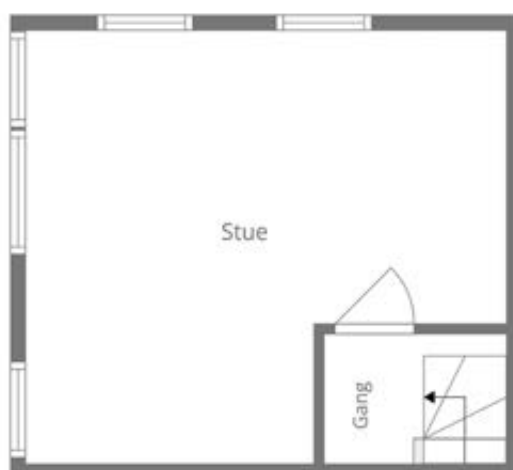
PROST SCHAANNINGS GATE 9

- Planløsning dagens bruk
- Selgers egenoppgave datert 11.08.26
- Tilstandsrapport datert 07.07.26
- Tegning snitt, plan og fasade - 07.12.1960
- Bruksendring av kjeller godkjent 05.06.26, og ferdigattest utstedt 17.06.26
- Oppføring av vinterhage godkjent 06.08.26, og ferdigattest utstedt 11.08.26
- Endring av vinduer på loft og skifte av tak, godkjent som mindre byggearbeider i vedtak fra 01.07.2004
- Situasjonsskart carport 2005
- Grunnkart
- Kart - utsnitt av kommuneplan for sentrum

Plantegninger kjeller og 1. etasje



Plantegninger 2. etasje og loft



Plantegningen er en ikke målt avstusning og avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0252/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristian Strand	Laila Agnete Hungnes

Gateadresse	
Prost Schaannings gate 9	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6510

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: 4-0252/26

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt rørplegg.

Arbeid utført av

Schnell rørleggerservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt gulv i bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt bad og soverom i kjeller.

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

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

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 skjevgkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Delvis nytt el anlegg.

Arbeid utført av

Electro Team

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av NEAS.

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

Beskrivelse

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

Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller 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
Kristian Strand	7aedad8cd0e4e46295e3	11.08.2026	Signer authenticated by One time code
	058368d6d3f192080a3a	18:43:06 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Laila Agnete Hungnes	103477a52e5f02301df245	11.08.2026	Signer authenticated by One time code
	716c680571ac2f8175	18:48:03 UTC	

Document reference: 4-0252/26

- 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

 Rekkehus

 Prost Schaannings gate 9, 6510
KRISTIANSUND N

 KRISTIANSUND kommune

 gnr. 6, bnr. 450

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 07.07.2026

Rapportdato: 11.08.2026

Oppdragsnr.: 20889-1593

Eiendomsverdi ref nr: LP1841

Foretak: Nordmøre Taksering AS

Takstingeniør: Dag Egil Strupstad



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



Rapportansvarlig

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt med normalt vedlikehold og en gjennomgående god standard, med flere oppgraderte overflater og tekniske installasjoner. Det er registrert enkelte bygningsdeler med aldersrelatert slitasje og forventet vedlikeholdsbehov. Det er ikke avdekket forhold som tyder på vesentlige konstruksjonsskader ved befaringen, men enkelte bygningsdeler har begrenset gjenværende levetid og bør følges opp gjennom normalt vedlikehold og fremtidige utskiftninger. Samlet vurderes boligen å være i tilfredsstillende teknisk stand ut fra alder, konstruksjon og observerbare forhold ved befaring.

Rekkehus - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra stålpanner. Ifølge opplysninger fra eier ble taktekkingen lagt om i 2003. Visuell befaring viser ingen åpenbare tegn til skader eller deformasjoner på taktekkingen. Beslag og gjennomføringer bør inngå i normalt vedlikehold og kontrolleres jevnlig. Decra har lang forventet levetid ved normalt vedlikehold, men undertak og beslag vil være avgjørende for den samlede funksjonen.

Carporttaket er tekket med Decra stålpanner. Det ble ved befaring registrert flere mindre bulker/deformasjoner i takplatene, hovedsakelig i den midtre delen av takflaten. Det ble ikke observert tegn til gjennomgående skader, åpne skjøter eller synlige lekkasjer fra oversiden på befaringstidspunktet. Bulkene vurderes primært å ha kosmetisk betydning, men deformasjoner kan medføre økt vannansamling og bør følges opp ved normalt vedlikehold.

Takkonstruksjonen er utført som isolert sperretak med innredet loftsetasje. Konstruksjonen er i hovedsak lukket med innvendige himlinger og utvendig taktekkning, og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn til deformasjoner, nedbøyninger eller fuktskader på tilgjengelige innvendige overflater. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Det ble ikke registrert forhold som ga grunnlag for å anta vesentlige skader på den synlige delen av takkonstruksjonen ved befaringen.

Skjulte konstruksjoner er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med utvendig stående trekledning. Konstruksjonen er isolert etter byggeskikken på oppføringstidspunktet. Fasadene fremstår generelt i normal stand ut fra alder, med normalt vedlikehold og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige skader eller deformasjoner av vesentlig betydning ved befaringen. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra hovedsakelig 2004/2012.

Gavlvindue fremstår som nyere og samsvarer med tidligere godkjent fasadeendring. Vinduene ble kontrollert ved stikkprøver og fungerte tilfredsstillende ved befaringen.

Vinduer, takvindu fremstår generelt i god teknisk stand ut fra alder og normal bruk. Det anbefales normalt vedlikehold av malte overflater og periodisk kontroll av fuger og beslag.

Ytterdør og balkongdør fremstår generelt i god teknisk stand ut fra alder og normal bruk. Det anbefales normalt vedlikehold av malte overflater og periodisk kontroll av fuger og beslag.

Balkongen er utført med bærekonstruksjon i tre med tett gulv og rekkverk i trekonstruksjon. Balkongen er overbygget og delvis inntrukket i bygningskroppen, noe som reduserer værbelastningen. Trekledning, rekkverk og håndløper fremstår med normalt vedlikehold. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige skader, råte eller deformasjoner på tilgjengelige deler av konstruksjonen. Gulvflaten fremstår med normal overflateslitasje ut fra alder og bruk.

Balkongen er utført med bærekonstruksjon i tre med tett gulv og rekkverk i trekonstruksjon. Balkongen er overbygget og delvis inntrukket i bygningskroppen, noe som reduserer værbelastningen. Trekledning, rekkverk og håndløper fremstår med normalt vedlikehold. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige skader, råte eller deformasjoner på tilgjengelige deler av konstruksjonen. Gulvflaten fremstår med normal overflateslitasje ut fra alder og bruk.

Verandaen er oppført i trekonstruksjon med terrassegulv av impregneret trevirke. Konstruksjonen er overbygget og innglasset med glassfelt i malte trerammer samt tak av lysgjennomslippende kanalplater. Overbygget gir god beskyttelse mot værpåvirkning og reduserer belastningen på konstruksjonen.

Ved befaring fremsto gulv, bærekonstruksjon, glassfelt og takkonstruksjon i tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter, deformasjoner, råteskader eller andre forhold som indikerer redusert funksjon. Malte overflater fremstår med normal bruksslitasje og vedlikeholdsgrad ut fra alder.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler.

Skjulte konstruksjoner og innfestinger er ikke kontrollert.

Verandaen fremstår som godt vedlikeholdt, med intakte glassfelt, takplater og trekonstruksjoner. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Eiendommen har terrasse/platting på terreng utført i impregnerte terrassebord med tilhørende trappeforbindelse til veranda.

Plattingen fremstår med normal aldring og værslitasje i overflatene.

Terrassebordene har naturlig gråning som følge av eksponering for vær og vind. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige skader, råte eller deformasjoner på synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene består hovedsakelig av parkett, laminat og tregulv.

Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alder og bruk.

Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige skader, unormale deformasjoner eller betydelige gliper utover det som er normalt for materialtypen.

Gulvene fremstår i tilfredsstillende stand med normal overflateslitasje. Mindre kosmetiske merker og alderspreg må påregnes.

Vegger er utført med malte panelplater/-panel og tapetserte overflater.

Himlinger består hovedsakelig av malte panelhimlinger.

Overflatene fremstår jevnt vedlikeholdt uten vesentlige skader. Det ble kun registrert normal alders- og bruksslitasje.

Vegger og himlinger fremstår med normal kosmetisk slitasje. Det ble ikke observert forhold som tilsier behov for utbedringer utover ordinært vedlikehold og eventuell oppfriskning etter eget ønske.

Bærende konstruksjoner og etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner, i samsvar med byggeskikken på oppføringstidspunktet. Vurderingen er basert på visuell befaring av tilgjengelige konstruksjoner. Det ble ikke registrert forhold som

Beskrivelse av eiendommen

indikerer vesentlige setninger, skader eller konstruksjonssvikt. Mindre skjevheter og ujevnheter kan forekomme som følge av bygningens alder og anses som normalt. Konstruksjonene fremstår med normal funksjon og uten synlige tegn til vesentlige avvik ved befaringstidspunktet. Eventuelle skjulte forhold kan ikke vurderes uten åpning av konstruksjonene. Boligen er oppført i 1961, før det ble stilt krav til radonforebyggende tiltak i byggeteknisk forskrift. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling eller installerte radonreduserende tiltak. Radonnivået er derfor ukjent. Radon kan ikke vurderes ved en visuell befaring. Dersom radonnivået er ukjent, anbefales det å gjennomføre en radonmåling i fyringssesongen (15. oktober–15. april) for å avklare om nivået ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Boligen har ett vedfyrt ildsted med peisinnstikk tilknyttet murt teglpipe. Visuell kontroll viser normalt vedlikehold uten registrerte skader eller forhold som ga grunnlag for tilstandsgrad utover normal alder og bruk. Det er ikke foretatt kontroll av pipe eller ildsted ved fyring, og innvendige røykkanaler er ikke inspisert. Kjelleretasjen er delvis etablert under terreng med gulv og vegger mot terreng. Konstruksjonen er fra byggeåret 1961. Innvendige overflater fremstår med normal brukstilstand, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller skader på overflater i de tilgjengelige rommene ved befaring. Gulv er oppgradert med nyere overflater i deler av etasjen.

Rom under terreng fra denne byggeperioden har normalt begrenset eller ingen utvendig fuksikring etter dagens standard. Konstruksjonene er skjulte, og tilstanden bak innvendige overflater kan ikke kontrolleres ved en visuell befaring. Risikoen for fuktinntrengning og aldersrelaterte forhold vurderes derfor som forhøyet. Innvendig trapp mellom etasjene er utført i trekonstruksjon med malte vanger og rekkverk samt lakkerte trinn. Trappen fremstår med normal slitasje i forhold til alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller unormale bevegelser ved befaring. Trappen vurderes å ha normal funksjon. Slitasje er i hovedsak av kosmetisk karakter. Boligen har hovedsakelig malte, nyere innvendige dører. Dørene ble kontrollert ved stikkprøver og fremsto med normal funksjon. Det ble ikke registrert vesentlige skader utover normal bruksslitasje. Det fremkommer ingen opplysninger i egenerklæringen om tidligere eller eksisterende problemer med skadedyr, husbukk, stokkmaur, stripet borebille eller andre fuktkrevende insekter. Det ble heller ikke registrert synlige tegn til slike angrep ved den visuelle befaringen. Det kan ikke gis garanti for at skjulte angrep ikke forekommer, da inspeksjonen er begrenset til synlige og tilgjengelige konstruksjoner.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje 2 › Bad

Badet er etablert ved ombygging av tidligere soverom og er utført med separat dusjsone. Gulv er flislagt med elektriske varmekabler, og vegger i dusjsonen er flislagt. Badet er innredet med dobbel servant og baderomsinnredning. Det er kun sluk i dusjsonen. Gulvet på badets tørre del er tilnærmet flatt, mens det er målt fall mot sluk i dusjsonen på ca. 10 mm fra terskel til sluk. Terskelen mellom bad og dusjsone ligger lavere enn dørterskelen mot

tilstøtende rom, slik at eventuelt lekkasjevann fra badets tørre del ledes mot dusjsonen og videre til sluk. Sluket var tilgjengelig for inspeksjon. Overflatemålinger med fuktindikator ga ikke utslag som indikerer forhøyede fuktverdier ved befaringstidspunktet. Det ble registrert normal bruksslitasje og noe aldring av silikonfuger. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet, og membranløsning, sluktilkobling og øvrige skjulte konstruksjoner lar seg ikke verifisere ved visuell befaring. Våtrommet fremstår med normal funksjon ved befaringstidspunktet, og det ble ikke registrert indikasjoner på fuktskader eller svikt i overflater. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet. Vegger i dusjsone er flislagt, mens øvrige vegger har malte overflater/våtromstapet. Himling har malte plater med downlights. Overflatene fremstår i hovedsak hele og uten synlige tegn til fukt- eller vannskader ved befaringstidspunktet. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje, samt noe aldring av silikonfuger. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Gulvet på badets tørre del er tilnærmet flatt. Dusjsonen har målt fall mot sluk på ca. 10 mm fra terskel til sluk. Terskel mellom bad og dusjsone er utformet slik at eventuelt lekkasjevann fra den tørre delen ledes til dusjsonen og videre til sluk. Ingen bomlyd eller synlige skader ble registrert i flisoverflatene. Det er sluk i dusjsonen. Sluket var tilgjengelig for inspeksjon og fremsto i normal stand. Overflatemålinger med fuktindikator ga ikke utslag som indikerer forhøyede fuktverdier ved befaringstidspunktet. Membran er et skjult bygningsdelsprodukt og kunne ikke kontrolleres. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet eller membranløsningen. Badet er utstyrt med dobbel servant i baderomsinnredning, speil med integrert belysning og dusjarmatur. Sanitærutstyret fremstår funksjonelt ved befaringen uten registrerte lekkasjer eller synlige skader. Normal bruksslitasje. Badet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte ført til det fri. Ved befaring var viften i funksjon. Tilluft forutsettes ivaretatt via spalte under dør eller annen tilluftsløsning. Det ble ikke registrert forhold som tydet på utilstrekkelig ventilasjon ved befaringstidspunktet. Det er utført hulltaking i tilstøtende konstruksjon mot våtrommet for kontroll av fuktforhold. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved måling i konstruksjonen. Ved inspeksjonen ble det heller ikke observert tegn til fuktskader, misfarging, mikrobiell vekst eller andre forhold som indikerer lekkasje fra våtrommet. Resultatet av hulltaking og fuktmålinger indikerer at tilstøtende konstruksjoner var tørre og uten registrerte følgeskader på befaringstidspunktet. Vurderingen gjelder kun det kontrollerte området.

Våtrom › Kjeller › Bad

Bad i kjeller, ifølge eier oppført/ombygget ca. 2005. Rommet er innredet med keramiske fliser på gulv, malte platevegger og himling samt flislagte overflater ved dusjkabinett. Badet er utstyrt med servant i innredning, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt skapinnredning. Vanninstallasjon er utført som rør-i-rør-system med tilgjengelig fordelerskap. Rommet har elektrisk gulvvarme og mekanisk avtrekk via elektrisk vifte. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet eller membran. Det er utført hulltaking i tilliggende konstruksjon uten registrering av forhøyede fuktverdier eller tegn til fuktskader.

Beskrivelse av eiendommen

Badet er ifølge eier oppført omkring 2005. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av membran og våtromskonstruksjonen.

Vegger består av malte plater og flislagte overflater ved dusjkabinett. Himling er utført med malte plater. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje uten registrerte skader av betydning ved befaringen.

Gulvet er belagt med keramiske fliser. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjkabinettet. Dusjkabinettet har eget sluk, og normal vannbelastning skjer inne i kabinettet. Terskel ved dør er målt til over 25 mm, noe som bidrar til å holde eventuelt lekkasjevann tilbake i rommet.

Badet er ifølge eier oppført omkring 2005. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av membran og våtromskonstruksjonen.

Dusjkabinettet har eget sluk. Det er ikke registrert sluk i øvrig gulvareal. Terskelen ved dør er høyere enn gulvnivået slik at eventuelt lekkasjevann i rommet i hovedsak vil holdes tilbake. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Badet er utstyrt med servant, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt skapinnredning. Rør-i-rør-fordelerskap er tilgjengelig for inspeksjon. Eier opplyser om at det er drenering fra innebygget systerne.

Badet ventileres med elektrisk avtrekksvifte. Ventilasjonen var i funksjon ved befaringen.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med innredning bestående av slette fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Over benkeplaten er det montert plate som sprutbeskyttelse. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøkkenventilator med avtrekk. Gulvet er belagt med parkett, og vegger og himling har malte overflater. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulv belagt med mosaikkfliser og vegger utført med malte panelplater samt flislagt fondvegg. Himlingen har malt overflate. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett, servant med underskap og speil. Mekanisk avtrekksventil i himling.

Overflater fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert skader eller forhold som indikerer unormal slitasje ved befaringen.

Servant, armatur og toalett ble kontrollert ved enkel funksjonsprøving og fungerte tilfredsstillende. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen er oppført i 1961. Innvendige vannledninger består av en kombinasjon av kobberør og rør-i-rør-system med fordelerskap, noe som indikerer at deler av røropplegget er fornyet. Fordelerskapet var tilgjengelig for inspeksjon, og det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre avvik ved befaringen. Selger opplyser at nytt røropplegg er utført av rørlegger.

Boligen er oppført i 1961. Innvendige avløpsrør består av en kombinasjon av eldre og nyere rørmaterialer. Synlige avløpsrør fremstod uten tegn til lekkasjer ved befaringen. Deler av avløpsanlegget må påregnes å være av eldre dato.

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon gjennom ventiler i yttervegger og vinduer. Naturlig ventilasjon var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det er viktig med jevnlig lufting og at ventiler holdes åpne for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og begrense risiko for kondens og fuktskader.

Varmtvannsbereder av typen Moretank, 200 liter, plassert i kjeller. Berederen fremstod uten synlige lekkasjer ved befaringen, men er av eldre dato og har passert normal forventet levetid. Utskifting må påregnes på sikt.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilautomater. Det er montert AMS-måler. Selger opplyser at deler av det elektriske anlegget er fornyet av elektroinstallatør, og at anlegget har vært kontrollert av nettselskapet. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover en enkel visuell inspeksjon, og det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av antatt fjell.

Byggegrunnen vurderes å bestå av fjell og steinsatte masser basert på omkringliggende terreng. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til setninger eller bevegelser i bygningen, og grunnforholdene vurderes derfor som stabile. Det ble heller ikke registrert riss eller sprekker i synlige deler av grunnmuren innvendig. Grunnmuren var ikke tilgjengelig for utvendig inspeksjon da den ligger under terreng. Dreneringens alder er ikke dokumentert. Vurderingen er derfor basert på alder og visuelle observasjoner. Det ble ikke registrert tegn til fuktinnsig ved befaringen, men dreneringen må påregnes å ha begrenset restlevetid og bør følges opp over tid.

Boligen er oppført på skrånende tomt. Terrenget rundt bygningen består av asfalterte og steinbelagte arealer, beplantning og grøntarealer. Byggegrunnen vurderes å bestå av fjell og steinsatte masser basert på omkringliggende terreng. Terrenget fremstår med tilfredsstillende fall bort fra bygningen der dette var synlig ved befaringen. Det ble ikke registrert forhold som indikerer setninger eller ustabile grunnforhold.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Avvik mellom godkjente tegninger og dagens situasjon.

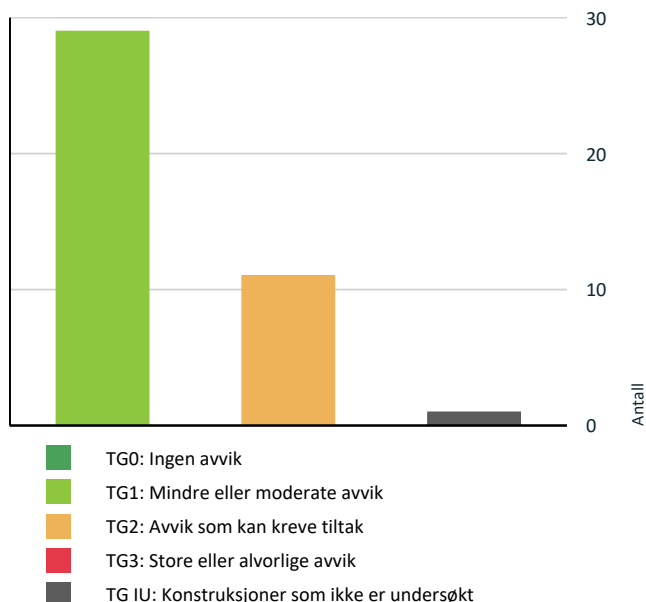
Selger opplyser at bad/vaskerom og soverom i kjeller er byggemeldt og godkjent av Kristiansund kommune. (foreligger ferdigattest)

Ved sammenligning av fremlagte byggetegninger med dagens planløsning fremstår loftsetasjen innredet med oppholdsrom. Utvendig "vinterhage" er i følge eier godkjent.

Kjøper overtar risikoen for eventuelle offentlige krav knyttet til forhold hvor nødvendig dokumentasjon ikke er fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
 - ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
 - ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1961

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Modernisert opp gjennom årene.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra stålpanner. Ifølge opplysninger fra eier ble taktekkingen lagt om i 2003. Visuell befaring viser ingen åpenbare tegn til skader eller deformasjoner på taktekkingen. Beslag og gjennomføringer bør inngå i normalt vedlikehold og kontrolleres jevnlig. Decra har lang forventet levetid ved normalt vedlikehold, men undertak og beslag vil være avgjørende for den samlede funksjonen. Carporttaket er tekket med Decra stålpanner. Det ble ved befaring registrert flere mindre bulker/deformasjoner i takplatene, hovedsakelig i den midtre delen av takflaten. Det ble ikke observert tegn til gjennomgående skader, åpne skjøter eller synlige lekkasjer fra oversiden på befaringsstidspunktet. Bulkene vurderes primært å ha kosmetisk betydning, men deformasjoner kan medføre økt vannansamling og bør følges opp ved normalt vedlikehold.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som isolert sperretak med innredet loftsetasje. Konstruksjonen er i hovedsak lukket med innvendige himlinger og utvendig taktekking, og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn til deformasjoner, nedbøyninger eller fuktskader på tilgjengelige innvendige overflater. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Det ble ikke registrert forhold som ga grunnlag for å anta vesentlige skader på den synlige delen av takkonstruksjonen ved befaringen. Skjulte konstruksjoner er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med utvendig stående trekledning. Konstruksjonen er isolert etter byggeskikken på oppføringstidspunktet. Fasadene fremstår generelt i normal stand ut fra alder, med normalt vedlikehold og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige skader eller deformasjoner av vesentlig betydning ved befaringen. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra hovedsakelig 2004/2012. Gavlvinduene fremstår som nyere og samsvarer med tidligere godkjent fasadeendring. Vinduene ble kontrollert ved stikkprøver og fungerte tilfredsstillende ved befaringen. Vinduer, takvindu fremstår generelt i god teknisk stand ut fra alder og normal bruk. Det anbefales normalt vedlikehold av malte overflater og periodisk kontroll av fuger og beslag.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør fremstår generelt i god teknisk stand ut fra alder og normal bruk. Det anbefales normalt vedlikehold av malte overflater og periodisk kontroll av fuger og beslag.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkongen er utført med bærekonstruksjon i tre med tett gulv og rekkverk i trekonstruksjon. Balkongen er overbygget og delvis inntrukket i bygningskroppen, noe som reduserer værbelastningen. Trekledning, rekkverk og håndløper fremstår med normalt vedlikehold. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige skader, råte eller deformasjoner på tilgjengelige deler av konstruksjonen. Gulvflaten fremstår med normal overflateslitasje ut fra alder og bruk.

Balkongen er utført med bærekonstruksjon i tre med tett gulv og rekkverk i trekonstruksjon. Balkongen er overbygget og delvis inntrukket i bygningskroppen, noe som reduserer værbelastningen. Trekledning, rekkverk og håndløper fremstår med normalt vedlikehold. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige skader, råte eller deformasjoner på tilgjengelige deler av konstruksjonen. Gulvflaten fremstår med normal overflateslitasje ut fra alder og bruk.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Verandaen er oppført i trekonstruksjon med terrassegulv av impregnert trevirke. Konstruksjonen er overbygget og innglasset med glassfelt i malte trerammer samt tak av lysgjennomslipende kanalplater. Overbygget gir god beskyttelse mot værpåvirkning og reduserer belastningen på konstruksjonen.

Ved befaring fremsto gulv, bærekonstruksjon, glassfelt og takkonstruksjon i tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter, deformasjoner, råteskader eller andre forhold som indikerer redusert funksjon. Malte overflater fremstår med normal bruksslitasje og vedlikeholdsgrad ut fra alder.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. Skulte konstruksjoner og innfestinger er ikke kontrollert.

Verandaen fremstår som godt vedlikeholdt, med intakte glassfelt, takplater og trekonstruksjoner. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Eiendommen har terrasse/platting på terreng utført i impregnerte terrassebord med tilhørende trappeforbindelse til veranda. Plattingen fremstår med normal aldring og værslitasje i overflatene.

Terrassebordene har naturlig gråning som følge av eksponering for vær og vind. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige skader, råte eller deformasjoner på synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene består hovedsakelig av parkett, laminat og tregulv. Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alder og bruk. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige skader, unormale deformasjoner eller betydelige gliper utover det som er normalt for materialtypen.

Gulvene fremstår i tilfredsstillende stand med normal overflateslitasje. Mindre kosmetiske merker og alderspreg må påregnes.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er utført med malte panelplater/-panel og tapetserte overflater. Himlinger består hovedsakelig av malte panelhimlinger. Overflatene fremstår jevnt vedlikeholdt uten vesentlige skader. Det ble kun registrert normal alders- og bruksslitasje.

Vegger og himlinger fremstår med normal kosmetisk slitasje. Det ble ikke observert forhold som tilsier behov for utbedringer utover ordinært vedlikehold og eventuell oppfriskning etter eget ønske.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bærende konstruksjoner og etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner, i samsvar med byggeskikken på oppføringstidspunktet. Vurderingen er basert på visuell befaring av tilgjengelige konstruksjoner. Det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlige setninger, skader eller konstruksjonssvikt. Mindre skjevheter og ujevnheter kan forekomme som følge av bygningens alder og anses som normalt.

Konstruksjonene fremstår med normal funksjon og uten synlige tegn til vesentlige avvik ved befaringstidspunktet. Eventuelle skjulte forhold kan ikke vurderes uten åpning av konstruksjonene.

Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1961, før det ble stilt krav til radonforebyggende tiltak i byggeteknisk forskrift. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling eller installerte radonreducerende tiltak. Radonnivået er derfor ukjent.

Radon kan ikke vurderes ved en visuell befaring. Dersom radonnivået er ukjent, anbefales det å gjennomføre en radonmåling i fyringssesongen (15. oktober–15. april) for å avklare om nivået ligger innenfor anbefalte grenseverdier.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har ett vedfyrt ildsted med peisinnatts tilknyttet murt teglpipe. Visuell kontroll viser normalt vedlikehold uten registrerte skader eller forhold som ga grunnlag for tilstandsgrad utover normal alder og bruk. Det er i følge eier nylig foretatt kontroll av pipe og ildsted av det lokale branntilsynet.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjelleretasjen er delvis etablert under terreng med gulv og vegger mot terreng. Konstruksjonen er fra byggeåret 1961. Innvendige overflater fremstår med normal brukstilstand, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller skader på overflater i de tilgjengelige rommene ved befaringsgang. Gulv er oppgradert med nyere overflater i deler av etasjen.

Rom under terreng fra denne byggeperioden har normalt begrenset eller ingen utvendig fuktsikring etter dagens standard. Konstruksjonene er skjulte, og tilstanden bak innvendige overflater kan ikke kontrolleres ved en visuell befaringsgang. Risikoen for fuktinntrengning og aldersrelaterte forhold vurderes derfor som forhøyet.

Vurdering av avvik:

- Det ble foretatt stikkprøvemåling i oppført gulvkonstruksjon i bod under terreng ved bruk av fuktmåler. Forhøyede fuktverdier ble registrert i gulvkonstruksjonen. Måleresultatet vurderes å være relatert til fuktpåvirkning fra underliggende betonggulv mot terreng. Oppførte gulvkonstruksjoner på betonggulv under terreng er en risikokonstruksjon hvor forhøyede fuktverdier kan forekomme. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader eller mikrobiell vekst i den tilgjengelige delen av konstruksjonen ved befaringsgangstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Forhøyede fuktverdier ble registrert i gulvkonstruksjonen. Selv om det ikke ble påvist synlige følgeskader ved befaringsgangen, innebærer fuktpåvirkning fra betong mot terreng en økt risiko for utvikling av fuktskader og biologisk vekst over tid. Det anbefales å følge utviklingen og foreta nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til lukt, misfarging eller andre fuktrelaterte forhold.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene er utført i trekonstruksjon med malte vanger og rekkverk samt lakkerte trinn. Trappen fremstår med normal slitasje i forhold til alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller unormale bevegelser ved befaringsgang. Trappen vurderes å ha normal funksjon. Slitasje er i hovedsak av kosmetisk karakter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig malte, nyere innvendige dører. Dørene ble kontrollert ved stikkprøver og fremsto med normal funksjon. Det ble ikke registrert vesentlige skader utover normal bruksslitasje.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det fremkommer ingen opplysninger i egenerklæringen om tidligere eller eksisterende problemer med skadedyr, husbukk, stokkmaur, stripet borebille eller andre fuktkrevende insekter. Det ble heller ikke registrert synlige tegn til slike angrep ved den visuelle befaringsgangen. Det kan ikke gis garanti for at skjulte angrep ikke forekommer, da inspeksjonen er begrenset til synlige og tilgjengelige konstruksjoner.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er etablert ved ombygging av tidligere soverom og er utført med separat dusjsone. Gulv er flislagt med elektriske varmekabler, og vegger i dusjsonen er flislagt. Badet er innredet med dobbel servant og baderomsinnredning. Det er kun sluk i dusjsonen. Gulvet på badets tørre del er tilnærmet flatt, mens det er målt fall mot sluk i dusjsonen på ca. 10 mm fra terskel til sluk. Terskelen mellom bad og dusjsone ligger lavere enn dørterskelen mot tilstøtende rom, slik at eventuelt lekkasjevann fra badets tørre del ledes mot dusjsonen og videre til sluk. Sluket var tilgjengelig for inspeksjon. Overflatemålinger med fuktindikator ga ikke utslag som indikerer forhøyede fuktverdier ved befaringsgangstidspunktet. Det ble registrert normal bruksslitasje og noe aldring av silikonfuger. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet, og membranløsning, sluktilkobling og øvrige skjulte konstruksjoner lar seg ikke verifisere ved visuell befaringsgang.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet fremstår med normal funksjon ved befaringsgangstidspunktet, og det ble ikke registrert indikasjoner på fuktskader eller svikt i overflater. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner og tettesjikt, og forholdet er derfor vurdert til TG2.

ETASJE 2 > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger i dusjsone er flislagt, mens øvrige vegger har malte overflater/våtromstapet. Himling har malte plater med downlights. Overflatene fremstår i hovedsak hele og uten synlige tegn til fukt- eller vannskader ved befaringstidspunktet. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje, samt noe aldring av silikonfuger.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Gulvet på badets tørre del er tilnærmet flatt. Dusjsonen har målt fall mot sluk på ca. 10 mm fra terskel til sluk. Terskel mellom bad og dusjsone er utformet slik at eventuelt lekkasjevann fra den tørre delen ledes til dusjsonen og videre til sluk. Ingen bomlyd eller synlige skader ble registrert i flisoverflatene.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er sluk i dusjsonen. Sluket var tilgjengelig for inspeksjon og fremsto i normal stand. Overflatemålinger med fuktindikator ga ikke utslag som indikerer forhøyede fuktverdier ved befaringstidspunktet. Membran er et skjult bygningsdelsprodukt og kunne ikke kontrolleres. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet eller membranløsningen.

Vurdering av avvik:

- Begrunnet med manglende dokumentasjon på utførelse og vanntett sjikt.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med dobbel servant i baderomsinnredning, speil med integrert belysning og dusjarmatur. Sanitærutstyret fremstår funksjonelt ved befaringen uten registrerte lekkasjer eller synlige skader. Normal bruksslitasje.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte ført til det fri. Ved befaring var viften i funksjon. Tilluft forutsettes ivaretatt via spalte under dør eller annen tilluftsløsning. Det ble ikke registrert forhold som tydet på utilstrekkelig ventilasjon ved befaringstidspunktet.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking i tilstøtende konstruksjon mot våtrommet for kontroll av fuktforhold. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved måling i konstruksjonen. Ved inspeksjonen ble det heller ikke observert tegn til fuktskader, misfarging, mikrobiell vekst eller andre forhold som indikerer lekkasje fra våtrommet.

Resultatet av hulltaking og fuktmålinger indikerer at tilstøtende konstruksjoner var tørre og uten registrerte følgeskader på befaringstidspunktet. Vurderingen gjelder kun det kontrollerte området.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller, ifølge eier oppført/ombygget ca. 2005. Rommet er innredet med keramiske fliser på gulv, malte platevegger og himling samt flislagte overflater ved dusjkabinett. Badet er utstyrt med servant i innredning, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt skapinnredning. Vanninstallasjon er utført som rør-i-rør-system med tilgjengelig fordelerskap. Rommet har elektrisk gulvvarme og mekanisk avtrekk via elektrisk vifte. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet eller membran. Det er utført hulltaking i tilliggende konstruksjon uten registrering av forhøyede fuktverdier eller tegn til fuktskader.



KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er ifølge eier oppført omkring 2005. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av membran og våtromskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Manglende dokumentasjon, badets alder og avvik fra dagens utførelseskrav medfører usikkerhet om den skjulte konstruksjonen. Det er ikke registrert symptomer på svikt ved befaringen.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger består av malte plater og flislagte overflater ved dusjkabinett. Himling er utført med malte plater. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje uten registrerte skader av betydning ved befaringen.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med keramiske fliser. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjkabinettet. Dusjkabinettet har eget sluk, og normal vannbelastning skjer inne i kabinettet. Terskel ved dør er målt til over 25 mm, noe som bidrar til å holde eventuelt lekkasjevann tilbake i rommet.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Gulvfallet utenfor dusjkabinettet tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger for åpne våtrom. Løsningen vurderes likevel som funksjonell ved normal bruk så lenge dusjkabinettet er tett.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet er ifølge eier oppført omkring 2005. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av membran og våtromskonstruksjonen. Dusjkabinettet har eget sluk. Det er ikke registrert sluk i øvrig gulvareal. Terskelen ved dør er høyere enn gulvnivået slik at eventuelt lekkasjevann i rommet i hovedsak vil holdes tilbake. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Manglende dokumentasjon, badets alder og avvik fra dagens utførelseskrav medfører usikkerhet om den skjulte konstruksjonen. Det er ikke registrert symptomer på svikt ved befaringen.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servant, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt skapinnredning. Rør-i-rør-fordeleskap er tilgjengelig for inspeksjon. Eier opplyser om at det er drenering fra innebygget systerne.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet ventileres med elektrisk avtrekksvifte. Ventilasjonen var i funksjon ved befaringen.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med innredning bestående av slette fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Over benkeplaten er det montert plate som sprutbeskyttelse. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøkkenventilator med avtrekk. Gulvet er belagt med parkett, og vegger og himling har malte overflater.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTRUM

ETASJE 2 > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulv belagt med mosaikkfliser og vegger utført med malte panelplater samt flislagt fondvegg. Himlingen har malt overflate. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett, servant med underskap og speil. Mekanisk avtrekksventil i himling. Overflater fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert skader eller forhold som indikerer unormal slitasje ved befaringen. Servant, armatur og toalett ble kontrollert ved enkel funksjonsprøving og fungerte tilfredsstillende. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1961. Innvendige vannledninger består av en kombinasjon av kobberør og rør-i-rør-system med fordelerskap, noe som indikerer at deler av røropplegget er fornyet. Fordelerskapet var tilgjengelig for inspeksjon, og det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre avvik ved befaringen. Selger opplyser at nytt røropplegg er utført av rørlegger.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1961. Innvendige avløpsrør består av en kombinasjon av eldre og nyere rørmaterialer. Synlige avløpsrør fremstod uten tegn til lekkasjer ved befaringen. Deler av avløpsanlegget må påregnes å være av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- TG2 (på grunn av alder)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon gjennom ventiler i yttervegger og vinduer. Naturlig ventilasjon var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det er viktig med jevnlig lufting og at ventiler holdes åpne for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og begrense risiko for kondens og fuktskader.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av typen Moretank, 200 liter, plassert i kjeller. Berederen fremstod uten synlige lekkasjer ved befaringen, men er av eldre dato og har passert normal forventet levetid. Utskifting må påregnes på sikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilautomater. Det er montert AMS-måler. Selger opplyser at deler av det elektriske anlegget er fornyet av elektroinstallatør, og at anlegget har vært kontrollert av nettselskapet. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover en enkel visuell inspeksjon, og det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av antatt fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Byggegrunnen vurderes å bestå av fjell og steinsatte masser basert på omkringliggende terreng. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til setninger eller bevegelser i bygningen, og grunnforholdene vurderes derfor som stabile. Det ble heller ikke registrert riss eller sprekker i synlige deler av grunnmuren innvendig. Grunnmuren var ikke tilgjengelig for utvendig inspeksjon da den ligger under terreng. Dreneringens alder er ikke dokumentert. Vurderingen er derfor basert på alder og visuelle observasjoner. Det ble ikke registrert tegn til fuktinnslag ved befaringen, men dreneringen må påregnes å ha begrenset restlevetid og bør følges opp over tid.

Vurdering av avvik:

- Basert på alder gis TG2

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er oppført på skrånende tomt. Terrenget rundt bygningen består av asfalterte og steinbelagte arealer, beplantning og grøntarealer. Byggegrunnen vurderes å bestå av fjell og steinsatte masser basert på omkringliggende terreng. Terrenget fremstår med tilfredsstillende fall bort fra bygningen der dette var synlig ved befaringen. Det ble ikke registrert forhold som indikerer setninger eller ustabile grunnforhold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

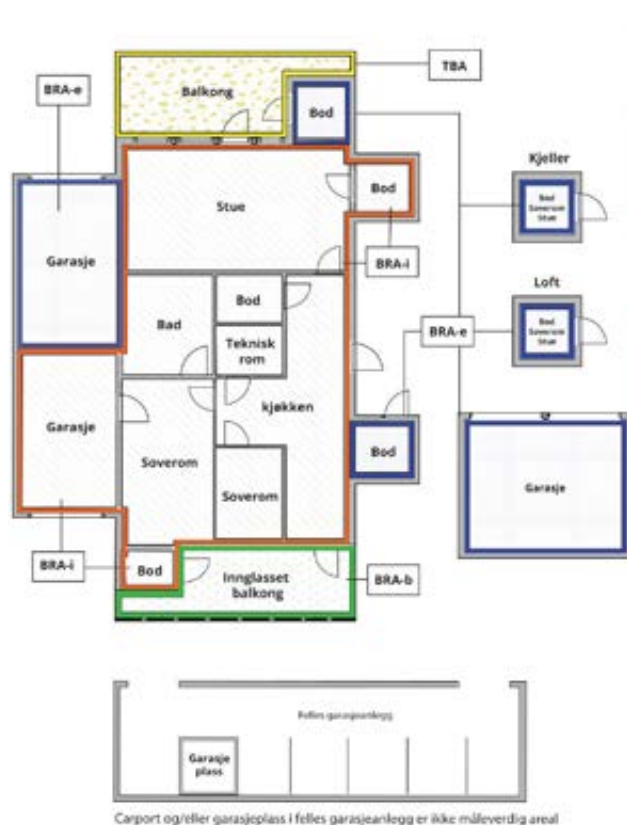
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)		Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)					
Loft	14			14		3		17
Etasje 2	43			43				43
Etasje 1	45			45				45
Kjeller	45	3		48				48
SUM	147	3				3		153
SUM BRA	150							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, loftstue		
Etasje 2	Gang, soverom, toalettrom, bad, soverom 2		
Etasje 1	Entré, gang, stue, kjøkken		
Kjeller	Bod 2, bad, gang, bod 3, soverom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik mellom godkjente tegninger og dagens situasjon.

Selger opplyser at bad/vaskerom og soverom i kjeller er byggemeldt og godkjent av Kristiansund kommune. (foreligger ferdigattest)

Ved sammenligning av fremlagte byggetegninger med dagens planløsning fremstår loftsetasjen innredet med oppholdsrom. Utvendig "vinterhage" er i følge eier godkjent.

Kjøper overtar risikoen for eventuelle offentlige krav knyttet til forhold hvor nødvendig dokumentasjon ikke er fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja
 ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	6	450		0	241 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Prost Schaannings gate 9							
Hjemmelshaver Strand Kristian, Hungnes Laila Agnete							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Eiendommen ligger i sentrum av Kristiansund på Kirkelandet.
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.
Om tomten Tomten er noe opparbeidet med plen, adkomstarealet er asfaltert.
Tinglyste/andre forhold Avklares av/med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

orskriften 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. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

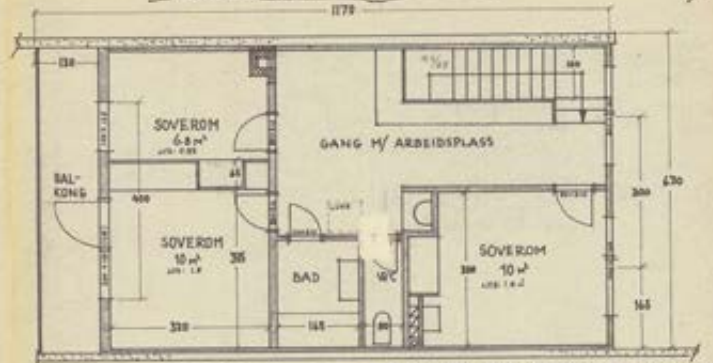
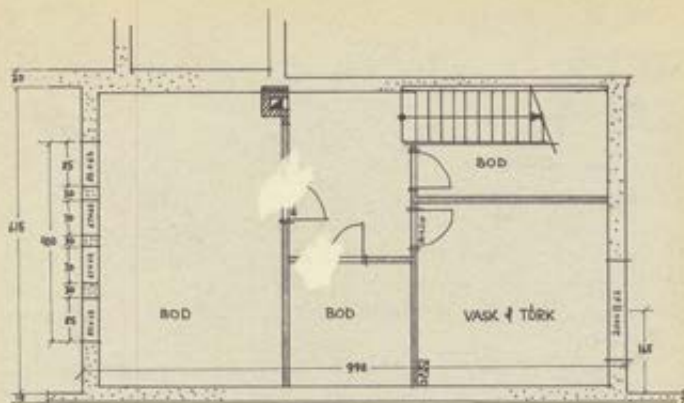
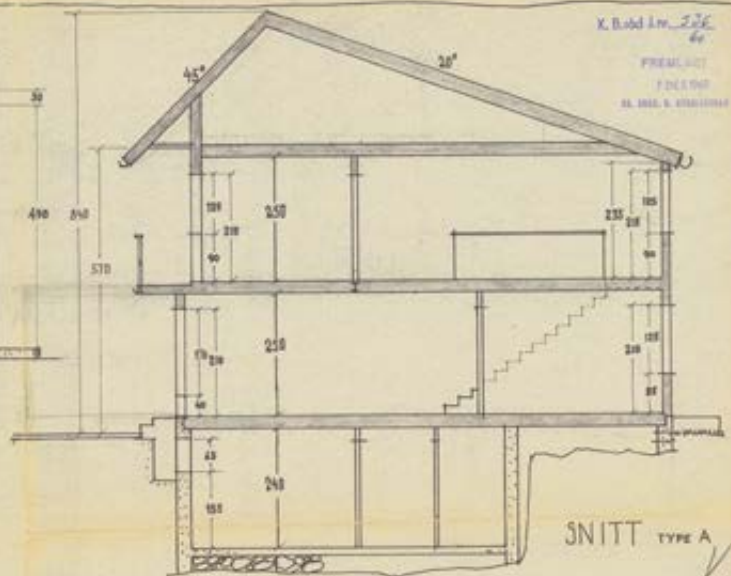
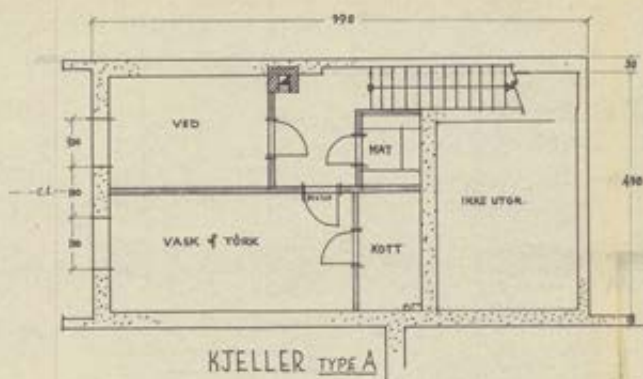
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig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

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

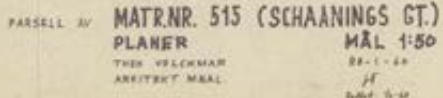
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Andre bilder





PARSELL N° MATR.NR. 515 (SCHAANINGS GT.)
 SNITT-PLANER
 TRED VOLCKMAR
 ARKITEKT MÅL
 MÅL 1:50



475 8 4 3



MOT SYD

K. B. 1902 J. 10. 15/10

PARSELL AV MATR.NR. 515 (SCHAANINGS GT.)
 FASADER
 THEO VOLCKMAN
 ARKITEKT MRA.
 MÅL 1:50
 DR-1-60
 H



Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

Kristian Strand

Prost Schaannings Gate 9
6510 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler
Grete Aasprong

Saksnummer
BYGG-26/00453
(Oppgis ved alle henvendelser)

Kontaktperson
Kristian Strand

Dato
05.06.2026

Prost Schaannings gate 9, Tillatelse til bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 6 / 450 / 0 / 0

Tiltakshaver: Kristian Strand

Forhåndskonferanse:

VEDTAK:

Etter plan- og bygningsloven § 21-4 jfr. § 20-4 godkjennes søknad om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i Prost Schaannings gate 9.

Tiltakshaver kan selv forestå utførelse av byggearbeidene og er ansvarlig for at disse utføres i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

Saksopplysninger

Søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er mottatt den 27.05.2026, og var komplett ved innsending

Vedlagt søknaden fulgte tegninger (plan, snitt og fasade og kartutsnitt).

Kommunens behandlingsfrist er 3 uker.

Beregnet saksbehandlingstid: 14 dager.

(Opplyst tidsbruk er etter trekk av den tiden som saken lå til behandling hos andre myndigheter og tiden som ble brukt til å komplettere søknaden).

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post
byggesak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Servicetorget
Vågeveien 4
www.kristiansund.kommune.no

Telefon
71 57 40 00

Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919



Opplysninger gitt i søknaden:



Fig 1. Kartusnitt

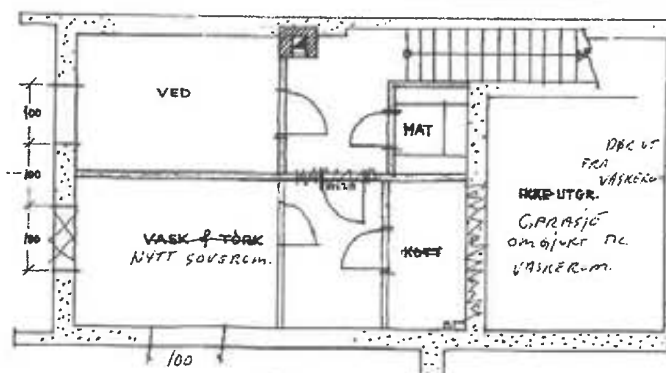


Fig.2 Eksisterende plantegning over u.etg.

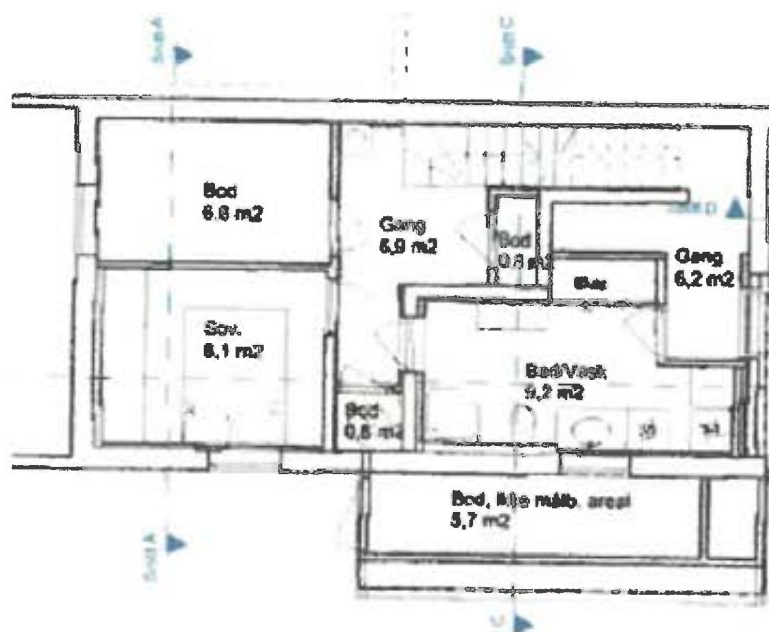
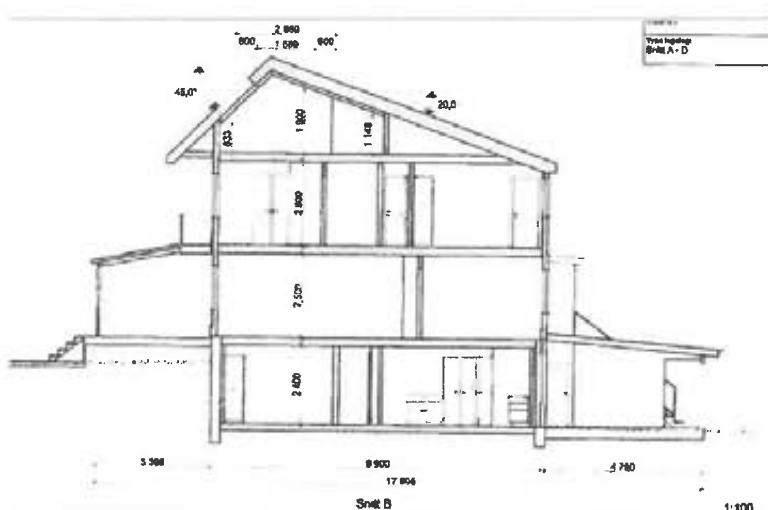


Fig. 3 Bruksendring i u.etg - plantegning.



1:100 Fig. 4 Snitt tegning.

Matrikelopplysninger

Det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (fra vask/tørk til soverom 8,1 m² og fra bod/garasje til vaskerom 9,2 m²).

BRA matrikel (bruksendring u.etc.): + 17,3 m²

Plangrunnlag

Denne eiendom omfattes av kommunedelplan for sentrum og reguleringsplan for R-043 «Område Stalbakken – Prost Schannings gt. – Lars Guttormsens gt» med tilhørende reguleringsbestemmelser, stadfestet den 16.11.2026. Eiendommen er i planen regulert til boligformål der tillatt utnyttelsesgrad er vist med omriss.

Kommunedelplan for sentrum setter i § 3 - 7 krav til søknadens innhold og tiltakets kvalitet, blant annet gjennom bestemmelser om estetikk, uteoppholdsareal, parkering og lekeplasser m.m.

Nabovarsling

Tiltakshaver har vurdert at nabovarsel for naboeiendommene ikke er nødvendig, da eiernes interesser ikke blir berørt av tiltaket. Bygningsmyndigheten finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Naturmangfoldloven

Tiltaket er vurdert etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 om kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, samlet belastning m.m. Etter utsjekk i Artsdatabanken og Naturbasen til Miljødirektoratet konkluderes det med at gjennomføring av tiltaket vurderes ikke å ha negative konsekvenser for det berørte område.

Samfunnssikkerhet

Utgangspunktet etter plan- og bygningsloven § 28-1 første ledd er at det ikke må bygges på steder det er høy risiko som følge av natur – eller miljøforhold.

Bygningsmyndighetene har ikke anledning til å gi tillatelse før det foreligger dokumentasjon

Kristiansund kommune
Plan og Byggesak

Saksnummer
BYGG-26/00453

Dato
05.06.2026

som viser at det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe, alternativt at dette kan oppnås gjennom sikringstiltak.

Tiltaksområdet ligger ikke innenfor fareområdet og sikkerheten i byggeområdet vurderes å være tilfredsstillende.

Visuelle kvaliteter

Etter Plan- og bygningsloven § 29-2 skal hvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Tiltaket omfatter innvendig bruksendring og vurderes å inneha gode visuelle kvaliteter i forhold til bygde og naturlige omgivelser.

Kommunen konkluderer på bakgrunn av dette med at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser, samt med tanke på tiltakets plassering jf. plan og bygningsloven § 29-2.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Vilkårene for å kunne gi tillatelse til omsøkte tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4 anses for oppfylt.

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Utførelse

Tiltaket skal utføres i tråd med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter (herunder bl.a. TEK17).

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for dispensasjon. Jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest

Etter at tiltaket er ferdigstilt skal tiltakshaver anmode kommunen om ferdigattest.

Henvendelser kan gjøres via epost: byggesak@kristiansund.kommune.no
Vennligst oppgi saksnummer BYGG-26/00453 ved alle henvendelser.

Med hilsen
Kristiansund kommune

Kristiansund kommune
Plan og Byggesak

Saksnummer
BYGG-26/00453

Dato
05.06.2026

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Grete Aasprong
Saksbehandler

Andrea Landstad Kvalshaug
Avdelingsleder

Kristiansund kommune
Plan og Byggesak

Saksnummer
BYGG-26/00453

Dato
05.06.2026

Orientering om gebyr

Behandlingsgebyret er fastsatt med hjemmel i "Gebyrregulativ for Kristiansund kommune for saksbehandling mm. jf. plan- og bygningsloven § 33-1, matrikkeloven § 32 og eierseksjonsloven § 7".

I denne saken er gebyret beregnet på følgende måte ut ifra gebyrregulativ for 2026 kap. 3:

Total Gebyr: kr. 15.030,-

Grunnlag for gebyret:

	Type gebyr	Kroner	Beløp
§ 3-2	Grunngebyr	kr	3.340,-
§ 3-12	Saksbehandlingsgebyr - bruksendring	kr	8.350,-
		kr	
		kr	
§ 3-3	Registreringsgebyr (ajourføring av kart og matrikkel)	kr	3.340,-

Betalingsblankett for gebyret ettersendes.

Det er ikke klageadgang på gebyrfastsettelsen. Hvis gebyret er åpenbart urimelig, kan kommunen etter skriftlig søknad eller egen vurdering fastsette annet gebyr enn det som framgår av regulativet. Vurderingen gjøres i forhold til det arbeid og de kostnader kommunen har hatt med saken, også støttefunksjoner utover selve saksbehandlingen. Søknad om nedsettelse av gebyret utsetter ikke betalingsfristen.

Vi viser til kommunens hjemmeside under fanen Plan, bygg og eiendom/Byggesakstjenester/*Hva koster det?* finner du det aktuelle gebyrregulativet.

Lenke til side:

[Hva koster det? - Kristiansund kommune.](#)

Tilknytningsavgift

Økt bruksareal kan føre til endringer av tilknytningsavgift. Betalingsblankett for gebyret ettersendes.

Orientering om dine rettigheter

Rett til å klage, forvaltningsloven § 28, jf. plan- og bygningsloven § 1-9:

Du har rett til å klage til Statsforvalteren over vedtak. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er kommet fram til adressaten. Klagen må være skriftlig og redegjøre for de endringer du ønsker i vedtaket. Klagen må undertegnes og sendes til Kristiansund kommune som skal forberede saken for klageinstansen. Klager du på epost ber vi om at du benytter adressen byggesak@kristiansund.kommune.no.

Kommunen skal ferdigbehandle klagen innen 8 uker.

Rett til å kreve begrunnelse, forvaltningsloven § 24:

Dersom det ikke er gitt begrunnelse for vedtaket, kan du sette fram krav om å få begrunnelse. Slikt krav må leveres innen klagefristen på tre uker.

Utsatt iverksetting av vedtaket, forvaltningsloven § 42:

Selv om du har klagerett, kan et vedtak vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å be om at vedtaket gis utsatt iverksetting inntil klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En beslutning om å gi/ikke gi vedtaket utsatt iverksetting er ikke et vedtak som kan påklages.

Rett til å se sakens dokumenter, forvaltningsloven § 18:

Du har med visse begrensninger rett til å gjøre deg kjent med sakens dokumenter. Dersom en mindreårig er part i saken og blir representert av en verge, gjelder dette også den mindreårige selv. Retten til innsyn gjelder også etter at det er truffet vedtak i saken.

Kostnader ved en klagesak, forvaltningsloven § 36:

Det kan søkes om å få dekket utgiftene til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Statsforvalteren eller en advokat kan gi nærmere informasjon om reglene for fri rettshjelp.

Når et vedtak blir endret til gunst for deg, kan du kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes dine egne forhold eller forhold utenfor din og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

Klage til sivilombudet:

Hvis du mener å ha vært utsatt for urett eller feil fra det offentlige, kan du klage til Sivilombudet. Før du klager til Sivilombudet, må du ha brukt alle andre klagemuligheter. Det betyr at du først må ha klaget til det offentlige organet som har behandlet eller avgjort saken din, for eksempel kommunen eller statsforvalteren. Du finner mer informasjon om klage til sivilombudet på deres hjemmeside <https://www.sivilombudet.no/>.



Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

Kristian Strand

Prost Schaannings Gate 9
6510 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler
Grete Aasprong

Saksnummer
BYGG-26/00453
(Oppgis ved alle henvendelser)

Kontaktperson

Dato
17.06.2026

Prost Schaannings gate 9, Ferdigattest - bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 6 / 450 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Kristian Strand
Tiltakshaver: Kristian Strand
Forhåndskonferanse:

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for oppføring av bruksendring i Prost Schaannings gate 9.

Saksopplysninger

Tillatelse til bruksendring ble gitt den 04.06.2026 med vedtaksnummer BYGG-26/00453-3. Søknad om ferdigattest er mottatt den 17.06.2026, og var komplett ved innsending.

Kommunens behandlingsfrist er 3 uker.

Beregnet saksbehandlingstid: 1 dager.

(Opplyst tidsbruk er etter trekk av den tiden som saken lå til behandling hos andre myndigheter og tiden som ble brukt til å komplettere søknaden).

Bygningsmyndighetens vurderinger

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post
byggesak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Servicetorget
Vågeveien 4
www.kristiansund.kommune.no

Telefon
71 57 40 00

Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919



Kristiansund kommune
Plan og Byggesak

Saksnummer
BYGG-26/00453

Dato
17.06.2026

Tiltakshaver har bekreftet ved søknad om ferdigattest at tiltaket er oppført i samsvar med tillatelse, og er i overensstemmelse med plan- og bygningsloven og gjeldende forskrifter.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Bygning eller deler av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. plan- og bygningsloven § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Henvendelser kan gjøres via epost: byggesak@kristiansund.kommune.no
Vennligst oppgi saksnummer BYGG-26/00453 ved alle henvendelser.

Med hilsen
Kristiansund kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Grete Aasprong
Saksbehandler

Andrea Landstad Kvalshaug
Avdelingsleder



Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

Kristian Strand

Prost Schaannings Gate 9
6510 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Grete Aasprong	BYGG-26/00454 (Oppgis ved alle henvendelser)	Kristian Strand	06.08.2026

Prost Schaannings gate 9, Tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig, samt dispensasjon fra byggegrense mot vei

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 6 / 450 / 0 / 0

Forhåndskonferanse:

Tiltakshaver: Kristian Strand
Vurdering av dispensasjon: Reg. plan R-043; byggegrense mot vei

VEDTAK:

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 gir plan- og bygningsmyndigheten varig dispensasjon fra reguleringsplanen R-043 for byggegrense mot vei vist som omriss, for oppføring av tilbygg til bolig.

Etter plan- og bygningsloven § 21-4 jfr. § 20-4 godkjennes søknad om oppføring av tilbygg som omsøkt i Prost Schanningsgate gate 9.

Tiltakshaver kan selv forestå utførelse av byggearbeidene og er ansvarlig for at disse utføres i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

Saksopplysninger

Søknad om oppføring av tilbygg til bolig - vinterhage er mottatt den 28.05.2026.

Vedlagt søknaden fulgte tegninger (plan, fasader og snitt), situasjonsplan, samtykke fra nabo, søknad om dispensasjon fra byggegrense mot vei og gjenpart av nabovarsel.

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post
byggesak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Servicetorget
Vågeveien 4
www.kristiansund.kommune.no

Telefon
71 57 40 00

Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919



Senere ble søknaden supplert av tiltakshaver, og komplett søknad ble mottatt den 16.06.2026.

Plassering må godkjennes, da tiltaket kommer i konflikt med byggelinje mot vei. Det søkes om dispensasjon fra gjeldende byggelinje mot kommunal vei – Prost Schaanings gate.

Kommunens behandlingsfrist for dispensasjon er 12 uker.

Beregnet saksbehandlingstid: 50 dager.

(Opplyst tidsbruk er etter trekk av den tiden som saken lå til behandling hos andre myndigheter og tiden som ble brukt til å komplettere søknaden).

Underlag hentet fra søknaden

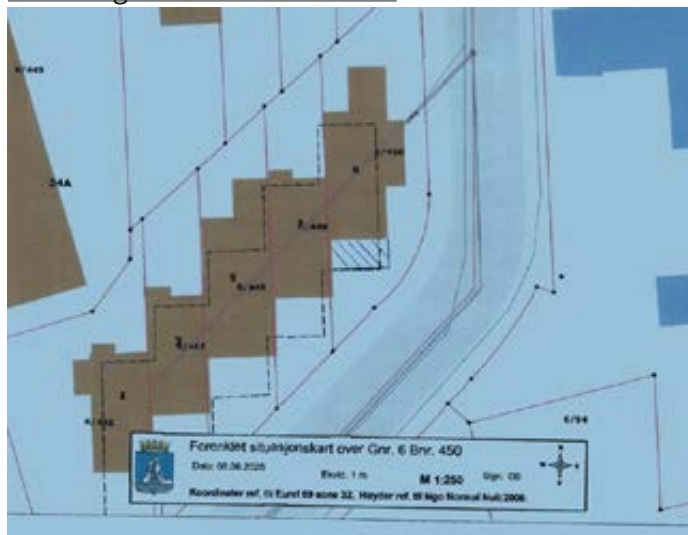


Fig. 1. Tilbygg vist med skravur.



Fig. 2 Plantegninger som viser omsøkte tilbygg – vinterhage.



Fig. 3 Snitt tegning



Fig. 4 Plantegning av vinterhage

Omsøkte tiltak viser vinterhage, som tilbygg til bolig (2,7 m x 5,1 m), ca. 14 m². Tilbygget utføres i aluminiumsprofiler med glass innsatter i vegg og i takkonstruksjon. Vegg utføres i treverk. Tilbygget søks plasser en meter utenfor omriss i reguleringsplan.

Det søkes om dispensasjon fra byggegrense mot vei, da tilbygget bryter omriss.

Matrikelopplysninger

BRA matrikel: + 14 m²

BYA: +14 m²

BTA: + 14 m²

Plangrunnlag

Denne eiendom omfattes av kommunedelplan for sentrum og reguleringsplan for R-043 «Området Stallbakken-Prost Schannings gt. – Lars Guttormsens gt.» med tilhørende reguleringsbestemmelser, stadfestet den 16.11.1959. Eiendommen er i planen regulert til bolig formål.

Kommunedelplan for sentrum setter i § 3 - 7 krav til søknadens innhold og tiltakets kvalitet, blant annet gjennom bestemmelser om estetikk, uteoppholdsareal, parkering og lekeplasser m.m.

Nabovarsling

Nabovarsling etter plan- og bygningsloven § 21-3 foreligger. Varslingsfristen er 2 uker, og det er ikke innkommet merknader til saken.

Uttalelser fra annen myndighet/instans.

Den 25.06.2026 ble saken sendt til uttalelse til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal og Møre og Romsdal fylkeskommune for uttalelse i forbindelse med søknad om.

Den 02.07.2026 har Statsforvaltaren kommet med følgende uttalelse til saken: «Vi viser til brev 25.06.2026, der de ber om uttale til søknad om dispensasjon frå byggegrense mot veg i reguleringsplan for oppføring av vinterhage. Statsforvaltaren har ikkje merknader til søknaden».

Den 04.08.2026 har Fylkeskommunen kommet med følgende uttalelse til saken: *«Ut frå dei regionale interessene fylkeskommunen skal ivareta, kan vi ikkje sjå at tiltaket vil medføre vesentlege konflikter med omsyn til samferdsel, kulturmiljø, barn og unge, folkehelse, friluftsliv eller tettstadsutvikling. Området er likevel omfatta av planverk som legg vekt på god estetisk utforming og tilpassing til omgjevnadene. Vi har derfor ingen merknader».*

Den 18.06.2026 ble saken sendt til uttalelse til kommunal veimyndighet i forbindelse med søknad om dispensasjon fra byggegrense mot vei.

Den 23.06.2026 har kommunal veimyndighet kommet med følgende uttalelse til saken: *«Kommunalteknikk har vurdert tiltakets påvirkning av trafikkbildet i området og har ikke innvendinger mot at det innvilges dispensasjon fra byggegrense langs vei i dette konkrete tilfellet».*

Naturmangfoldloven

Tiltaket er vurdert etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 om kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, samlet belastning m.m. Etter utsjekk i Artsdatabanken og Naturbasen til Miljødirektoratet konkluderes det med at gjennomføring av tiltaket vurderes ikke å ha negative konsekvenser for det berørte område.

Samfunnssikkerhet

Utgangspunktet etter plan- og bygningsloven § 28-1 første ledd er at det ikke må bygges på steder det er høy risiko som følge av natur – eller miljøforhold.

Bygningsmyndighetene har ikke anledning til å gi tillatelse før det foreligger dokumentasjon som viser at det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe, alternativt at dette kan oppnås gjennom sikringstiltak.

Tiltaket ligger ikke innenfor fareområdet og sikkerheten i byggeområdet vurderes å være tilfredsstillende.

Dispensasjon

Det følger av plan- og bygningslovens § 19-2, annet ledd at:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering»

En formålsbestemmelse som vil kunne gjøre seg gjeldende i denne saken er hensynet til demokratiske prosesser og medvirkning for myndigheter. Dette formålet blir ivaretatt under den videre behandlingen av dispensasjonsvurderingen.

Det må derfor vurderes om hensynene bak bestemmelser satt i reguleringsplan blir vesentlig tilsidesatt dersom det omsøkte tiltaket godkjennes. Dersom bestemmelsene det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det vanskelig kunne gis dispensasjon. I tillegg må det vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

En arealplan er et resultat av en omfattende beslutningsprosess hvor det stilles strenge krav til saksbehandlingen. Den fastsetter hva som er tillatt arealbruk, og hvilke restriksjoner som gjelder i planområdet gjennom arealformål, hensynssoner, samt generelle og formålstilknyttede planbestemmelser og retningslinjer. Ved en dispensasjonssøknad er det derfor planfaglige hensyn som vurderes. Private hensyn skal ikke vektlegges i vurderingen av om fordelene er «klart større» enn ulempene. Det må derfor foreligge mer enn argumenter som kun gagnar eget privat bruk.

Forarbeidene til plan- og bygningsloven fremhever at dispensasjon fra planer reiser særlig spørsmål, se Ot.prp. nr.32 (2007-2008) s.242:

«Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer gjennom dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstramming er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke fullt ut er utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjestående eiendommene.»

Etter pbl. § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom:

1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt, og
2. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge vilkår må være oppfylt.

Vurdering av dispensasjon fra reguleringsplan R-043 – byggegrense mot vei (vist som omriss).

Byggegrense langs vei/gate, der er hensynet å ivareta krav til veisystemet og trafikken med hensyn til vedlikehold, drift, brøyting og sikkerhet. Det inkluderer også krav til fri sikt og arealbehov ved mulig veiutvidelse. Byggegrensen skal også ivareta miljøet langs veien, herunder støy- og luftforurensningsproblemer, samt visuelle hensyn.

Det omsøkte tiltaket i denne sak gjelder utvidelse av eksisterende bygg med et tilbygg (vinterhage), tilbygget kommer i konflikt med byggegrense mot vei. Byggegrense mot vei er i denne saken vist på reguleringsplan som omriss.

I forbindelse med søknaden om dispensasjon fra byggegrense langs vei, ble saken oversendt for uttale i hos kommunal veimyndighet den 18.06.2026.

Kommunal veimyndighet har den 23.06.2026 kommet med tilbakemelding om at de ikke har noen innvendinger til tiltaket. Med bakgrunn i uttalelse fra kommunal veimyndighet, kan bygningsmyndigheten ikke se at kravet til fri sikt, vedlikehold, drift og sikkerhet blir vesentlig tilsidesatt av en eventuell dispensasjon.

Byggegrensen mot vei er regulert som omriss. De visuelle hensyn som ligger bak formålet byggegrense langs vei er å skape et grøntareal som bindeledd mellom gate og bolig. Det omsøkte tiltak bryter omrisset med en meter mot gate (som tilsvarer ca. 3 m²-grøntareal).

Og vil i liten grad svekke reguleringsplanens intensjon. Tiltaket bidra positivt til bedre benyttelse av eiendommen i form av en vinterhage, som gir god funksjonalitet for beboerne, samt tilkomst til hage.

Ulempene er at tiltaket vil redusere grønt preg og øke arealbruken tett på offentlig vei. Dette kan skape uheldig presedens i området, da flere tilsvarende søknader kan forventes.

Bygningsmyndigheten vurderer etter dette det til, at de hensyn som byggegrense skal ivareta blir marginalt tilsidesatt i form av tap av noe grøntareal, men ikke vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet.

Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten kommet til at de hensyn som ligger bak byggegrensen langs vei, ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en eventuell dispensasjon for det omsøkte tiltaket.

Fordelene med å innvilge dispensasjon i foreliggende sak er bedre utnyttelse av uteområde i form av vinterhage i bygget. Ulempen med å innvilge dispensasjon for det aktuelle tiltaket er knyttet opp mot tap av grøntareal. Det at tapet av grøntareal er marginalt gjør derimot at denne ulempen ikke kan tillegges særlig stor vekt i vurderingen.

Dispensasjons søknaden er sendt på høring til berørte myndigheter og de har ikke merknader til at det gis dispensasjon for oppføring av tiltaket.

Etter dette vurderer bygningsmyndigheten det til, at det foreligger klart flere fordeler enn ulemper ved å innvilge dispensasjon.

Med bakgrunn i det forannevnte, vurderer plan- og bygningsmyndigheten det slik at vilkårene for å kunne gi dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om byggegrense langs vei er oppfylt. Vi kan ikke se at det foreligger andre forhold som tilsier at dispensasjon likevel ikke bør gis.

Visuelle kvaliteter

Etter Plan- og bygningsloven § 29-2 skal hvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Tiltaket i seg selv og i forhold til dets funksjon

Tiltaket gir mulighet for bedre tilkomst til hage og opplevelse av uteområde. Tiltaket har en moderne stil og er tilpasset boligen.

Tiltaket har derfor gode visuelle kvaliteter i seg selv.

Tiltaket i forhold til bygde og naturlige omgivelser, samt tiltakets plassering

Tiltaket vurderes å inneha gode visuelle kvaliteter i forhold til bygde og naturlige omgivelser. Fargesetting er tilpasset med tanke på eksisterende bebyggelse i området. Tiltaket innpasses på en god måte med omgivelsene, og vil i liten grad påvirke omliggende bebyggelse.

Tiltaket vurderes derfor å ha gode visuelle kvaliteter i forhold til bygde og naturlige omgivelser,

Kristiansund kommune
Plan og Byggesak

Saksnummer
BYGG-26/00454

Dato
06.08.2026

samt tiltakets plassering.

Kommunen konkluderer på bakgrunn av dette med at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser, samt med tanke på tiltakets plassering jf. plan og bygningsloven § 29-2.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Vilkårene for å kunne gi tillatelse til omsøkte tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4 anses for oppfylt.

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vurdering av avstandskrav

Plan og bygningslovens § 29-4 stiller opp to avstandskrav. Byggverket skal ha en avstand til nabogrensen som minst tilsvarer dets halve høyde og minimum fire meter (avstandskravet gjelder bare hvis annet ikke er bestemt i arealplan).

Bygningsmyndighetene har anledning til å gi tillatelse for tiltaket plassert nærmere enn øvrige avstandskravet i to tilfeller: dersom eier eller fester av nabotomta har gitt skriftlig samtykke for plassering av tiltaket, eller etter kommunens godkjenning ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Ifølge opplysningene i søknaden er tiltaket tenkt plassert i nabogrense.

Avstandskravet til nabogrense skal ivareta brannvern hensyn og sikre luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsesplassering. Et veiende moment i vurderingen er om det fortsatt er mulig å foreta vedlikehold på tiltaket fra egen eiendom.

Søknaden er levert med særskilt nabosamtykke (fra naboeiendommen gnr. 6 bnr. 449) til tiltakets plassering, noe som taler for å kunne godkjenne omsøkt plassering.

Vi kan ikke se at det foreligger andre forhold som skulle tilsi at plasseringen likevel ikke bør godkjennes.

På bakgrunn av dette og med forutsetning om at de branntekniske kravene som følger av TEK17 kap. 11 blir ivaretatt på annen måte, godkjennes plassering av tiltaket som omsøkt.

Utførelse

Tiltaket skal utføres i tråd med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter (herunder bl.a. TEK17).

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for dispensasjon. Jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Kristiansund kommune
Plan og Byggesak

Saksnummer
BYGG-26/00454

Dato
06.08.2026

Ferdigattest

Etter at tiltaket er ferdigstilt skal tiltakshaver anmode kommunen om ferdigattest.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler via epost: byggesak@kristiansund.kommune.no
Vennligst oppgi saksnummer BYGG-26/00454 ved alle henvendelser.

Med hilsen
Kristiansund kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Grete Aasprong
Saksbehandler

Jan Brede Falkevik
Enhetsleder

(Kopimotaker)

Kristiansund kommune
Plan og Byggesak

Saksnummer
BYGG-26/00454

Dato
06.08.2026

Orientering om gebyr

Behandlingsgebyret er fastsatt med hjemmel i "Gebyrregulativ for Kristiansund kommune for saksbehandling mm. jf. plan- og bygningsloven § 33-1, matrikkelloven § 32 og eierseksjonsloven § 7".

I denne saken er gebyret beregnet på følgende måte ut ifra gebyrregulativ for 2026 kap. 3:

Total Gebyr: kr. 31.730, -

Grunnlag for gebyret:

	Type gebyr	Kroner	Beløp
§ 3-2	Grunngebyr	kr	3.340, -
§ 3-12	Saksbehandlingsgebyr – tilbygg	kr	8.350, -
§ 3-10	Dispensasjonssøknad - vurdering	kr	16.700, -
§ 3-3	Registreringsgebyr for ajourføring av kart og matrikkel	kr	3.340,-

Betalingsblankett for gebyret ettersendes tiltakshaver.

Det er ikke klageadgang på gebyrfastsettelsen. Hvis gebyret er åpenbart urimelig, kan kommunen etter skriftlig søknad eller egen vurdering fastsette annet gebyr enn det som framgår av regulativet. Vurderingen gjøres i forhold til det arbeid og de kostnader kommunen har hatt med saken, også støttefunksjoner utover selve saksbehandlingen. Søknad om nedsettelse av gebyret utsetter ikke betalingsfristen.

Vi viser til kommunens hjemmeside under fanen Plan, bygg og eiendom/Byggesakstjenester/*Hva koster det?* finner du det aktuelle gebyrregulativet.

Lenke til side:

[Hva koster det? - Kristiansund kommune.](#)

Tilknytningsavgift

Økt bruksareal kan føre til endringer av tilknytningsavgift. Betalingsblankett for gebyret ettersendes.

Orientering om dine rettigheter

Rett til å klage, forvaltningsloven § 28, jf. plan- og bygningsloven § 1-9:

Du har rett til å klage til Statsforvalteren over vedtak. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er kommet fram til adressaten. Klagen må være skriftlig og redegjøre for de endringer du ønsker i vedtaket. Klagen må undertegnes og sendes til Kristiansund kommune som skal forberede saken for klageinstansen. Klager du på epost ber vi om at du benytter adressen byggesak@kristiansund.kommune.no.

Kommunen skal ferdigbehandle klagen innen 8 uker.

Rett til å kreve begrunnelse, forvaltningsloven § 24:

Dersom det ikke er gitt begrunnelse for vedtaket, kan du sette fram krav om å få begrunnelse. Slikt krav må leveres innen klagefristen på tre uker.

Utsatt iverksetting av vedtaket, forvaltningsloven § 42:

Selv om du har klagerett, kan et vedtak vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å be om at vedtaket gis utsatt iverksetting inntil klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En beslutning om å gi/ikke gi vedtaket utsatt iverksetting er ikke et vedtak som kan påklages.

Rett til å se sakens dokumenter, forvaltningsloven § 18:

Du har med visse begrensninger rett til å gjøre deg kjent med sakens dokumenter. Dersom en mindreårig er part i saken og blir representert av en verge, gjelder dette også den mindreårige selv. Retten til innsyn gjelder også etter at det er truffet vedtak i saken.

Kostnader ved en klagesak, forvaltningsloven § 36:

Det kan søkes om å få dekket utgiftene til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Statsforvalteren eller en advokat kan gi nærmere informasjon om reglene for fri rettshjelp.

Når et vedtak blir endret til gunst for deg, kan du kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes dine egne forhold eller forhold utenfor din og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

Klage til sivilombudet:

Hvis du mener å ha vært utsatt for urett eller feil fra det offentlige, kan du klage til Sivilombudet. Før du klager til Sivilombudet, må du ha brukt alle andre klagemuligheter. Det betyr at du først må ha klaget til det offentlige organet som har behandlet eller avgjort saken din, for eksempel kommunen eller statsforvalteren. Du finner mer informasjon om klage til sivilombudet på deres hjemmeside <https://www.sivilombudet.no/>.

Prost Schaannings g...

PDF-leser



Kristiansund kommune
2 medlemskommuner

Krøten Strøm

Prost Schaannings Gate 9
6519 KRISTIANSTAD N

Vår saksbehandler Orate Aasprong	Saksnummer BYGG-25/20454 (Opprinnelig saksnr)	Kenningsperson	Dato 11.06.2025
-------------------------------------	---	----------------	--------------------

Prost Schaannings gate 9, Ferdigstilt - tilbygg til bolig

Eiendom (gate/vei/parter):	4 / 450 / 8 / 8
Annevlig spiller:	Krøten Strøm
Tilskuddsberettiget:	Krøten Strøm
Ferdigstilt:	

Vurtert dispensasjon: PLAN, ikke fra annen byggesaksbehandling med seg

VEDTAK:

I samsvar med plan- og byggesloven § 21-18 gis ferdigstilt for oppføring av tilbygg
Annenhet til bolig i Prost Schaannings gate 9.

Saksopplysninger
Tilskuddet til tilbygg ble gitt den 06.06.2025 med vedtaksnummer BYGG-25/20454-06.
Sak vedtatt om ferdigstilt er innstilt den 11.06.2025, og var komplett ved innstilling.

Kommunens behandlingstid er 2 uker.
Berørgt saksbehandlingstid: 1 dag.
Klappet vedtatt er innstilt av den tekniske avdelingen til teknisk og har ingen byggesaker og kan ikke bli brukt til å
kommentere saken.

Byggingmyndighetens vurderinger
Ferdigstilt gis etter sak vedtatt når det foreligger nødvendig bildokumentasjon og etablering

Prosjektleder Orate Aasprong	Prosjektleder Orate Aasprong	Prosjektleder Orate Aasprong	Prosjektleder Orate Aasprong
---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

Side 2

Kristiansund kommune Plan og Byggesak	Saksnummer BYGG-25/20454	Dato 11.06.2025
--	-----------------------------	--------------------

om ferdigstilt:

Tilskuddet har bekreftet ved sak vedtatt om ferdigstilt at tilskuddet er oppført i samsvar med
tilskuddet, og er i samsvar med plan- og byggesloven og gjelder for tilskuddet.

Kommunen gir hermed ferdigstilt for ovennevnte tilskudd.

Ferdigstilt er ikke en bekreftelse på tilskuddets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på
byggingmyndighetens evaluering av saken.

Vi gir for annen saksbehandling på et kommunalt, som det er en del av behov for det.
kan gi pålegg om utbedring av mangler som angår forhold i prosjektering eller utlevert i
saken her er etter ferdigstilt, jf. plan- og byggesloven § 23-3 syvende ledd. Annetstige
Annetstige må oppfylle dokumentasjon om tilskuddet i henhold til ferdigstilt.

Bygning eller deler av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det tilskuddet foreskriver
jf. plan- og byggesloven § 20-1. Bruksendring krever særlig tilskudd.

Personer som kan gjøre en oppsett: bygg@sak.kristiansund.kommune.no
Vennligst oppgi saksnummer BYGG-25/20454 ved alle henvendelser.

Med tilsendt
Kristiansund kommune

Orate Aasprong
Saksbehandler

Andres Lindstad Kvisthaug
Byggingstilsatt

< 6_450_0_0_04_1248...

PDF-leser

KRISTIANSUND KOMMUNE
BYGNINGSSJEFKristian Strand
Prost Schaannings gate 9
6510 Kristiansund NSaksmappe: 04/1248/6886/04
Arkiv: 082000090
Saksbehandler: Ulla-Britt Nyborg

Dato: 27.06.2004

FREMLAGT

1 JUL 2004

PLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET I KRISTIANSUNDPROST SCHAANNINGS GATE 9
SVAR PÅ MELDING OM ARBEID

Saksopplysninger

Melding datert 24.05.2004 om endring av vinduer samt taktekkning fra eternitt til Decra. Vedlagt til søknaden følger tegninger.

Vedtaksnummer 04/291
Byggested Prost Schaannings gate 9, 6510 Kristiansund N
Gårds- og bruksnr 6/450
Tiltakshaver Kristian Strand

Det foreligger ingen dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3. Naboers interesser anses ikke å være berørt.

Det meldes om endring fra et takvindu med størrelse 78 x 80 cm til to takvindu med størrelse 78 x 118 cm. På fasade mot øst, endevegg, meldes det om utskifting av et vindu til to vinduer. Taktekking skiftes fra eternitt til Decra.

Vilkårene for å behandle saken som melding om arbeid er etterkommet.

Bygningsmyndighetens kommentar

Vi har ingen merknader til Deres melding på betingelse av at byggearbeidene utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter. For øvrig gjøres oppmerksom på følgende:

- I henhold til Kristiansund kommunes "Forskrift for bygge- og anleggsavfall" pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Kristiansund kommune. Plan for avfallshåndtering (gjeldende eternitt) som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes av Byingeniøren.
- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt til kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 96.
- Tiltakshaver må varsle teknisk etat når arbeidet igangsettes og når det er ferdig.
- Gebyr for sakens behandling skal være betalt før arbeidet igangsettes.

Postadresse
Rådhuset, Kalbakkens 2
6509 Kristiansund
Hjemmeside
www.kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Øvre Engen 5
E-postadresse
postcentral@kristiansund.kommune.no

Telefon
+47 56 60 00
Telefon v.d.
71 56 60 00

Telefax
+47 56 61 00
Telefax v.d.
71 56 62 01

Bankkonto
7447 05 29800
Foretakeregister
NO-943 281 871

I henhold til delegert myndig

Legg til i notat

< 6_450_0_0_04_1248...

PDF-leser

- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt til kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 96.
- Tiltakshaver må være teknisk etat når arbeidet igangsettes og når det er ferdig.
- Gebyr for sakens behandling skal være betalt før arbeidet igangsettes.

Postadresse	Byrådsadresse	Telefon	Telefax	Besøksadresse
Rådhuset, Kallhovstun 2	Olav Engset 1	71 58 00 00	71 58 61 44	7443 01 2900
6510 Kristiansund	E-postadresse	Telefon a/d	Telefax a/d	Forsøksregister
Hjemmeside:	postmottak@kristiansund.kommune.no	71 58 60 00	71 58 62 01	NO-945 281 871
www.kristiansund.kommune.no				

1/

I henhold til delegert myndighet til bygningsjefen lages slikt

VEDTAK :

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes, som mindre byggearbeid på boligeiendom, melding om endring/innsetting av vinduer samt takteking fra eternitt til Decra på eiendommen Prost Schaannings gate 9, 6510 Kristiansund N på betingelse av at byggearbeidene utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter og på følgende vilkår:

- Avfallsplan sendes Byingeniøren for godkjenning på fastsatt skjema.

Tiltakshaver kan selv forestå utførelsen av byggearbeidene og er ansvarlig for at disse utføres i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

Behandlingsgebyr:

Kr. 664,-

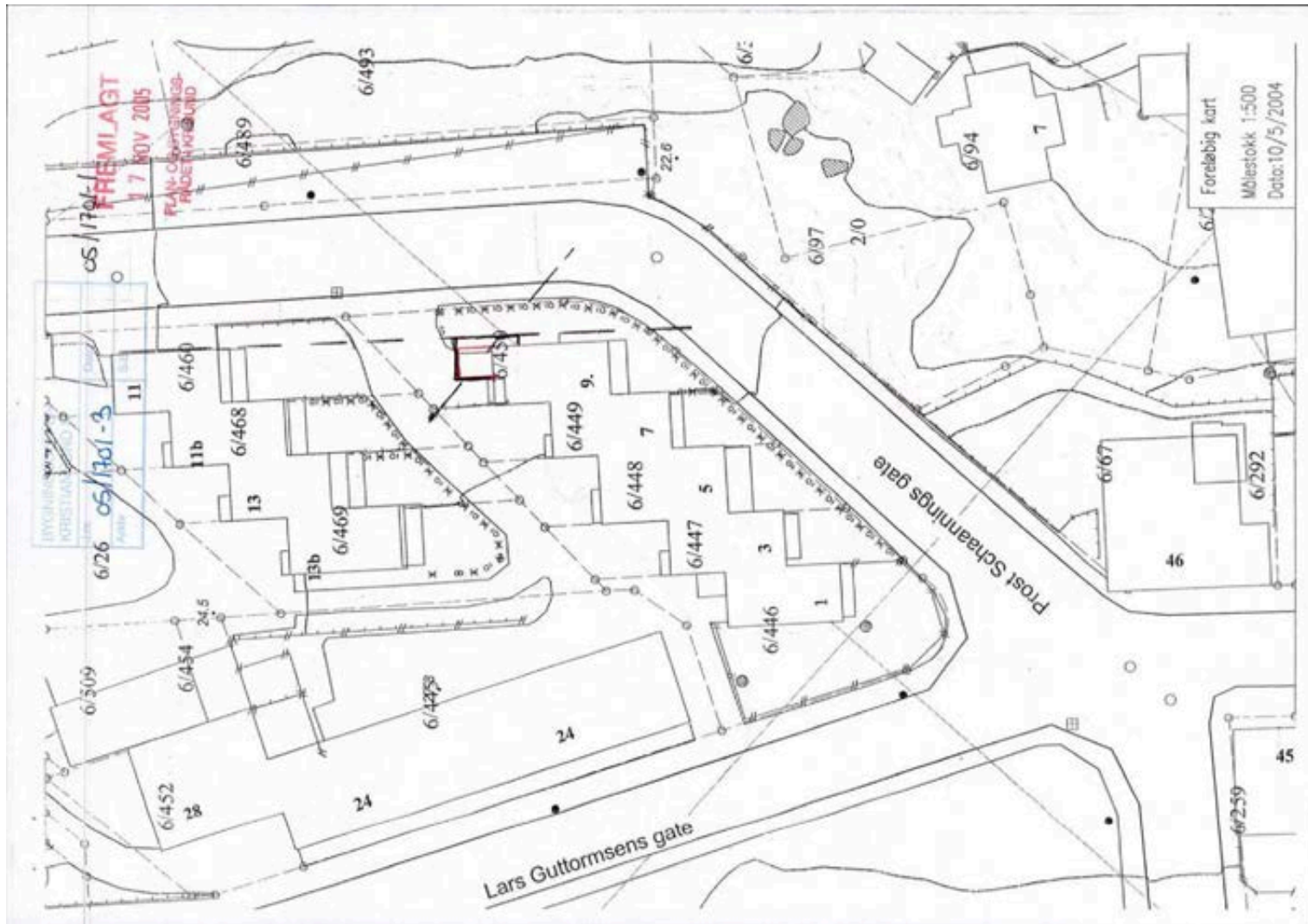
Dette vedtak kan påklages til fylkesmannen i Møre og Romsdal innen 3 uker i henhold til forvaltningslovens bestemmelser.

Bygningsjefen i Kristiansund

Gunnar Odde
Gunnar Odde

Ulla-Britt Nyborg
Ulla-Britt Nyborg
Saksbehandler

Legg til i notat





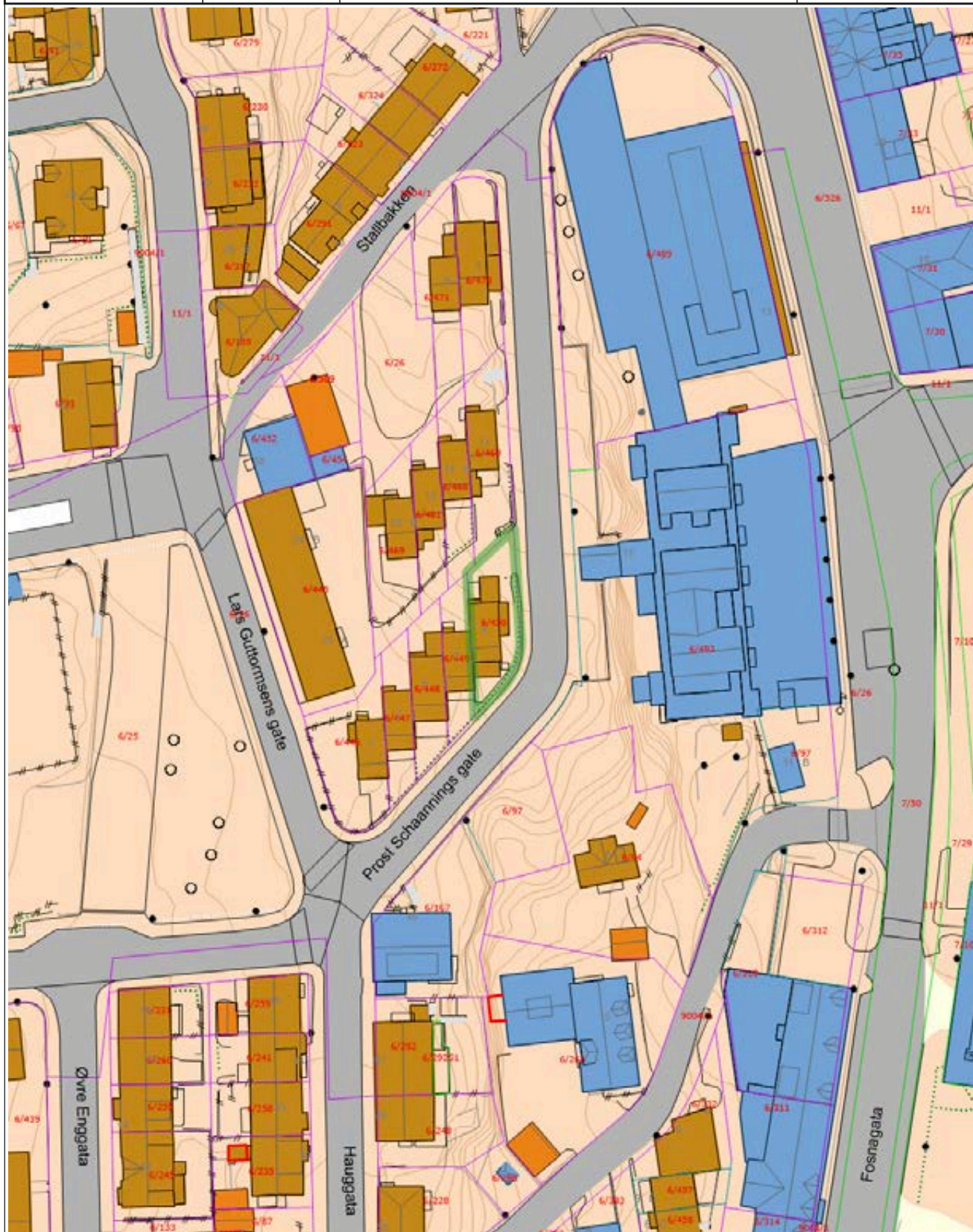
Kristiansund
kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 450	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Prost Schaannings gate 9 6510 KRISTIANSUND N			
Annen info:				



Målestokk
1:1000





KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 6

Bnr: 450

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Prost Schaannings gate 9, 6510 KRISTIANSUND N

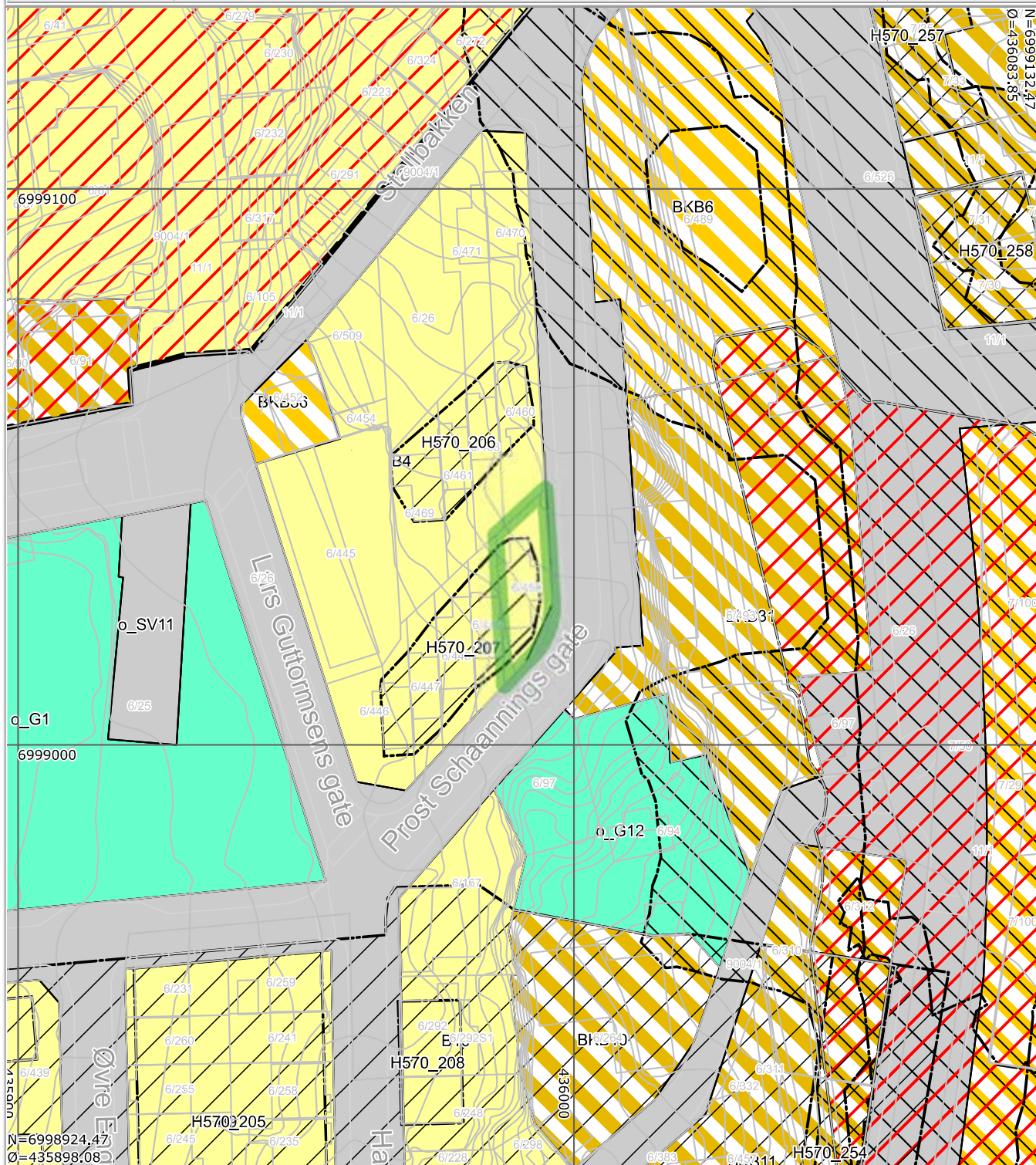
Hj.haver/Fester:



**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 2/7-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



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



KRISTIANSUND KOMMUNE

Tegnforklaring	
 Kvikkleire	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende	 Ras- og skredfare
 Flomfare	 Rød sone iht T-1442
 Gul sone iht T-1442	 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
 Kombinert bebyggelse og anlegg	 Veg - Nåværende
 Blågrønnstruktur - Nåværende	

Nabolagsprofil

Prost Schaannings gate 9 - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

 Kristiansund trafikkterminal	4 min 
Totalt 11 ulike linjer	0.3 km
 Kristiansund Kvernberget	12 min 

Skoler

Allanengen skole (1-7 kl.)	4 min 
214 elever, 16 klasser	0.3 km
Folkeparken skole (1-7 kl.)	13 min 
335 elever, 15 klasser	1.1 km
Innlandet skole (1-7 kl.)	21 min 
90 elever, 7 klasser	1.7 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min 
318 elever, 24 klasser	1.8 km
Kristiansund videregående skole	14 min 
950 elever	1.1 km
Atlanten videregående skole	19 min 
500 elever, 18 klasser	1.6 km

Ladepunkt for el-bil

 Kirketomta, Kristiansund	8 min 
 Quality Hotel Grand Kristiansund	8 min 

«Rolig og greit nabolag, med lite feider, og smilende og blide folk.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

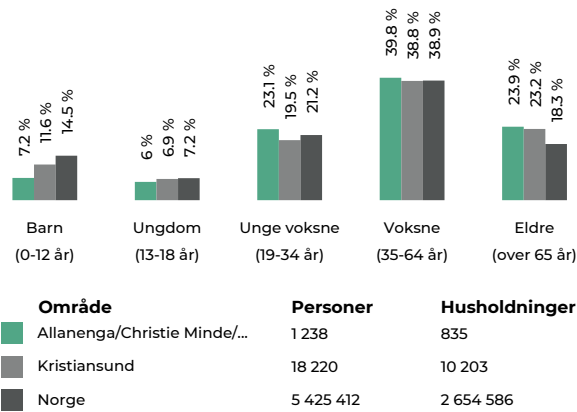
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Blåtoppen barnehage (0-5 år)	11 min 
68 barn	0.9 km
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år)	17 min 
106 barn	1.5 km
Heinsa barnehage (0-5 år)	4 min 
59 barn	2 km

Dagligvare

Spar Fosnagata	3 min 
Kiwi Kristiansund Sentrum	5 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 85/100

Gateparkering

Lett 82/100

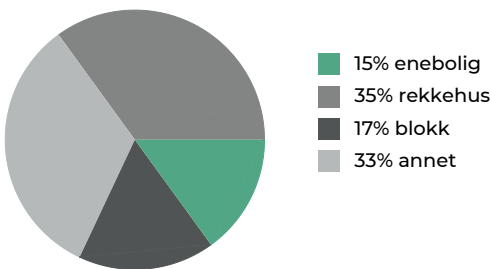
Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

⚽ Allanengen skole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Brannstasjonen	3 min	🚶
Aktivitetshall	0.3 km	
🚴 Family Sports Club Midtbyen	7 min	🚶
🚴 Fitnesspoint Kristiansund	9 min	🚶

Boligmasse



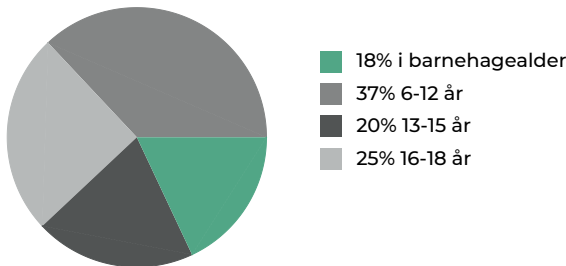
«Barnevennlig, rolig med kort vei til barnehage og barneskole.»

Sitat fra en lokalkjent

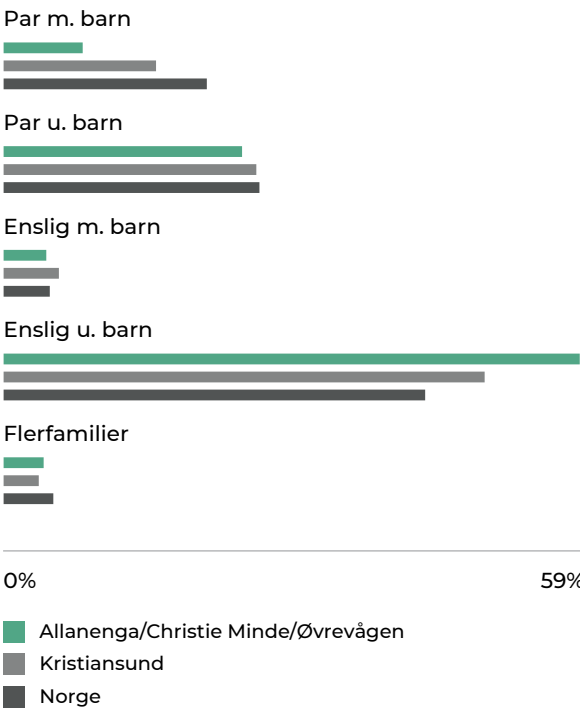
Varer/Tjenester

📍 ALTI Storkaia	7 min	🚶
📍 Apotek 1 Løven Kristiansund	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

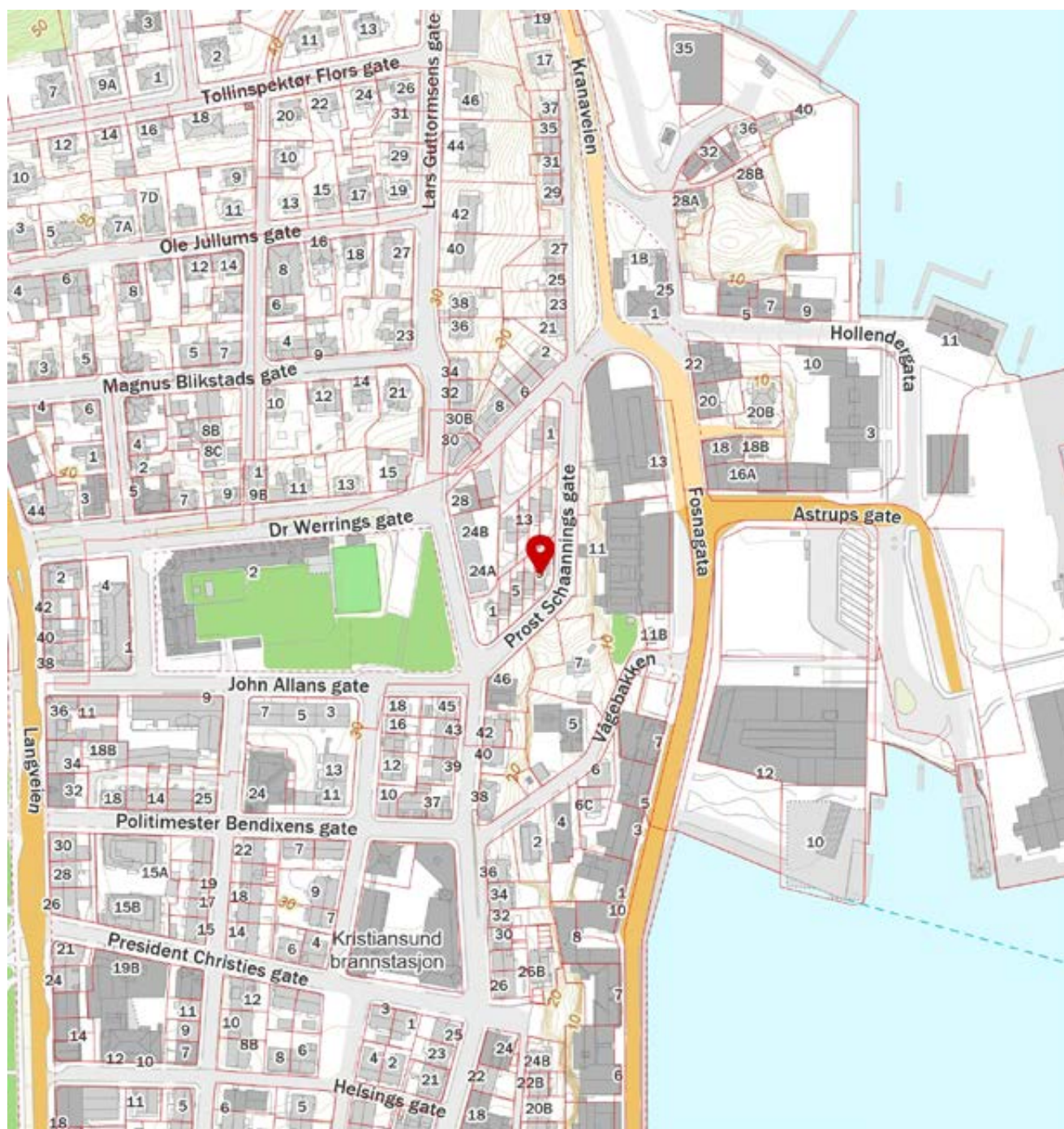
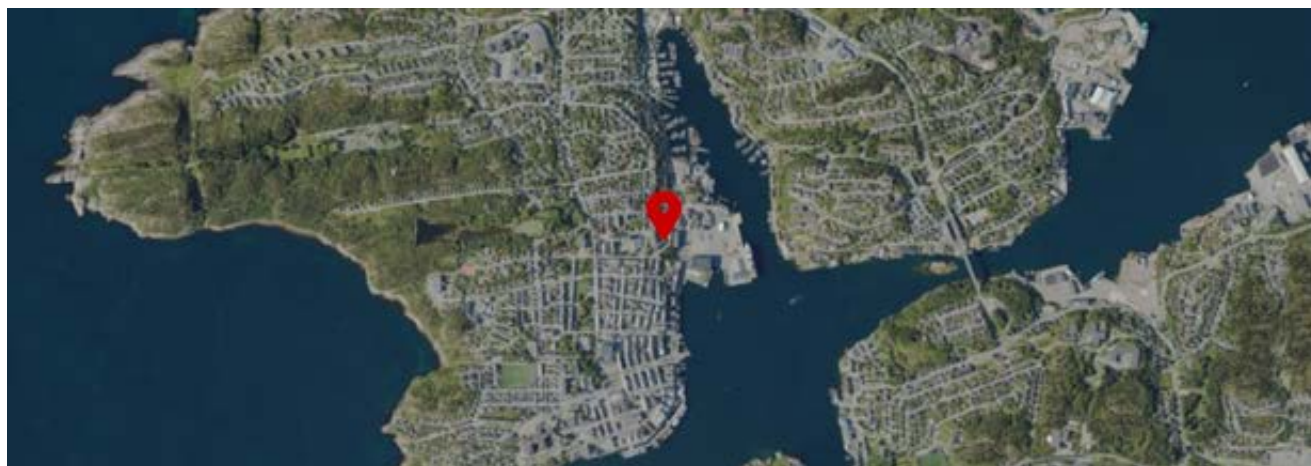


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	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-antenner 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. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

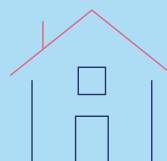
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 **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: 4-0252/26

Adresse: Prost Schaannings gate 9, 6510 KRISTIANSUND
N, gnr. 6, bnr. 450 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Stig Flemmen

Tlf: 92806215

Epost: stig@notar.no

Salgsoppgavedato: 13.08.2026

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/