

# Dalegata 18

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 200 000,- Boligtype Eierleilighet  
BRA-i/BRA Total 59/61 kvm Megler Stig Flemmen Tlf 928 06 215

NOTAR.NO

notar



# Dalegata 18

Renoveringsobjekt/lager - innredet som leilighet,  
ikke godkjent!

|                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| Adresse         | Dalegata 18<br>6516 KRISTIANSUND N |
| Prisantydning   | Kr 200 000,-                       |
| Omkostninger    | Kr 6 090,-                         |
| Totalpris       | Kr 206 090,-                       |
| Fellesutgifter  | Kr 2 550,-                         |
| BRA-i/BRA Total | 59/61 m²                           |
| Eierform        | Eierseksjon                        |
| Boligtype       | Eierleilighet                      |
| Byggeår         | 1915                               |
| Soverom         | 0                                  |

Renoveringsobjekt/lager beliggende i et etablert boligområde på Nordlandet. Underetasjen fungerer i dag som uavhengig boenhet. Det foreligger ikke ferdigattest og forholdet er ikke registrert byggemeldt. Underetasje er ikke utført som egen branncelle, og innfrir ikke krav til godkjent brannskille mellom uavhengige boenheter. Det vil derfor tilkomme betydelig påkostninger for å få enheten godkjent som leilighet. I henhold til mottatt dokumenter med tanke på krav i henhold til TEK17/Kristiansund kommune, vil det ikke være økonomisk fornuftig og etablere boligareal i kjeller, men benytte det som bodareal som før ombygging. Se forøvrig rapport SELMAX. Reviderte kostnader for utestående arbeid datert 03.04.2025 som er vedlagt salgsoppgaven.

## 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  | 9  |
| Nøkkelinformasjon | 10 |
| Vedlegg           | 18 |
| Plantegning       | 19 |

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(ikke godkjent)



Stue(ikke godkjent)



Kjøkken(ikke godkjent)



Kjøkken(ikke godkjent)



Soverom(ikke godkjent)



Disponibelt(ikke godkjent)





Bad(ikke godkjent)



Bad(ikke godkjent)



# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Leiligheten ligger i sokkeletasjen i Dalegata, Kristiansund, og har en svært gunstig beliggenhet med kort vei til kollektivtransport som buss og sundbåt.

Det er gangavstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole, noe som gjør området ideelt for familier.

I tillegg er det gangavstand til Løkkemyra, et handelsområde, samt Kristiansund sentrum via Sundbåt, som gir enkel tilgang til shopping og andre servicetilbud.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate, og er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

## ADKOMST

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Dalegata 18, 6516 KRISTIANSUND N

### OPPDRAKSNUMMER

4-0461/24

### SELGER

Nordmøre og Romsdal Tingrett

### MATRIKKE

Gårdsnummer 10, bruksnummer 39, seksjonsnummer 1, i Kristiansund kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

### 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 252 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Felles tomt med parkering i offentlig vei/gate.

## SAMEIEBRØK

59/370

## TAKST

Tilstandsrapport datert 10.06.2025. utført av Sertifisert takstingeniør Stig Ole Wenaas.

## BYGGEÅR

1915

## SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Blandet; bolig mv.

Følger reguleringsplan Området Dalegata – Tunnelstrøket (plan-ID R-065). Planen regulerer eiendommen til blandet formål, inkludert bolig.. 31.01.1953

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

Ingen kjente

Eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone i henhold til T-1442.

## OPPVARMING

Elektrisk.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

## **PARKERINGSFORHOLD**

i gate etter stedets regler.

## **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**

Det bemerkes at underetasjen fungerer i dag som uavhengig boenhet. Det foreligger ikke ferdigattest og forholdet er ikke registrert byggemeldt. Underetasje er ikke utført som egen branncelle, og innfrir ikke krav til godkjent brannskille mellom uavhengige boenheter.

Dersom du ønsker å leie ut/bo i leiligheten må du søke til kommunen. Det finnes en del tekniske krav som må oppfylles. De står beskrevet i TEK17. Det kreves ferdigattest for evt. ny boenhet. For evt. spørsmål, ta kontakt med Kristiansund kommune.

## **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Ferdigattest utstedt den 26.02.2019 og tillatelse utstedt den 12.06.2015 på eiendom Dalegata 18 er opphevet med hjemmel i forvaltningsloven § 35 c. Se forøvrig vedtak datert 06.07.23 som er vedlagt salgsoppgaven

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. I henhold til mottatt dokumenter med tanke på krav i henhold til TEK17/Kristiansund kommune, vil det ikke være økonomisk fornuftig og etablere boligareal i kjeller, men benytte det som bodareal som før ombygging.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk.

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

## **RADONMÅLING**

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen er registrert med en aktsomhetsgrad 0 (0-3), og område med usikker aktsomhet med tanke på radon. Radon - aktsomhet Om dataene Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold. Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Dette er et regionalt kart og er ikke ment til bruk på tomtenivå. Det nasjonale aktsomhetskartet for radon gir kommunene et grunnlag for en første vurdering av radonfare. I områder med høy eller særlig høy aktsomhet bør kommunen undersøke om det er behov for å følge opp radonproblematikken i henhold til Plan og bygningsloven og Folkehelseloven med forskrifter.



Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge).

## INNHold

BRA-i 59 kvm: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod og soverom. Adgang til teknisk rom for alle seksjonene er gjennom denne seksjonen, og de seksjonene som trenger tilgang må ha fri adkomst.

BRA-e 2 kvm: Bod i felles areal

## STANDARD

### Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken fra 2020 med kulørte, slette fronter, over- og underskap, og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og ett-greps armatur. Over benkeplaten er det Kitchenplater på deler av vegg. Gulvet har laminat, veggene har malte profilerte mdf-plater, og taket har malte gipsplater. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, micro, kjøll/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, samt elektrisk lekkasjevakt og komfyrvakt.

Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### Bad

Bad/vaskerom fra 2020 med flis på gulv, benk og sokkel med termostatstyrte varmekabler. Veggene har fiberpuss og taket har malte gipsplater. Badet er utstyrt med en innredning med underskap, profilerte fronter, heldekkende vask med ett-greps armatur og speil på vegg. Videre er det et frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har elektrisk styrt vifte og plastsluk.

### Innvendige overflater

Overflatene er fra 2020.

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: Malte profilerte mdf plater og fiberpuss.

Himling: Malte gipsplater.

Mindre arbeider gjenstår på soverom.

### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2020. Det er besikket i rørskap.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast fra 2020.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk

avtrekk fra kjøkken og våtrom, fra 2020.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på 112 liter fra 2020.

## HVITEVARER

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen.

## INNBO OG LØSØRE

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen.

Før innbo og løsøre eventuelt kan overtas/kastes, må kjøper kontakte Namsfogden og be om bistand. Namsfogden vil så fatte vedtak og bestemme hva som skal skje med innbo og løsøret. For øvrig henviser medhjelper til skrevet: «orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper» som er vedlegg til budskjemaet

## AREALER

BRA - i: 59 m<sup>2</sup>

BRA - e: 2 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 61 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

### Kjeller

BRA-i: 59 m<sup>2</sup> Entré, Stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom og bod. Leiligheten er ikke godkjent i Kristiansund kommune

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod i felles areal

## BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Byggetegninger

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Tidligere ferdigattest er trekt tilbake grunnet avdekte avvik i

tilsynsrapport datert 21.07.2022. I henhold til mottatt dokumenter med tanke på krav i henhold til TEK17/ Kristiansund kommune, vil det ikke være økonomisk fornuftig og etablere boligareal i kjeller, men benytte det som bodareal som før ombygging.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Svar: Ja, Flere mangler med tanke på: Ikke brannsikret felles gang/trappeoppgang. Manglende brannskille mellom etasjene.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Svar: Ja, Flere mangler med tanke på: Manglende brann/lydhimling. Ikke tilfredsstillende brannkrav på dør til teknisk rom fra leiligheten. Ikke tilfredsstillende åpning/høyde til vinduer med rømningsvei. Ikke tilfredsstillende dagslys.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 200 000,-

### VERDITAKST

Kr 200 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 11 866,- pr år 2025

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beløpet gjelder vann, avløp og eiendomsskatt. Avgiften fordeles på fire terminer.

Gebyr for renovasjon på kr. 4 728,- pr. år fra ReMidt 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.

### FELLESKOSTNADER

Kr. 2 550,-/mnd

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Inkluderer alarmanlegg, felles byggforsikring, felles strøm, regnskapsførsel, avsetning vedlikehold.

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 433 412,- som primærbolig for 2024

### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 733 647,- som sekundærbolig for 2024

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

### OMKOSTNINGER

200 000 Prisantydning

-----  
Omkostninger

5 000 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

-----  
6 090 Omkostninger totalt

-----  
206 090 Totalpris. inkl. omkostninger

-----  
Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring for tvangssalg.
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

## BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto megling, iht. rettskraftig stadfestkjennelse. Medhjelper kan fastsette dato for innbetaling av kjøpesum med omkostninger, etter at det foreligger rettskraftig stadfestkjennelse. Kontakt medhjelper for informasjon.

## SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

28.05.2018 – Dokumentnr: 806733 – Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 59/370

## GRUNNBOKSDATO

28.08.2025

## FORRETNINGSFØRER

Sparebank 1 Regnskaphuset Kristiansund

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

Adgang til teknisk rom for alle seksjonene er gjennom denne seksjonen, og de seksjonene som trenger tilgang må ha fri adkomst.

## LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

## OVERTAGELSE

Det gjøres oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Ved

tvangssalg vil det ta lengre tid enn ved et ordinært salg å få overtatt eiendommen. Se vedlegg med informasjon om tvangssalg ved medhjelper.

## 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

25.09.2025

## 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

Vederlaget reguleres iht tvangsfullbyrdelsesloven og forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring da dette er et tvangssalg, jfr tvangsfullbyrdelseslovens regler.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

## SENTRALE LOVER

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette oppdraget er et tvangssalg og at eiendommen selges etter lov om tvangsfullbyrdelses av 26. juni 1992. De bestemmelsene det henvises til i dette prospekt finnes i lovens kap 11 og kap 12.

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt.

Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

### 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

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per

e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på at selv om budets bindingstid må være på minimum 6 uker, betyr dette IKKE at man kan vente 6 uker før man legger inn bud.

Bud blir ofte sendt inn til retten for vurdering en god stund før bindingstiden utløper. Budets bindingstid er knyttet opp mot rettens behandling av budet. Det er derfor svært viktig at du kontakter medhjelper/ansvarlig megler, slik at du kan bli orientert om saksgangen ifbm. bud ved tvangssalg, og forhold knyttet til dette.

Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.



# 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.



[illegible]

# Vedlegg

## DALEGATA 18

- Plantegninger dagens bruk
- Tilstandsrapport datert 10.06.25 utført av Stig Wenaas
- Tilstandsregistrering Firesafe, Dalegata 18 datert 11.02.25
- Vedtak om opphevelse av vedtak om ferdigattest\_brukstillatelse og tillatelse til omdisponering til boenheter i loft og kjeller datert 06.07.23
- SELMAX. Reviderte kostnader for utestående arbeid datert 03.04.2025
- Tilsynsrapport - tilgang stoppekran datert 09.09.21
- Plan, snitt og fasader
- Plantegning 1952
- Seksjoneringstegning 2018
- Vedtekter oppdatert 11.07.2025
- Grunnkart
- Kart - utsnitt av kommuneplan 2020 - 2032
- Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.





# Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Dalegata 18, 6516 KRISTIANSUND N

 KRISTIANSUND kommune

 gnr. 10, bnr. 39, snr. 1

## Markedsverdi

**200 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m<sup>2</sup> BRA-i: 59 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.06.2025

Rapportdato: 23.06.2025

Oppdragsnr.: 20007-1295

Referansenummer: BN1652

Autorisert foretak: Am Prosjekt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stig Ole Wenaas

Vår ref: 30441



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Am prosjekt AS

Er en bedrift som ble stiftet i 2013 med 6-10 ansatte.

Vi utfører mindre prosjektering og utførelse av nybygg, til/påbygg, renovering og skadesanering innen bygg i Møre og Romsdal.

Vi er medlem i bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, Norsk takst (NT) og utfører taksering innen:

- \* Tilstandsanalyse av boliger mm..
- \* Skadetaksering av byggverk.
- \* Skjønn/reklamasjon.
- \* Verditaksering av bolig/tomt.
- \* Naturskade (L.dir).
- \* Naturskade (NP).
- \* Taksering av næringseiendom.
- \* Byggelånsoppfølging.
- \* Uavhengig tredjepartskontroll.
- \* Bistand ved overtakelse.



Rapportansvarlig

Stig Ole Wenaas

Uavhengig Takstingeniør

stig@amprosjekt.no

913 41 165



# 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 fuktspøk.

## 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder. For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til rapportens enkeltpunkter.

## Kjedehus - Byggeår: 1915

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har betongkonstruksjon, som har utvendig pussede murfasader.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt entrédør til felles gang/trappeareal.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: Malte profilerte mdf plater og fiberpuss.

Tak: Malte gipsplater.

Mindre arbeider gjenstår på soverom.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt plate på grunn i kjeller.

Kontrollmåling av høydeavvik er ikke utført da dette må vurderes som bodareal.

TG2 settes på grunnlag av forventede verdier mellom 15-30 mm gjennom hele rommet (ikke kontrollmålt).

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

Eiendommen er registrert med en aktsomhetsgrad 0 (0-3), og område med usikker aktsomhet med tanke på radon.

### Radon - aktsomhet

Om dataene

Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Dette er et regionalt kart og er ikke ment til bruk på tomteneivå. Det nasjonale aktsomhetskartet for radon gir kommunene et grunnlag for en første vurdering av radonfare. I områder med høy eller særlig høy aktsomhet bør kommunen undersøke om det er behov for å følge opp radonproblematikken i henhold til Plan og bygningsloven og Folkehelseloven med forskrifter.

Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge).

Boligen har mursteinspipe og sotluke.

Gulvet har laminat og er av betong.

Veggene har plater og betong/mur.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i stue mot syd.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,6 som er innenfor anbefalte grenseverdier.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017, uten fremlagt dokumentasjon.

Fiberpuss på vegger og malte gipsplater i tak.

TG3 settes grunnet manglende ttesjikt i våtsoner på vegger og ved sokkel. Dette medføre fare for fuktnntrengning i konstruksjon/tilstøtende rom.

Flis på gulv, benk og sokkel med termostattyrtte varmekabler.

Nivåforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er + 88 mm.

Motfall på gulv generelt ble målt til + 1 mm/meter.

Fall ved sluk ble målt til + 8 mm/meter.

TG3 settes grunnet motfall på deler av gulv, ikke fall mot sluk.

Medfører vannansamlinger på gulv ved lekkasjevann som ikke renner mot sluk.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Innredning med underskap, profilerte fronter, heldekkende vask med ett-greps armatur og speil på vegg.

Frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Malt med fiberpuss.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende bod.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminat på gulv, malte profilerte mdf plater på vegger, Kitchenplater på deler av vegg over benkeplate og malte gipsplater i tak.

Kulørt innredning (Drømmekjøkken) med over/underskap og slette fronter.

Laminaert benkeplate med nedfelt vaskeum og ett-greps armatur.

Induksjonstopp, stekovn, micro, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Elektrisk lekkasjevakt og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Varmtvannstanken er på 112 liter.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

Skjult installasjon.

Greit med stikk og lyspunkter.

Innlagt fiber med stikk på vegg.

6 kg's pulverapparat og røykdetektorer tilknyttet felles varslingsanlegg for hele boligen.

## Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 61 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 61 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 200 000           |

## Arealer

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 100 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Kjedehus

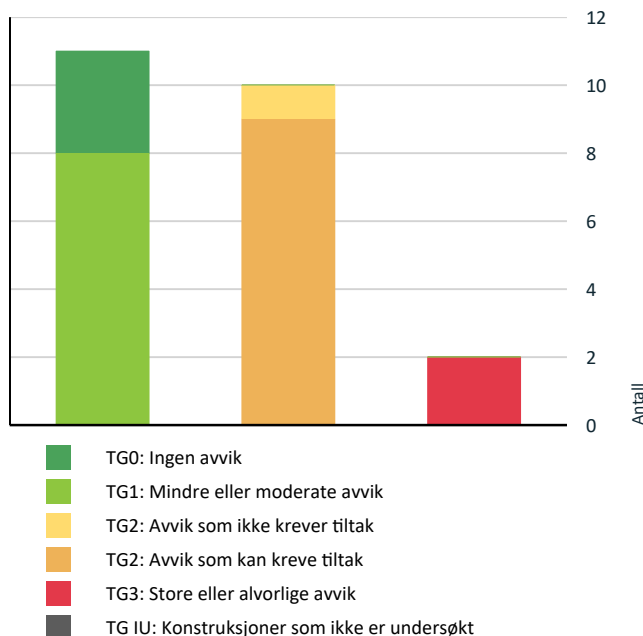
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tidligere ferdigattest er trekt tilbake grunnet avdekte avvik i tilsynsrapport datert 21.07.2022.

I henhold til mottatt dokumenter med tanke på krav i henhold til TEK17/Kristiansund kommune, vil det ikke være økonomisk fornuftig og etablere boligareal i kjeller, men benyttes det som bodareal som før ombygging.

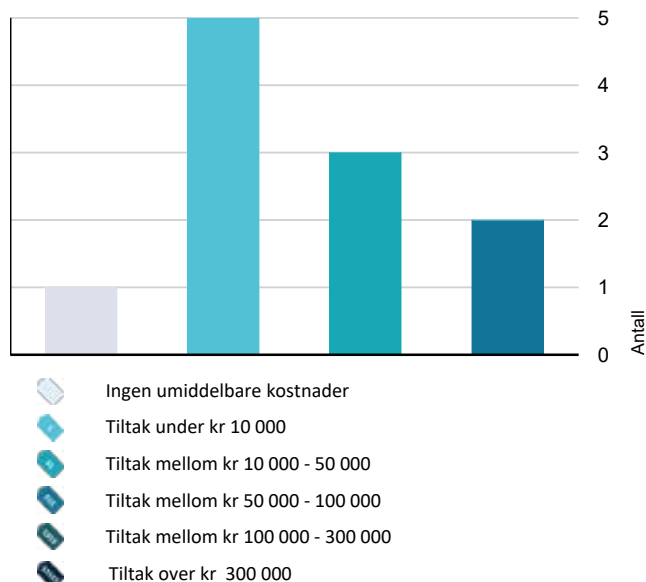
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Måleutstyr som ble benyttet ved befaring:

Digital vater: Bosh GIM 60 Professional, avvik ved elektronikk 0° -90° 0,05°, avvik ved elektronikk 1-89 +/- 0,2 °, +/- 0,05 mm/meter.

Lasermåler: Elma laser 1 mini, avvik +/- 1,5 mm på 30 meter.

Digital krysslaser: Elma X360 linjelaser, avvik +/- 3 mm på 10 meter.

Fuktmåler/indikator: Protimeter MMS2 og Tramex ME5.

## Oppsummering av avvik

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

### Kjedehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

# Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran  
og tettesjikt

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS



**Byggeår**  
1915

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Bolig.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |           |                                                           |
|------|-----------|-----------------------------------------------------------|
| 2015 | Ombygging | Innsøkt om innredning av loft og kjeller til boligformål. |
|------|-----------|-----------------------------------------------------------|

## UTVENDIG

### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon, som har utvendig pussede murfasader.

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### TG 2 Dører

Bygningen har malt entrédør til felles gang/trappeareal.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke godkjent dør for lyd og Brann.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør må skiftes til godkjent Brann- og lyddør.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: Laminat og flis.  
Vegger: Malte profilerte mdf plater og fiberpuss.  
Tak: Malte gipsplater.

Mindre arbeider gjenstår på soverom.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt plate på grunn i kjeller.

Kontrollmåling av høydeavvik er ikke utført da dette må vurderes som bodareal.

TG2 settes på grunnlag av forventede verdier mellom 15-30 mm gjennom hele rommet (ikke kontrollmålt).

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### TG 2 Radon

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

Eiendommen er registrert med en aktsomhetsgrad 0 (0-3), og område med usikker aktsomhet med tanke på radon.

Radon - aktsomhet

Om dataene

Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Dette er et regionalt kart og er ikke ment til bruk på tomtenivå.

Det nasjonale aktsomhetskartet for radon gir kommunene et grunnlag for en første vurdering av radonfare. I områder med høy eller særlig høy aktsomhet bør kommunen undersøke om det er behov for å følge opp radonproblematikken i henhold til Plan og bygningsloven og Folkehelseloven med forskrifter.

Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge).

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Det viste 13,6 vekt% ved måling med pigg i bunnsvill mot ytterveg.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og sotluke.

## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sotluke i entre.

## TG 0 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har laminat og er av betong.  
Veggene har plater og betong/mur.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er foretatt ved/i stue mot syd.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,6 som er innenfor anbefalte grenseverdier.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017, uten fremlagt dokumentasjon.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Bad/vaskerom.



Bad/vaskerom.

### KJELLER > BAD/VASKEROM



# Tilstandsrapport

## TG 3 Overflater vegger og himling

Fiberpuss på vegger og malte gipsplater i tak.  
TG3 settes grunnet manglende tettesjikt i våtsoner på vegger og ved sokkel. Dette medføre fare for fuktnetrengning i konstruksjon/tilstøtende rom.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vertikale riss mellom bakenforliggende bygningsplater, ukjent underlagsplater.

Ikke dokumentert våtromplater eller plater som er godkjent som tettesjikt.

Fiberpuss er ikke godkjent tettesjikt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtsoner har ikke tilfredsstillendettesjikt, og må utbedres/skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Synlige vertikale skjøter, ikke dokumentert hvilken type bygningsplater som er benyttet. Fiberpuss er ikke godkjent som endelig tettesjikt.



Ikke synlige rørmassjetter ved rørgjennomføringer i vegg under innredning.

KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 3 Overflater Gulv

Flis på gulv, benk og sokkel med termostatstyrte varmekabler.

Nivåforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er + 88 mm.

Motfall på gulv generelt ble målt til + 1 mm/meter.

Fall ved sluk ble målt til + 8 mm/meter.

TG3 settes grunnet motfall på deler av gulv, ikke fall mot sluk. Medfører vannansamlinger på gulv ved lekkasjevann som ikke renner mot sluk.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

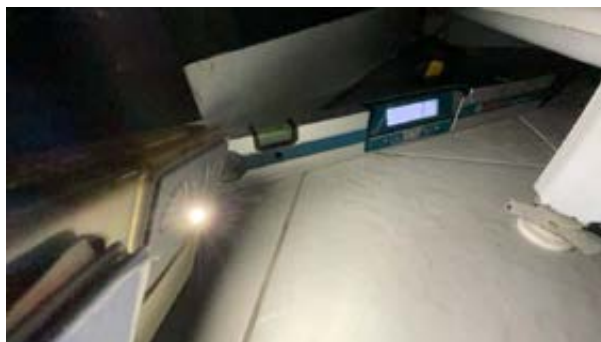
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



8 mm/meter fall ved sluk.



Motfall på 1 mm/meter ved dør.



3 mm/meter fall ved sluk under dusj

KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk.



Sluk under dusjkabinett.

**KJELLER > BAD/VASKEROM**

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med underskap, profilerte fronter, heldekkende vask med ett-greps armatur og speil på vegg.  
Frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Malt med fiberpuss.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater malt med fiberpuss med begrenset resultat. med tanke på det visuelle.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ny innredning må forventes.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000

**KJELLER > BAD/VASKEROM**

## TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000

**KJELLER > BAD/VASKEROM**

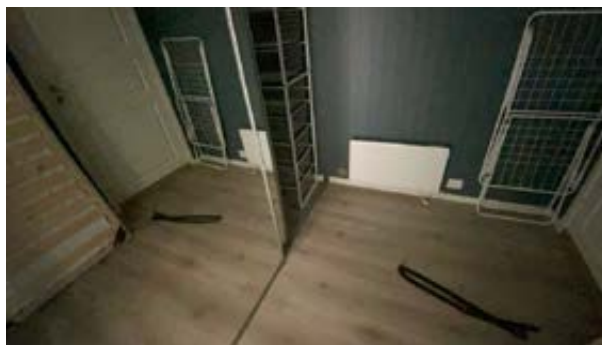
## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende bod.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Kontrollpunkt ved tilstøtende soverom i garderobeskap.



Resultat under 7 vekt% ved måling med pigg i bunnsvill.

**KJØKKEN**

**KJELLER > STUE/KJØKKEN**

## TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Laminat på gulv, malte profilerte mdf plater på vegger, Kitchenplater på deler av vegg over benkeplate og malte gipsplater i tak.  
Kulørt innredning (Drømmekjøkken) med over/underskap og slette fronter.

Laminaert benkeplate med nedfelt vaskekum og ett-greps armatur.  
Induksjonstopp, stekovn, micro, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.  
Elektrisk lekkasjevakt og komfyrvakt.

Årstill: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Kjøkken.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstill: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Kjøkkenventilator på vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstill: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skvettplate mangler bak dør, og merking/oversikt over kursene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere skvettplate og tilfredsstillende merking/oversikt av kurser må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rør i rør sentral

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstill: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Årstill: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

I henhold til TEK17, er det krav om balansert ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Balansert ventilasjon må etableres i henhold til gjeldende krav i TEK 17.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 112 liter.

Årstill: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



Varmtvannstank i felles teknisk rom.

## TG 2 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.  
Skjult installasjon.  
Greit med stikk og lyspunkter.  
Innlagt fiber med stikk på vegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2020 Nyetablering i denne leiligheten mellom 2015-2020.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

### Ukjent

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

### Ukjent

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Anbefaler kontroll av fagmann da det ikke foreligger samsvarserklæringer etter oppussing.**

### Generell kommentar

Utførende takstingeniør er ikke fagutdannet innen elektro, og anbefaler generelt en gjennomgang av autorisert El. takstmann/autorisert el. installatør for det elektriske anlegget i boligen.  
Kostnadsestimatet dekker kun en El. kontroll og ikke eventuelle feil/mangler som blir avdekket etter kontroll.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sikringsskap.

## TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

6 kg's pulverapparat og røykdetektorer tilknyttet felles varslingsanlegg for hele boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**61 m<sup>2</sup>/59 m<sup>2</sup>**

*Kjedehus:* Entré, Kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, 2 Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 200 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 1 100 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**200 000**

## Konklusjon markedsverdi

**200 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Normalt ville det vært prissatt med sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Leiligheten ikke er godkjent for boligformål og kun som bod/lagerareal. Kostander med innsøkning/tilpassing for boenheten er mer en forventet verdi på det åpne markedet. Pris er satt med tanke på salg som bodareal (S-rom) og eventuelt salg av kjøkken innredning med hvitevarer.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                                | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESgj. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Freiveien 73C ,6512 KRISTIANSUND N<br>159 m <sup>2</sup> 1970 3 sov  | 20-01-2025 |           | 3 750 000 |           | 3 750 000 | 23 585              |
| 2 Milnveien 37 ,6512 KRISTIANSUND N<br>124 m <sup>2</sup> 1912 3 sov   | 16-04-2025 | 2 950 000 | 2 800 000 |           | 2 800 000 | 22 581              |
| 3 Stormvarslet 1 ,6516 KRISTIANSUND N<br>204 m <sup>2</sup> 1980 4 sov | 30-07-2023 | 4 490 000 | 4 300 000 |           | 4 300 000 | 21 078              |
| 4 Omagata 50 ,6516 KRISTIANSUND N<br>86 m <sup>2</sup> 1963 3 sov      | 15-05-2019 | 1 850 000 | 1 600 000 |           | 1 600 000 | 18 605              |
| 5 Strandgata 11 ,6512 KRISTIANSUND N<br>159 m <sup>2</sup> 1956 3 sov  | 27-11-2024 | 2 950 000 | 2 600 000 |           | 2 600 000 | 16 352              |
| 6 Vardebakken 1 ,6516 KRISTIANSUND N<br>150 m <sup>2</sup> 1878 5 sov  | 25-05-2025 | 2 490 000 | 2 400 000 |           | 2 400 000 | 16 000              |
| 7 Dalegata 19 ,6516 KRISTIANSUND N<br>126 m <sup>2</sup> 1896 3 sov    | 01-01-2024 | 1 990 000 | 1 950 000 |           | 1 950 000 | 15 476              |

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Kommunale utgifter.                    | Kr.        | 11 866        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>12 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Kjedehus

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 2 700 000      |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 820 000    |
| <b>Sum teknisk verdi - Kjedehus</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>900 000</b> |

|                                    |            |                |
|------------------------------------|------------|----------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>900 000</b> |
|------------------------------------|------------|----------------|

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 200 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>200 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 100 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

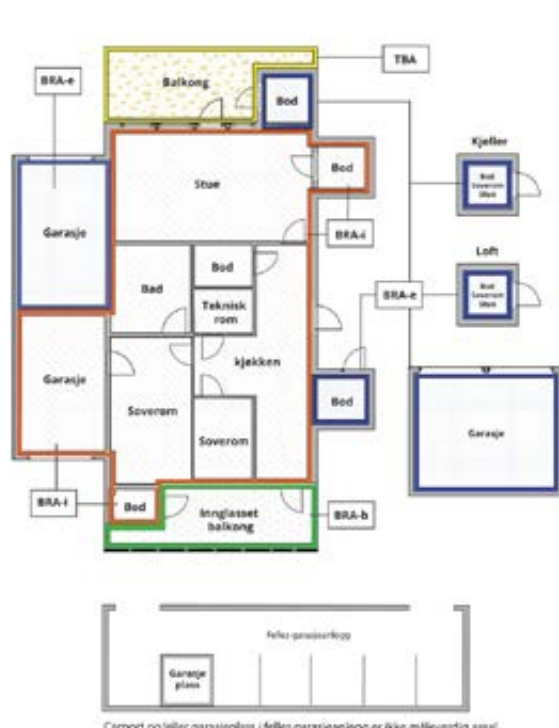
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Kjedehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller        | 59                            | 2                           |                            | 61  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>59</b>                     | <b>2</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>61</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i)                          | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller | Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom | Bod i felles areal          |                            |

### Kommentar

Areal er oppmålt ved befaring.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tidligere ferdigattest er trekt tilbake grunnet avdekte avvik i tilsynsrapport datert 21.07.2022.

I henhold til mottatt dokumenter med tanke på krav i henhold til TEK17/Kristiansund kommune, vil det ikke være økonomisk fornuftig og etablere boligareal i kjeller, men benyttes det som bodareal som før ombygging.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☒ Ja

☐ Nei

*Kommentar:* Flere mangler med tanke på:

Ikke brannsikret felles gang/trappeoppgang.

Manglende brannskille mellom etasjene.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja

☐ Nei

*Kommentar:* Flere mangler med tanke på:

Manglende brann/lydhimling.

Ikke tilfredsstillende brannkrav på dør til teknisk rom fra leiligheten.

Ikke tilfredsstillende åpning/høyde til vinduer med rømningsvei.

Ikke tilfredsstillende dagslys.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Kjedehus | 59         | 2          |

## Kommentar

### Kjedehus

Areal er oppmålt ved befaring.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                   | Rolle         |
|-----------|-----------------------------|---------------|
| 10.6.2025 | Stig Ole Wenaas             | Takstingeniør |
|           | Nordmøre Eiendomsmegling AS | Rekvirent     |

## Matrikkeldata

| Kommune              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|----------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 1505 KRISTIANSUND    | 10   | 39   |      | 1    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b>       |      |      |      |      |                  |                       |               |
| Dalegata 18          |      |      |      |      |                  |                       |               |
| <b>Hjemmelshaver</b> |      |      |      |      |                  |                       |               |
| Trb Eiendom AS       |      |      |      |      |                  |                       |               |



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet i sokkeletasje i Dalegata.  
Kort vei til kollektivtransport som buss og sundbåt.  
Gangavstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole.  
Gangavstand til Løkkemyra (handelsområde) og Kristiansund sentrum via Sundbåt.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Gjeldende reguleringsplan: R-065 Området Dalegata - Tunnelstrøket. Formål: Boliger. Vedtaksdato 31.01.1953, revidert 04.12.2014.  
Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.  
Kommuneplan Kristiansund  
Kommuneplanens arealdel 2020-2032 med mindre endring vedtatt 14.05.2024, Formål: Boligbebyggelse nåværende, vedtatt 07.09.2023/14.05.2024.

### Om tomten

Felles tomt med parkering i offentlig vei/gate.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

## Siste hjemmelovergang

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| <b>Kjøpesum</b> | <b>År</b> |
| 300 000         | 2004      |

## Forsikring

|                  |                 |             |                       |                     |
|------------------|-----------------|-------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Selskap</b>   | <b>Avtalenr</b> | <b>Type</b> | <b>Forsikringssum</b> | <b>Årlig premie</b> |
| Sparebank        | 2984286.4.1     |             |                       |                     |
| <b>Kommentar</b> |                 |             |                       |                     |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                         | Dato       | Kommentar                                                                                                                                                                                              | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Enkel energiattest.                 | 19.06.2025 | Utarbeidet.                                                                                                                                                                                            | Gjennomgått | 7     | Ja      |
| Standard beskrivelse.               | 19.06.2025 | Utarbeidet.                                                                                                                                                                                            | Gjennomgått | 1     | Ja      |
| Megleropplysninger.                 | 17.06.2025 | Mottatt fra megler.                                                                                                                                                                                    | Gjennomgått | 12    | Nei     |
| Kristiansund kommune.               | 06.07.2023 | Vedtak om opphevelse av ferdigattest/brukstillatelse og tillatelse til omdisponering til boenheter i loft og kjeller.                                                                                  | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Statsforvalteren i Møre og Romsdal. | 12.05.2025 | Kristiansund kommune - vedtak i klagesak - Dalegata 18 - gbnr. 10/39 - opphevelse av vedtak om ferdigattest / brukstillatelse og omdisponering til boenheter i loft og kjeller - vedtak om overtredels | Gjennomgått | 14    | Nei     |
| Help forsikring AS.                 | 11.10.2023 | kostnader ved utbedring av de registrerte feil og mangler ved prosjektering og utførelse.                                                                                                              | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Statsforvalteren i Møre og Romsdal. | 12.05.2025 | Kristiansund kommune - vedtak i klagesak - Dalegata 18 - gbnr. 10/39 - avvisning av klage på grunn av oversittet klagefrist                                                                            | Gjennomgått | 3     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 23.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

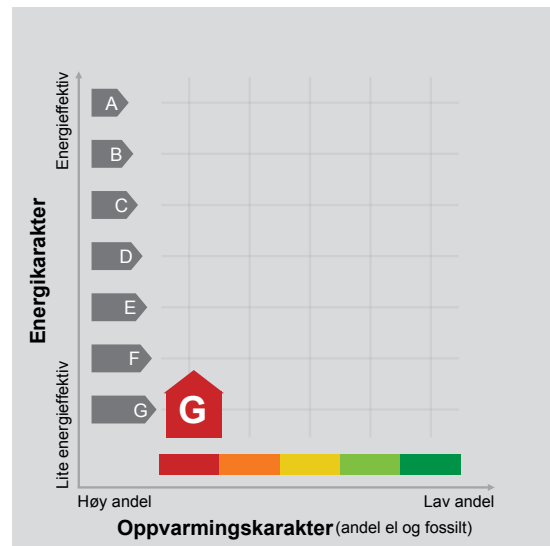
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BN1652>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Dalegata 18              |
| Postnummer        | 6516                     |
| Sted              | KRISTIANSUND N           |
| Kommunenavn       | Kristiansund             |
| Gårdsnummer       | 10                       |
| Bruksnummer       | 39                       |
| Seksjonsnummer    | 1                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 10114063                 |
| Bruksenhetsnummer | K0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-137515 |
| Dato              | 19.06.2025               |



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

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

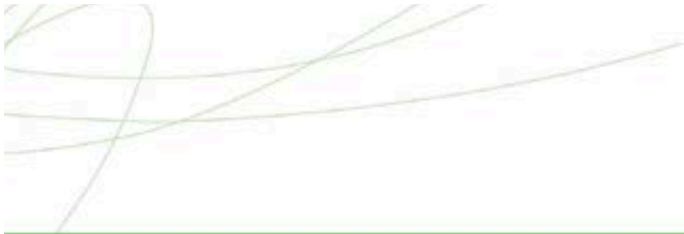
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolering av gulv mot grunn**

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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







---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 1915         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | MurTeglstein |
| <b>BRA:</b>                     | 61           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

### Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

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

### Tiltak 4: Montering tetningslister

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

### Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

## Brukertiltak

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

## **Tiltak 12: Redusér innetemperaturen**

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

## **Tiltak 13: Slå el.apparater helt av**

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

## **Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig**

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

## **Tiltak 15: Vask med fulle maskiner**

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

## **Tiltak 16: Luft kort og effektivt**

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

## **Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

**Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## DALEGATA 18, KRISTIANSUND

|                   |                           |                 |                     |
|-------------------|---------------------------|-----------------|---------------------|
| OPPDRAK           | Tilstandsregistrering     | PROSJEKTNUMMER: | 1102901             |
| EIENDOM/BYGGESTED | Dalegata 18, Kristiansund | DATO:           | 11.02.2025          |
| ADRESSE           | Dalegata 18,              | OPPDRAKSGIVER:  | Sameiet Dalegata 18 |
| POSTNR./STED      | 6516 Kristiansund         | GNR./BNR.       | 10/39               |
| UTARBEIDET AV:    | Lena Mari Roos Skjervold  |                 |                     |
| KONTROLLERT AV:   | Rune Døsvik               |                 |                     |
| REVISJON:         | 1.0                       |                 |                     |

### 1 BAKGRUNN FOR OPPDRAGET

Firesafe har utarbeidet et brannkonsept for Dalegata 18 i Kristiansund ifm. bruksendring av loftsetasjen. I den forbindelse er det ønskelig av oppdragsgiver at det utarbeides en tilstandsregistrering som avdekker alle avvik fra teknisk forskrift, og som beskriver tiltak for å lukke disse avvikene. Det vil bli gitt et prisestimat på tiltakene.

### 2 GRUNNLAG, FORUTSETNINGER OG AVGRENSNINGER

Viser til *01 Brannkonsept, TEK17, Dalegata 18, Kristiansund – rev. 1.1*, datert 05.02.25 og *Branntegninger Dalegata 18, Kristiansund – rev. 1.1*, datert 04.02.25.

Brannkonseptet er utarbeidet på grunnlag av kravene i Byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 11 og preaksepterte løsninger i forskriftens veiledning (VTEK). Dette gjelder alle tiltak ifm. bruksendringen av loftsetasjen, og tiltak som berører øvrige arealer. Bygget er oppført i 1915, og sikkerhetsnivået i de deler av bygget som ikke berøres av byggesak skal tilfredsstillende Byggeforskrift 1985.

Firesafe har ikke gjennomført brannteknisk vurdering av hele bygningsmassen, men kun sett på de deler av bygget som er berørt av bruksendringen av loftet. Tiltaket begrenses til å omfatte deler som er berørt av bruksendringen. Øvrige mangler eller svakheter i bygningsmassen tas ikke høyde for i denne branntekniske prosjekteringen, eller registrering av brannteknisk tilstand. Dette må bygningseier påse at er ivarettatt.

Det ble utført befarings på bygget 28.01.25.

### 3 TILSTANDSREGISTRERING

Tilstandsregistreringen skiller mellom avvik etter følgende oppdeling;

- Avvik som kun berører loftsetasjen
- Avvik som berører fellesarealer
- Avvik som berører øvrige arealer (bygget i sin helhet)

Ifm. bruksendringen av loftsetasjen, er det registrert flere avvik som påvirker hele, eller deler av, bygget for øvrig. Dette være seg f.eks. heldekkende brannalarmanlegg og rømningsvei (inkl. materialkrav, brannmotstand på vegger og dører).

For hvert avvik er det gitt et kostnadsestimat. **Alle priser er oppgitt uten mva.** Totalsummen inkluderer 20% for uforutsetts kostnader, rigg og drift. Reise, kost og losji er ikke inkludert i estimatet.



Forutsetning for kostnadsestimatet:

- Prisoverslaget er basert på **erfaringspriser og må betraktes som en grov ramme**, der noen punkt kan bli dyrere og andre billigere enn antatt. De er basert på dagens prisnivå.
- Prisene er uten generelle kostnader (prosjektering, byggeledelse, kopiering av tegninger, beskrivelse, gebyrer m.m.).
- Eventuelt elektrikerarbeid og rørleggerarbeid m.m. kommer i tillegg.

Dette er ikke å anse som et anbudsdokument. Bruk av andre entreprenører/leverandører vil være på eget initiativ. Firesafe står ikke ansvarlig for eventuelle feil og mangler i prisoverslaget dette kan medføre.

### 3.1 Avvik loftsetasjen:

Nedenfor er avvik som berører loftsetasjen alene beskrevet.

|   | Avvik:                                                                                                                | Tiltak:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Prisestimat ekskl. mva.:                                                                                                                                                                             |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | Utgang fra branncelle (alternativ rømningsvei loftsetasjen)                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                      |
| 1 | Fra loftsleiligheten er det kun en rømningsvei, via trapperom. Det er iht. TEK17 krav om to uavhengige rømningsveier. | <p>I byggesaken må det søkes om unntak for tekniske krav jf. Plan- og bygningsloven § 31-4, med hensyn på heis og automatisk sløkoleanlegg. Firesafes erfaring er at Kristiansund kommune ikke godkjenner rømningsstige som alternativ rømningsvei i slike saker. Det er derfor prosjektert med etablering av spiraltrapp i stedet, med tilkomst fra loftsbalkongen.</p> <p>Trappen skal i teorien skjermes mot brannspredning fra underliggende brannceller opp til 5,0 meter fra trappen. Da det er preakseptert med rømningsstige som alternativ rømningsvei iht. TEK17, kan det forsøkes og prosjektere med skjerming av trappen inntil 2,0 meter. Stiger må skjermes inntil 2,0 meter. Ved å prosjektere med skjerming inntil 2,0 meter, forhindrer man at soveromsvindu i underliggende etasjer må ha brannmotstand. Det må derimot påses at avstand til nabobyggets vindu er mer enn 5,0 meter.</p>  <p>Dersom dette likevel ikke blir godkjent, må soveromsvindu ha brannmotstand EI30. Vindu med brannmotstand må ikke kunne åpnes i vanlig brukstilstand. Da dette er soverom kan det monteres Securo-lufteventil ved vinduet som kan benyttes til</p> | <p><b>Spiraltrapp:</b><br/>135 000,-</p> <p><b>Dersom brannvindu:</b><br/>Soveromsvindu med sprusser og Securo-lufteventil:<br/>50 000,- per vindu</p> <p>Kjellervindu med sprosse:<br/>25 000,-</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | <p>lufting. Alternativt kan spiraltrappen plasseres 5,0 meter fra disse soveromsvinduene, men da blir avstanden til balkongdør under 5, meter, som igjen krever EI30-dør. Se branntegningen for plassering.</p> <p>Det er muligheter for at spiraltrappen kan kobles til balkongen i 2. etg. for å sikre alternativ rømningsvei utover rømningsvindu.</p> |                  |
|  | SUM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 260 000,-        |
|  | + 20% uforutsett, rigg og drift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 52 000,-         |
|  | <b>SUM totalt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>312 000,-</b> |

### 3.2 Avvik fellesarealer:

Nedenfor er avvikene som berører byggets fellesarealer beskrevet. Dette gjelder felleskjeller og trapperom, som er felles rømningsvei for alle boenheter.

|   | Avvik:                                                                                                                                                              | Tiltak:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Prisestimat ekskl. mva.: |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|   | Brannceller fellesarealer:                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |
| 1 | <p>I kjeller, under og rundt trappen, er det ikke etablert branncelleskille.</p>  | <p>Veggen og himling mot trappen må ha brannmotstand EI30. Dette etableres ved å isolere med ubrennbar isolasjon, og kles igjen med ett lag gips. Skjøter sparkles og overganger fuges.</p> <p>Døren erstattes med en brannklassifisert dør eller luke EI30-Sa.</p> <p>Gjennomføringer i veggen må branntettes med sertifiserte produkter. Se avvik 8 kap. 3.2.</p> <p>Se brannkonseptet <i>01 Brannkonsept, TEK17, Dalegata 18, Kristiansund – rev. 1.1</i> for eksempel på oppbygging av vegg EI30.</p> | 40 000,-                 |

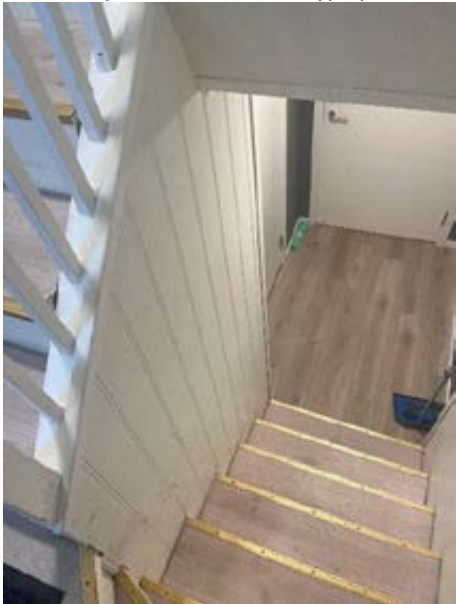


Døren inn til rommet under trappen er uklassifisert.



|   |                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 2 | <p>Vegg mellom krypkjeller og bad i kjellerleilighet er ikke utført som et branncelleskille. Det mangler både isolasjon og gips.</p>  | <p>Vegg utføres med ubrennbar isolasjon og et lag gips mot krypkjeller. Skjøter sparkles og overganger fuges.</p> <p>Gjennomføringer i veggen må branntettes med sertifiserte produkter. Se avvik 8 kap. 3.2.</p> <p>Se brannkonseptet 01 Brannkonsept, TEK17, Dalegata 18, Kristiansund – rev. 1.1 for eksempel på oppbygging av vegg EI30.</p>           | 10 000,- |
| 3 | <p>Himling i kjeller tilfredsstiller ikke et branncelleskille REI30.</p>                                                             | <p>Himlingen må gipses med ett lag gips. Der hvor det mangler isolasjon må dette monteres. Skjøter sparkles, overganger fuges og gjennomføringer branntettes med sertifiserte produkter. Se avvik 8 kap. 3.2.</p> <p>Se brannkonseptet 01 Brannkonsept, TEK17, Dalegata 18, Kristiansund – rev. 1.1 for eksempel på oppbygging av etasjeskiller REI30.</p> | 80 000,- |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 4 | <p>Dør mellom trapperom og felleskjeller mangler selvlukker (den er hektet av), og listverk på kjellersiden.</p> <p>Veggen døren står i har ikke brannmotstand EI30.</p>                                                                                       | <p>Selvlukker og listverk må monteres.</p> <p>Veggen må oppgraderes til å tilfredsstille EI30-brannmotstand. Se brannkonseptet 01 <i>Brannkonsept, TEK17, Dalegata 18, Kristiansund – rev. 1.1</i> for eksempel på oppbygging vegg EI30.</p>                                                                                                          | 7 000,-  |
| 5 | <p>I 2. etasje av trapperommet er det etablert veggfelt med brannklassifisert dør for å skille loftsleiligheten fra trapperommet. Dette betyr at branncelleskillet går under trappen til loftet. Denne trappen tilfredsstiller ikke brannmotstand EI30.</p>  | <p>Trappen må underkles med ett lag gips. Skjøter sparkles og overganger fuges.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                   | 15 000,- |
| 6 | <p>Trapperommet er ikke røykventilert.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Det er vindu øverst i trapperommet, i 2. etg. Det må etableres mekanisme for å åpne vindu fra inngangsplanet. Vinduet er ikke i dag tilpasset en slik åpningsmekanisme, grunnet vinduets inndeling med flere små vindu. Det må beregnes hvor stor åpning som kreves, og finne en løsning for å benytte eksisterende vindu til røykventilasjon.</p> | 50 000,- |

| Materialkrav rømningsvei (trapperom) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7                                    | <p>Trapperommets vegger er i dag brannmalt, men det vites ikke hva veggen består av.</p> <p>Det er usikkert om gulvet i trapperommet består av parkett eller annen type plater.</p>  <p>Trapperommet har brennbare materialer, slik som gardiner og bilder.</p>  | <p>Veggene og tak gipses med ett lag gips. Det må fuges mellom overganger (mellom vegg/vegg, vegg/tak og vegg/gulv). Skjøtene mellom gipsplatene sparkles.</p> <p>Dersom gulvet består av parkett, er dette akseptert i TEK17. Hvis ikke må gulvet erstattes med materialer som tilfredsstillers Dfi-s1 [G].</p> <p>Det skal ikke være noen brennbare materialer i trapperommet.</p> <p>140 000,-</p> <p>Prises ved behov.</p> <p>Intern kostnad.</p> |



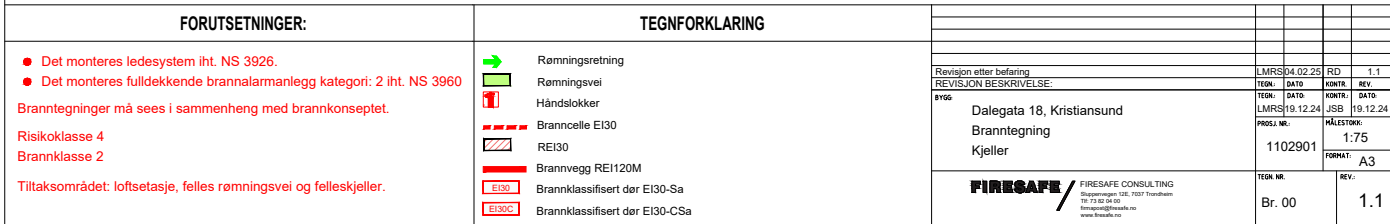
| Tekniske installasjoner         |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8                               | <p>Det er noe mangelfull brannetting i bygget. Dette gjelder spesielt i kjeller.</p> <p>Eksempel på gjennomføringer mellom kjeller og 1. etg. som ikke er branntettet.</p>  | <p>Branncelleskillene, spesielt i kjeller og mot trapperom, må gås over og branntette hvor dette mangler. Det må benyttes sertifiserte produkter. Dette gjelder brannetting av gjennomføringer, sparkling av skjøter og fugging av sprekker.</p> <p>Henviser til Byggforskserien Byggdetaljer (oktober 2014) 520.342 - Brannetting av gjennomføringer.</p> <p>Denne anvisningen omhandler brannsikring av gjennomføringer for kanaler, rør og kabler. Anvisningen gir eksempler på dokumenterte løsninger som kan benyttes i både nye og eksisterende bygninger.</p> <p>MERK! Brannskum er ikke et sertifisert produkt som skal benyttes til brannetting.</p> |
| 9                               | Utgangsdøren mangler markeringsskilt.                                                                                                                                                                                                                        | Det må etableres markeringsskilt over utgangsdøren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| SUM                             |                                                                                                                                                                                                                                                              | 392 500,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| + 20% uforutsett, rigg og drift |                                                                                                                                                                                                                                                              | 78 500,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| SUM totalt                      |                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>471 000,-</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

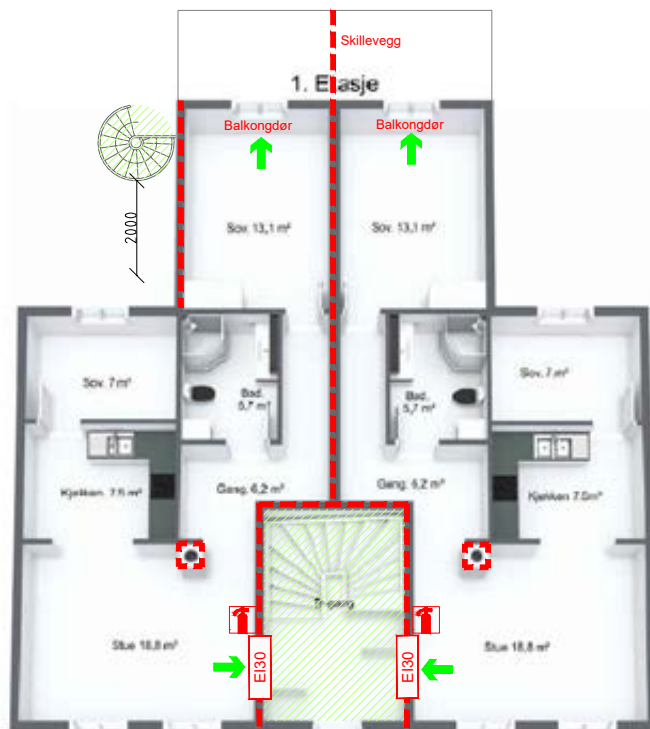
### 3.3 Avvik øvrige arealer (bygget i sin helhet):

Nedenfor er avvikene som berører bygget i sin helhet beskrevet.

|   | Avvik:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Tiltak:                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Prisestimat ekskl. mva.: |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|   | Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider (heldekkende brannalarmanlegg)                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |
| 1 | <p>Bygget har brannalarmanlegg, med deteksjon i alle leiligheter og i kjeller. Derimot er det noe usikkert om dekningsgraden til anlegget er godt nok, spesielt på loft og i felleskjeller.</p> <p>I kjeller må hver bod ha egen detektor dersom skilleveggene bygges helt opp til himling.</p> <p>Rom under trappen mangler detektor.</p> | <p>Ansvarlig prosjekterende av brannalarmanlegget må kontrollere dekningsgraden av detektorer, og dokumentere dette.</p> <p>Alternativt kan bodene f.eks. bygges med vegger av hønsenetting, eller at skilleveggene ikke går helt opp til himling.</p> <p>Det må monteres detektor i rom under trapp.</p> | Intern kostnad.          |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                       |                  |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 2                               | <p>Byggets balkonger i 2. etg. og på loft skal være et branncelleskille.<br/>Balkonger tilfredsstiller ikke i dag REI30-brannmotstand.<br/>Skillevegg mellom hver balkongdel i 2. etg. tilfredsstiller ikke EI30-brannmotstand i dag. i 1. etg. mangler skillevegg.</p>  | <p>Balkongene må tilfredsstille REI30.<br/>Skillevegg må tilfredsstille EI30.</p> <p>Se brannkonseptet <i>01 Brannkonsept, TEK17, Dalegata 18, Kristiansund – rev. 1.1</i> for eksempel på oppbygging vegg EI30 og balkong REI30.</p> | 250 000,-        |
| SUM                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                       | 250 000,-        |
| + 20% uforutsett, rigg og drift |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                       | 50 000,-         |
| <b>SUM totalt</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                       | <b>300 000,-</b> |





#### FORUTSETNINGER:

- Det monteres ledesystem iht. NS 3926.
- Det monteres fulldekkende brannalarmanlegg kategori: 2 iht. NS 3960

Branntegninger må sees i sammenheng med brannkonseptet.

Risikoklasse 4

Brannklasse 2

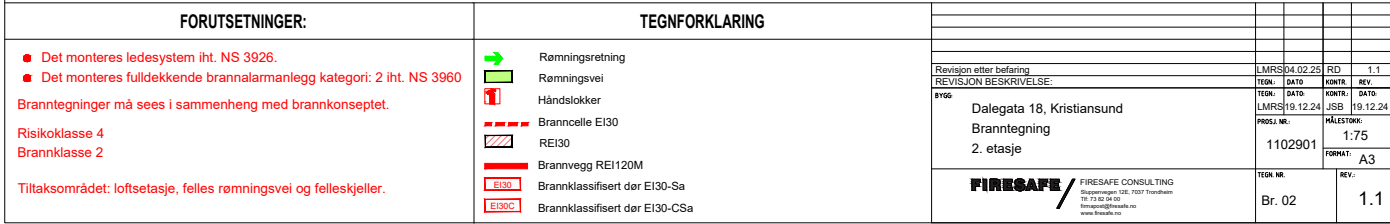
Tiltaksområdet: loftsetasje, felles rømningsvei og felleskjeller.

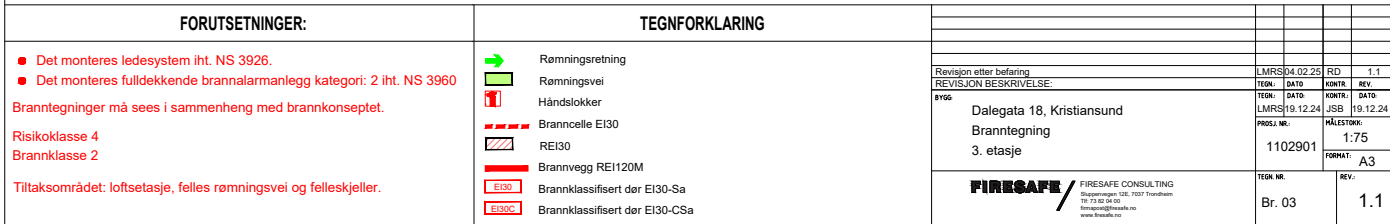
#### TEGNFORKLARING

- Rømningsretning
- Rømningsvei
- ☒ Håndslukker
- Branncelle EI30
- ▨ REI30
- Brannvegg REI120M
- EI30 Brannklassifisert der EI30-Sa
- EI30C Brannklassifisert der EI30-CSa

|                         |                           |           |      |       |     |
|-------------------------|---------------------------|-----------|------|-------|-----|
|                         |                           |           |      |       |     |
|                         |                           |           |      |       |     |
|                         |                           |           |      |       |     |
|                         |                           |           |      |       |     |
|                         |                           |           |      |       |     |
| Revisjon etter befaring | LMRS04.02.25              | RD        |      |       | 1.1 |
| REVISJON BESKRIVELSE:   |                           |           |      |       |     |
| TEGN:                   | DATA                      | KONTR:    | DATA |       |     |
| BYGG                    | Dalegata 18, Kristiansund |           |      |       |     |
|                         | Branntegning              |           |      |       |     |
|                         | 1. etasje                 |           |      |       |     |
| PROJ. NR.:              | 1102901                   | MÅLSTOKK: | 1:75 |       |     |
|                         |                           | FORMAT:   | A3   |       |     |
| TEGN. NR.               |                           |           |      | REV.: | 1.1 |
| Br. 01                  |                           |           |      |       |     |

**FIRESAFE** / FIRESAFE CONSULTING  
 Skjervevegen 125, 7037 Trondheim  
 Tlf. 73 62 04 00  
 fire.safe@trondheim.no  
 www.fire-safe.no









**Kristiansund kommune**  
I medvind uansett vær

AEB AS  
c/o Edvin BakkenRøsslyngveien 6  
6511 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler  
Janne Iren Bekken

Saksnummer  
ULOV-22/00833  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato  
06.07.2023

## **Dalegata 18 - Vedtak om opphevelse av vedtak om ferdigattest/brukstillatelse og tillatelse til omdisponering til boenheter i loft og kjeller**

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 10 / 39 / 6 / 0  
Hjemmelshaver: \  
Ansvarlig søker: AEB AS

### **VEDTAK:**

Ferdigattest utstedt den 26.02.2019 og tillatelse utstedt den 12.06.2015 på eiendom Dalegata 18 oppheves med hjemmel i forvaltningsloven § 35 c.

### **Sakens bakgrunn**

Vi viser til varsel om opphevelse av vedtak om ferdigattest/brukstillatelse og tillatelse til omdisponering til boenheter i loft og kjeller datert 19.09.2022. I varselet ble det opplyst om at bygningsmyndighetene ville vurdere å oppheve ferdigattest av 26.02.2019 og tillatelse til omdisponering av loft- og kjellerleilighet av 12.06.2015 i Dalegata 18.

Det ble også opplyst at før vedtak om opphevelse ble fattet, hadde dere rett til å uttale dere, jf. forvaltningsloven § 16. Det er ikke mottatt uttalelse ut over det som er innsendt i tilsynssaken.

Søknad om omdisponering av loft og kjeller til boenheter og oppføring av balkonger ble mottatt 21.04.2015. Ansvarlig søker var AEB og tiltakshaver TRB Eiendom AS. Tillatelse til omdisponering (bruksendring) av loft og kjeller til boenheter og oppføring av balkonger ble gitt 12.06.2015. Søknad om ferdigattest ble mottatt 19.02.2018. Ansvarlig søker bekreftet at tiltaket oppfylte kravene til ferdigattest. Ferdigattest for omdisponering av loft og kjeller til boenheter ble gitt 26.02.2019.

Etter anmodning fra styreleder i Sameie Dalegata 18, ble det gjennomført tilsyn av brannsikkerhet 29.06.2022. Det vises til foreløpig tilsynsrapport datert 21.07.2022 og avsluttende tilsynsrapport datert 26.05.2023 i sin helhet med nærmere redegjørelser.

### **Vurdering**

Det følger av forvaltningsloven § 35 c at et forvaltningsorgan kan omgjøre sitt eget vedtak dersom vedtaket



**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

må anses ugyldig.

Tilsyn på eiendommen avdekket at tiltaket ikke var i samsvar med tillatelsen, og at det er store mangler ved brannsikkerheten på grunn av at krav i plan- og bygningsloven med forskrift ikke er oppfylt. Det ble avdekket flere forhold i strid med plan- og bygningsloven. Det vises til punktene under, samt avsluttende tilsynsrapport i sin helhet. Av rapporten framgår det blant annet at:

- Tiltaket ikke er i tråd med tillatelsen da vilkår om opparbeidelse av 2 parkeringsplasser fra bakgården for godkjenning av leiligheter ikke er gjennomført.
- Brannteknisk prosjektering er av en slik kvalitet at det ikke fremstår som et komplett brannkonsept. Det vises til at flere forskriftskrav om blant annet rømning, slukking, brannceller, bæreevne m.m. ikke er redegjort for i konseptet.
- Obligatorisk uavhengig kontroll av prosjektering brannsikkerhet er ikke gjennomført og det er ikke gitt unntak for dette i tillatelsen.
- Rømningsvinduer i kjeller er ikke utført i henhold til forskriftskravene (størrelse og avstand til gulv).
- I kjellerleilighet benyttes bod som soverom, og dør til teknisk rom er uten brannmotstand. Stoppekran til hver enkelt leilighet med unntak av loft er plassert i teknisk rom med tilgang kun fra kjellerleilighet.
- I trappegang mangler branntetting rundt rørgjennomføringer i kjeller/trapperom, manglende røykventilasjon m.m.
- Rømningsforhold på loft er mangelfull. Inngang til loft er plassert i 2. etasje, men med mer enn 1 etasje for å komme til 2. etasje slår det inn krav til heis/slokkeanlegg, som ikke er prosjektert. Rømningsvei fra veranda på loft mangler ryggboyle og har ikke adkomst fra veranda. Inntegnet rømningsvei på soverom har avstand fra gulv på 150 cm. Rømningsvindu i gang med karnapp er ikke avmerket på branntegningene. Det mangler også branncelle for fasadevegg, inkludert vinduer, manglende kjølesone mellom vinduene i fasade og uten krav til materialvalg i fasade dokumentert i brannkonseptet.

Avvikene som beskrevet kan medføre fare for liv og helse, samt store kulturelle og økonomiske skader. Ansvarlig søker har ved søknad bekreftet at tiltakene oppfyller de tekniske krav som følger av byggteknisk forskrift, og det er i søknad om ferdigattest bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest. På bakgrunn av de forhold som nevnt vil dette tilsi at vedtakene om ferdigattest og tillatelse til omdisponering til boenheter i loft og kjeller er gitt på feil grunnlag, og dermed ugyldig, jf. forvaltningsloven § 35 c.

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag å måtte fatte vedtak om opphevelse av ferdigattest av 26.02.2019 og tillatelse til omdisponering av loft og kjeller til boenheter av 12.06.2015.

Vedtak om opphevelse av ferdigattest og tillatelse til omdisponering til boenheter i loft og kjeller medfører at boenhetene og andre tiltak må søkes om på nytt eller tilbakeføres. Boenhetene må ikke benyttes til beboelse/varig opphold. Eventuelle ulovligheter vil kunne følges opp i henhold til plan- og bygningsloven kapittel 32.

Med hilsen  
Kristiansund kommune

Janne Iren Bekken  
Spesialkonsulent

Andrea Landstad Kvalshaug  
Avdelingsleder

Til.

Help forsikring  
Sak Sameiet Dalegata 18  
6516 Kristiansund

Dato 03.04.2025

Viser til henvendelse vedrørende kostnader ved utbedring av de registrerte feil og mangler ved prosjektering og utførelse av Sameiet Dalegata 18, 6516 Kristiansund. En legger til grunn rapport utarbeidet av undertegnede datert 02.06.2021 og rapport fra Kristiansund kommune etter tilsyn av eiendommen datert 26.05.2023 vedr. Brannsikkerhet og 06.07.2023 vedrørende vedtak om opphevelse av vedtak om ferdigattest/brukstillatelse og tillatelse til omdisponering til boenheter i loft og kjeller. Ombygging/seksjonering er foretatt i 2018/2019 ifølge tilsendte dokumenter. Kostnader er i.h.h.t utarbeidet overslag fra Firesafe datert 11.02.2025.

Det tas forbehold på omfang av kostnader i saken da flere forhold ikke kan settes endelig kostnad på før en endelig prosjektering foreligger og som godkjennes av Kristiansund kommune.

Oppstilling stipulerte kostnader i påvente av en endelig prosjektering:

|                                                                                                                                                                    |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1. Prosjektering og utbedring av komplett brannkonsept                                                                                                             | Kr. 120 000,- eks. mva |
| 2. Montering av spiraltrapp                                                                                                                                        | Kr. 135 000,- eks. mva |
| 3. Opparbeiding av tilkomst på bakside og parkering i.h.h.t søknad                                                                                                 | Kr. 650 000,- eks. mva |
| 4. Etablering av heis i bygningen, alternativ slukke anlegg                                                                                                        | Kr. 955 000,- eks. mva |
| 5. Utskifting av vinduer definert for rømning og tilkomst                                                                                                          | Kr. 177 500,- eks. mva |
| 6. Det må monteres ledsystem iht. NS 3926.                                                                                                                         | Kr. 45 000,- eks. mva  |
| 7. Det må monteres fulldekkende brannalarmanlegg kategori: 2 iht. NS 3960                                                                                          | Kr. 165 000,- eks. mva |
| 8. Øvrige tiltak for at seksjon i loftetasje og kjeller kan godkjennes (innebærer utbedring av branncellebegrensende vegger, dører, brannspredning i fasader etc.) | Kr. 771 000,- eks. mva |
| 9. <u>Ny søknad med ansvar og prosjektering for boenhet i loft og kjeller</u>                                                                                      | Kr. 90 000,- eks. mva  |

**Totalt er kostnader for utbedringer stipulert til** **Kr. 3 108 500,- eks. mva**

Alle poster er inkludert rigg/drift ved utbedring. En gjør oppmerksom på at de aktuelle punkter vil påvirke alle bygningens etasjer i mer eller mindre grad, men omfanget vil være avhengig av en ny brannprosjektering.

Kristiansund kommune skriver i sin konklusjon i endelig tilsynsrapport, 3. avsnitt følgende:

Tilsynet avdekket at det ikke foreligger noe brannkonsept. Brannprosjekteringen er mangelfull og inneholder feil. Det er heller ikke foretatt noe detaljprosjektering av passiv brannsikkerhet og brannalarmanlegg. AEB AS har gjennomført kontroll av utførende sitt arbeid uten av avvik er avdekket. AEB AS har vært involvert i mange byggesaker over flere år. Prosjekteringen er så mangelfull at bygningsmyndighetene er bekymret for kvaliteten i andre tilsvarende byggesaker hvor foretaket har erklært ansvar for prosjektering av brannsikkerhet. Vedtak om opphevelse av ferdigattest og tillatelse til omdisponering til boenheter i loft og kjeller medfører at boenhetene og andre tiltak må søkes om på nytt eller tilbakeføres. De aktuelle boenhetene må/kan ikke benyttes til beboelse/varig opphold før dette er utbedret.

Mvh



Selmax AS  
MNT/NITO Takstmann  
TEGoVA Residential Valuer  
Senior Skadeinspektør Smax



Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

TRIO HUS AS

Bedriftsveien 7C  
6517 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler  
Vibeke Lystrup

Saksnummer  
BYGG-20/00602  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato  
09.09.2021

#### Tilsynsrapport - tilgang stoppekran

|                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 10 / 39 / 0 / 0           |
| Ansvarlig søker:           | TRIO HUS AS               |
| Adresse:                   | Dalegata 18, Kristiansund |
| Eierseksjonssameie:        | Sameiet Dalegata 18       |
| Styrets leder:             | Gunilla Kristina Allemand |

#### Oppsummering:

Det ble avdekket forhold i strid med  
gjeldende plan- og bygningsloven med forskrifter

Varsel om retting sendes sameiets styre

Tilsynet avsluttes i forhold til de ansvarlige foretakene - ingen oppfølging nødvendig

Tilsynet ble gjennomført som dokumenttilsyn. Varsel om tilsyn ble sendt 13.7.2020 med frist til å sende inn dokumentasjon 15.8.2020.

**Postadresse**  
Postboks 178, 6501 Kristiansund

**E-post**  
postmottak@kristiansund.kommune.no  
Dokumentnr.: BYGG-20/00602-10

**Besøksadresse**  
Servicetorget

Vågeveien 4  
www.kristiansund.no

**Telefon**  
71 57 40 00

**Telefaks**  
71 57 40 35

**Bank**  
3930.05.58007

**Org.nr**  
NO 991 891 919



**Ansvarsforhold:**

|          |          |                |                      |
|----------|----------|----------------|----------------------|
| Foretak: | Rolle:   | Tiltaksklasse: | Sentral godkjenning: |
| Trio Hus | SØK /UTF |                | ja                   |

**Tiltakets art og status:**

Eksisterende bygg. Renovering etter brann. Ferdigattest gitt 29.10.2020.

**Bakgrunn for tilsynet:**

Tilsyn iht. kommunens tilsynsstrategi. Bekymringsmelding fra beboer i bygget om manglende tilgang til stoppekran.

**Mottatte dokumenter:**

Redegjørelse fra Schnell rørleggerservice av 3.9.2020, 2 sjekklister sanitæranlegg loft utførelse, 1 sjekkliste prosjektering våtrom, redegjørelse av 6.8.2020 fra Trio Hus, FDV-dokumentasjon Vegard Borgen loft (innredning bad, Roth rørsystem, rørskaal, Wafix avløpsrør og deler, varmtvannstank, servant, toalett, høyskap, hånddukholder, benkeplate, WC sete, kran, rainshower, speil og dusj.

**Funn under tilsynet:**

|  | Sjekkpunkter:                                               | Henvisning:                   | Vurdering:                                                                                                                                                                                                                         |
|--|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Stoppekranen skal være lett tilgjengelig og tydelig merket. | TEK10 § 15-6 (2)<br>bokstav b | Ikke oppfylt<br><br>Stoppekranen til hver leilighet (med unntak av loftet) er plassert i et teknisk rom i kjelleren. Tegninger viser at man må gå igjennom den etablerte boenheten i kjelleren for å få tilgang til stoppekranene. |
|  |                                                             |                               |                                                                                                                                                                                                                                    |

Det er kun gjort en stikkprøvemessig gjennomgang. Gjennomgangen er ikke ment å være utførelse for tiltaket.

**Funn / vurdering:**

Avvik registrert – Vurdering mht. om det ble avdekket forhold i strid med gjeldende forskrifter og plan- og bygningsloven.

Tilsynet avdekket forhold som gir grunn til oppfølging fra kommunens side.

Etterspurte dokumenter er mottatt. Trio Hus har sendt inn opplysninger til kommunen.

Beboer er i brev av 11.8.2020 gitt mulighet til å uttale seg mht. tilsvaret fra Trio Hus. Det er ikke mottatt tilsvaret fra beboer.

Bakgrunnen for tilsynet er en bekymringsmelding fra en av byggets beboere. Det ble opplyst til kommunen at stoppekranene ikke lenger er tilgjengelige da de er plassert inne i en av leilighetene. Er beboer i denne leiligheten ikke hjemme, vil ikke stoppekranen kunne stenges.

De ansvarlige foretakene:

Ut ifra opplysningene gitt av Schnell Rørleggerservice og Trio Hus legges det til grunn at tilgjengeligheten av stoppekranene ikke har vært en del av byggesaken etter brannen. Tegninger fra søknad om bruksendring i 2012 og seksjoneringssaken i 2018 viser at inngangen til teknisk rom går igjennom boenheten i kjelleren. Arbeidet de ansvarlige foretakene utførte i forbindelse med renoveringen etter brannen berørte ikke tilgang til stoppekranene i nevneverdig grad. Både før og etter brannen var tilgangen avhengig av gjennomgang i boenhet i kjelleren. Tilsynet avsluttes derfor i forhold til de ansvarlige foretakene i byggesaken. Ingen ytterligere oppfølging nødvendig i forhold til de ansvarlige foretakene.

Vurdering:

Tegninger innsendt i forbindelse med søknad om bruksendring i 2012 og søknad om seksjonering i 2018 viser at tilgang til teknisk rom i kjelleren, hvor stoppekravene til 5 boenheter befinner seg, går igjennom den etablerte boenheten i kjelleren.

Iht. TEK10 § 15-6 (2) bokstav b skal stoppekranen være lett tilgjengelig og merket. Bakgrunnen for dette kravet er at vannet raskest mulig skal kunne stoppes ved en eventuell lekkasje. Stoppekranen kan ikke anses å være lett tilgjengelig når man må inn i en annen leilighet for å få stoppet vannet. Man er da avhengig av at vedkommende er hjemme når en eventuell vannskade skjer. Bygningsmyndighetene mener derfor at kravet ikke er oppfylt når man må ta seg gjennom en annen boenhet for å få tilgang til egen boenhets stoppekran. Kravet i TEK er ikke oppfylt og forholdet må rettes.

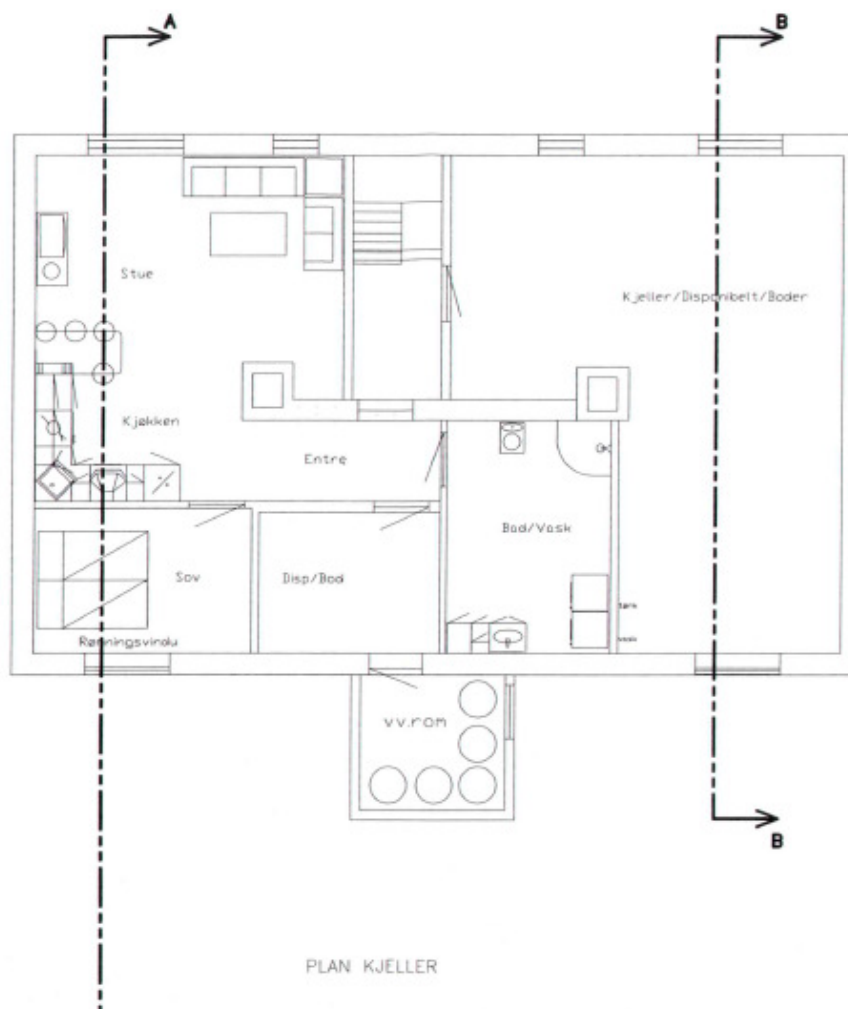
Kommunen kan i alle saker etter plan- og bygningsloven rette pålegg mot tiltakshaver, jf. SAK10 § 12-1.

Eiers eller den ansvarliges plikter jf. pbl. § 32-3 (1):

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

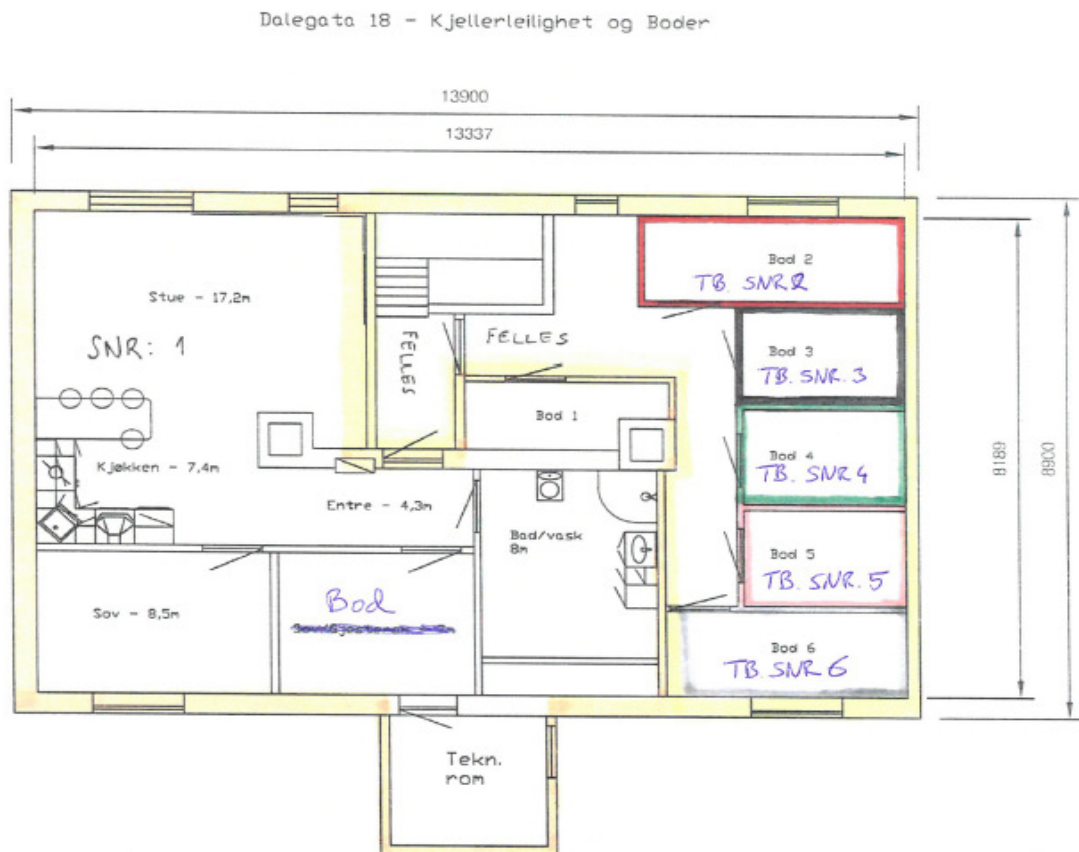
Kravet om retting rettes derfor til Sameiet Dalegata 18 (921 620 381).

Tegning innsendt i forbindelse med søknad om bruksendring i 2012 viser at tilgang til teknisk rom er via bod i leilighet i kjelleren.

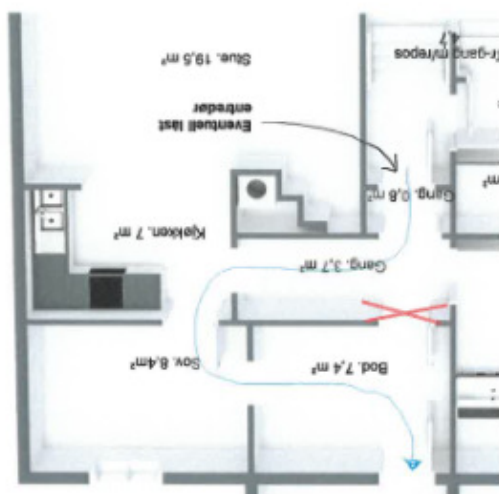




Innsendt tegning i forbindelse med søknad om seksjonering i 12.3.2018, viser at tilgang til teknisk rom i kjelleren er via bod i leilighet.



Tegning fra TrioHus viser at tilgang stoppekran fremdeles er via leilighet i kjeller.



**Videre saksgang:**

Det er avdekket funn som krever oppfølging fra kommunens side.

- Varsel om retting sendes til sameiets styre

Saken overføres til ulovlighetsforfølging. Tilsynet avsluttes.

**Tilsynsplikt:**

Kommunen har etter plan- og bygningsloven (PBL) § 25-1 plikt til å føre tilsyn med at byggetiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

**Referansedokumenter:**

Plan- og bygningsloven, saksbehandlingsforskriften (SAK10), byggt teknisk forskrift (TEK), byggesøknad med vedlegg av 8.8.2019, og byggetillatelse av 27.8.2019. Søknad av 13.3.2012 om bruksendring av loft og kjeller. Tillatelse til bruksendring 12.6.2015. Søknad om seksjonering av 12.3.2018, vedtak om seksjonering 3.4.2018.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Vibeke Lystrup som kan treffes på mail [vibeke.lystrup@kristiansund.kommune.no](mailto:vibeke.lystrup@kristiansund.kommune.no) . Vennligst oppgi saksnummer BYGG-20/00602 ved alle henvendelser.

Med hilsen  
Kristiansund kommune

Kerli Laul Grimstad  
Avdelingsleder byggesak

Vibeke Lystrup  
Rådgiver

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:

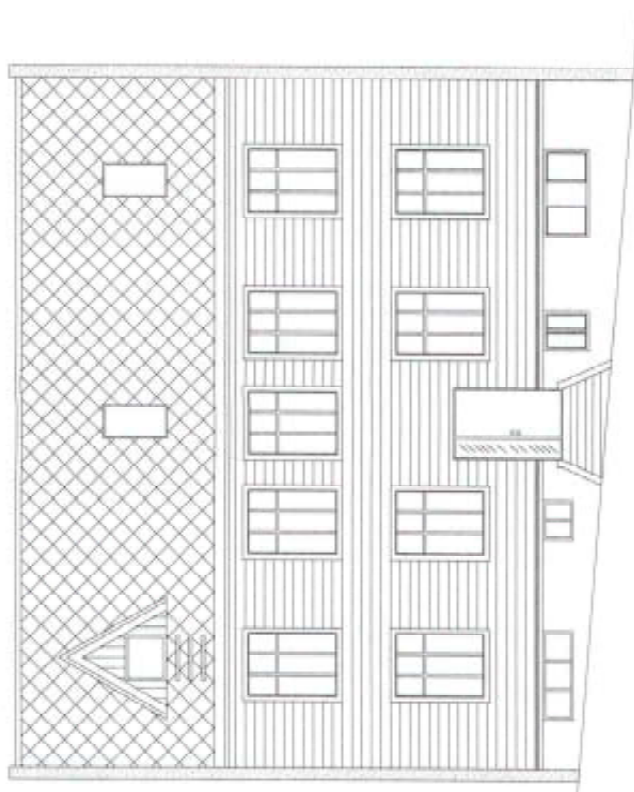
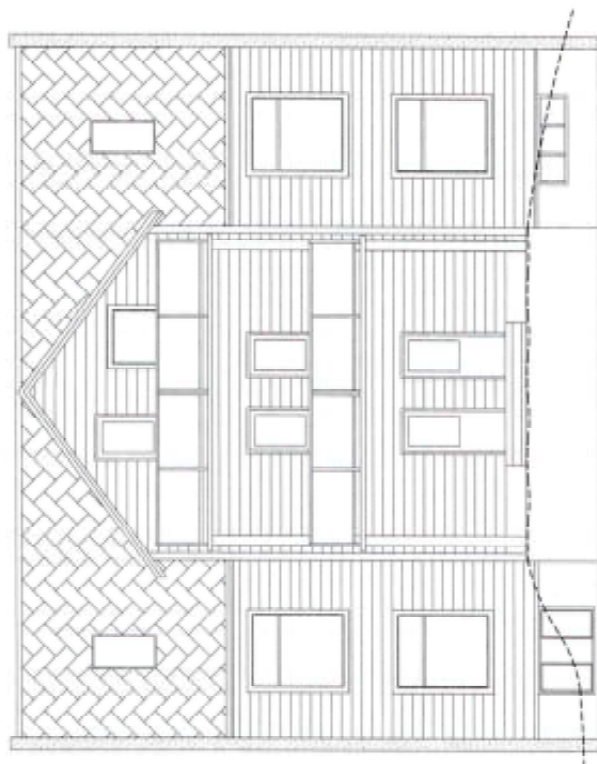
Kopimottaker:      Click or tap here to enter text.



Tegningen er basert delvis på eldre arkitekttegninger og opplysninger fra TRB-Elendom AS. Avik kan forekomme.



|  |  |  |                                  |                               |           |        |
|--|--|--|----------------------------------|-------------------------------|-----------|--------|
|  |  |  | A                                | Bolkong utgår, trepp innlagt. | ØG        | 180515 |
|  |  |  | TRB EIENDOM AS                   |                               | 11081-06A |        |
|  |  |  | v/Roger Yttersian                |                               | M=        | 1:100  |
|  |  |  | DALEGATA 18                      |                               | ØG        | 140415 |
|  |  |  | PLAN KJELLER OG 1. ETG. BR.TEKN. |                               | EB        | 140415 |
|  |  |  |                                  |                               | AEBAAS    |        |
|  |  |  | 11081T02--08.DWG                 |                               |           |        |



FASADE MOT BAKGARD

FASADE MOT GATE

Tegningen er basert delvis på eldre arkitekttegninger og opplysninger fra TRB-Eiendom AS. Avik kan forekomme.

[illegible]



Tegningen er basert delvis på eldre arkitekttegninger og opplysninger fra TRB-Eiendom AS. Avik kan forekomme.

[illegible]

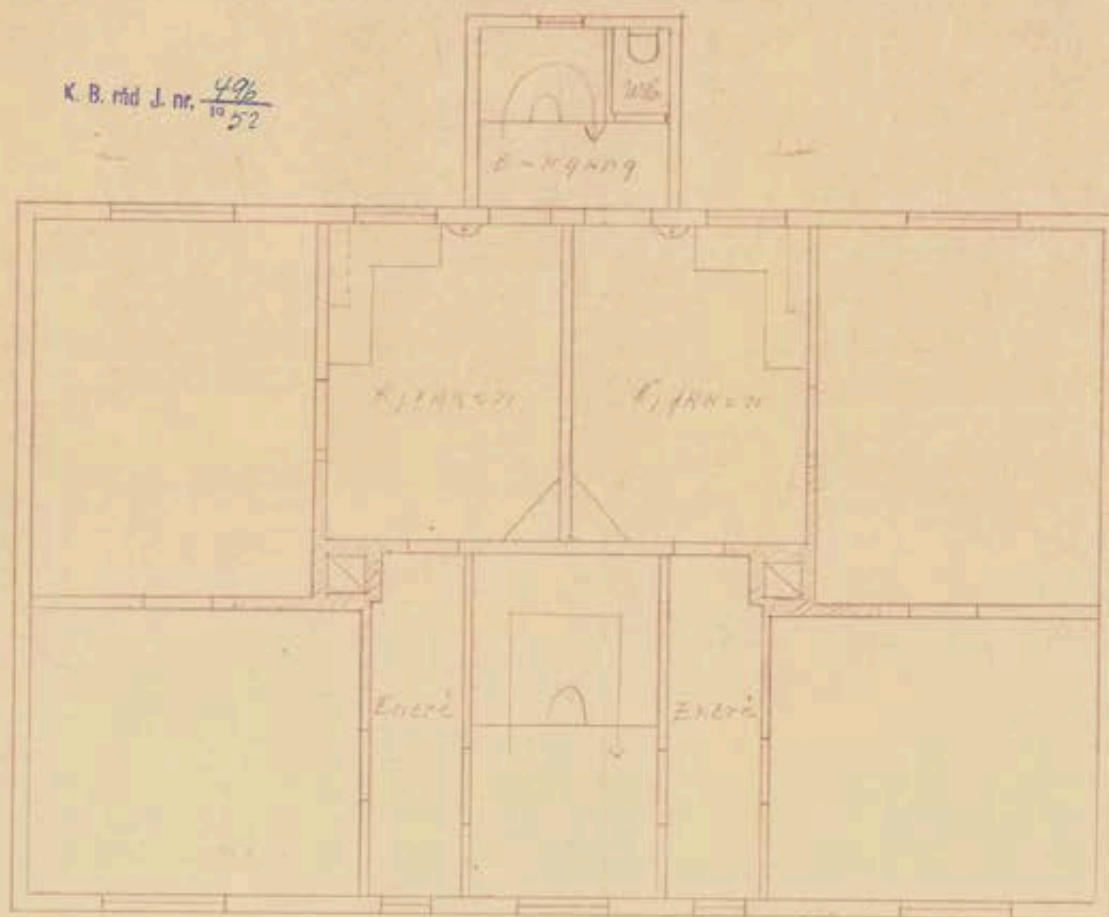


AEB AS

|                        |                               |  |    |        |  |           |               |  |  |  |  |
|------------------------|-------------------------------|--|----|--------|--|-----------|---------------|--|--|--|--|
|                        |                               |  |    |        |  |           |               |  |  |  |  |
| A                      | Bokling utgår, trapp innlagt. |  | ØS | 180515 |  |           |               |  |  |  |  |
| TRB EIENDOM AS         |                               |  |    |        |  | 11081-02A |               |  |  |  |  |
| v/Roger Ytterstien     |                               |  |    |        |  | M= 1:100  |               |  |  |  |  |
| DALEGATA 18            |                               |  |    |        |  | ØG 140415 |               |  |  |  |  |
| PLAN KJELLER OG 1. ETG |                               |  |    |        |  | EB 140415 |               |  |  |  |  |
| <b>11081T02-08.DWG</b> |                               |  |    |        |  |           | <b>AEB AS</b> |  |  |  |  |

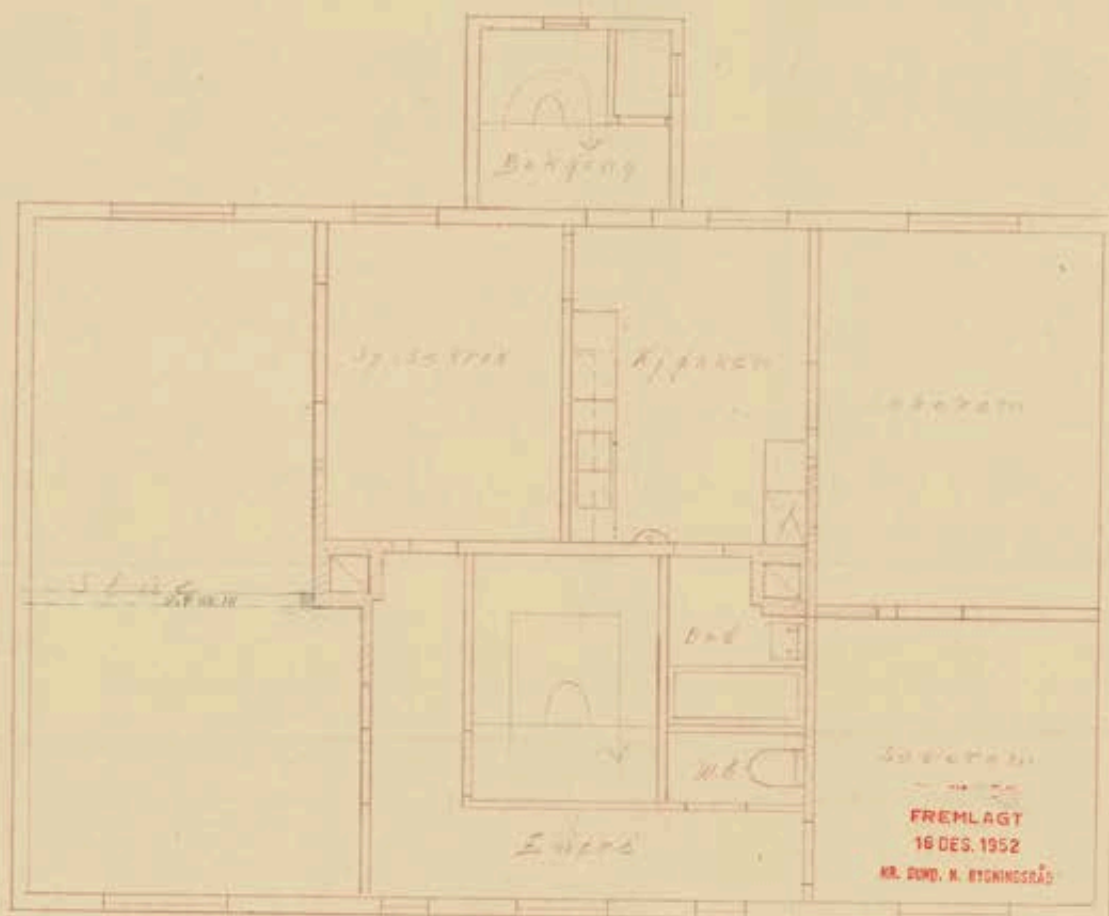


K. B. råd J. nr.  $\frac{496}{1052}$



GANGEN

SHI 2011  
MÅLSTOR 110



Entré

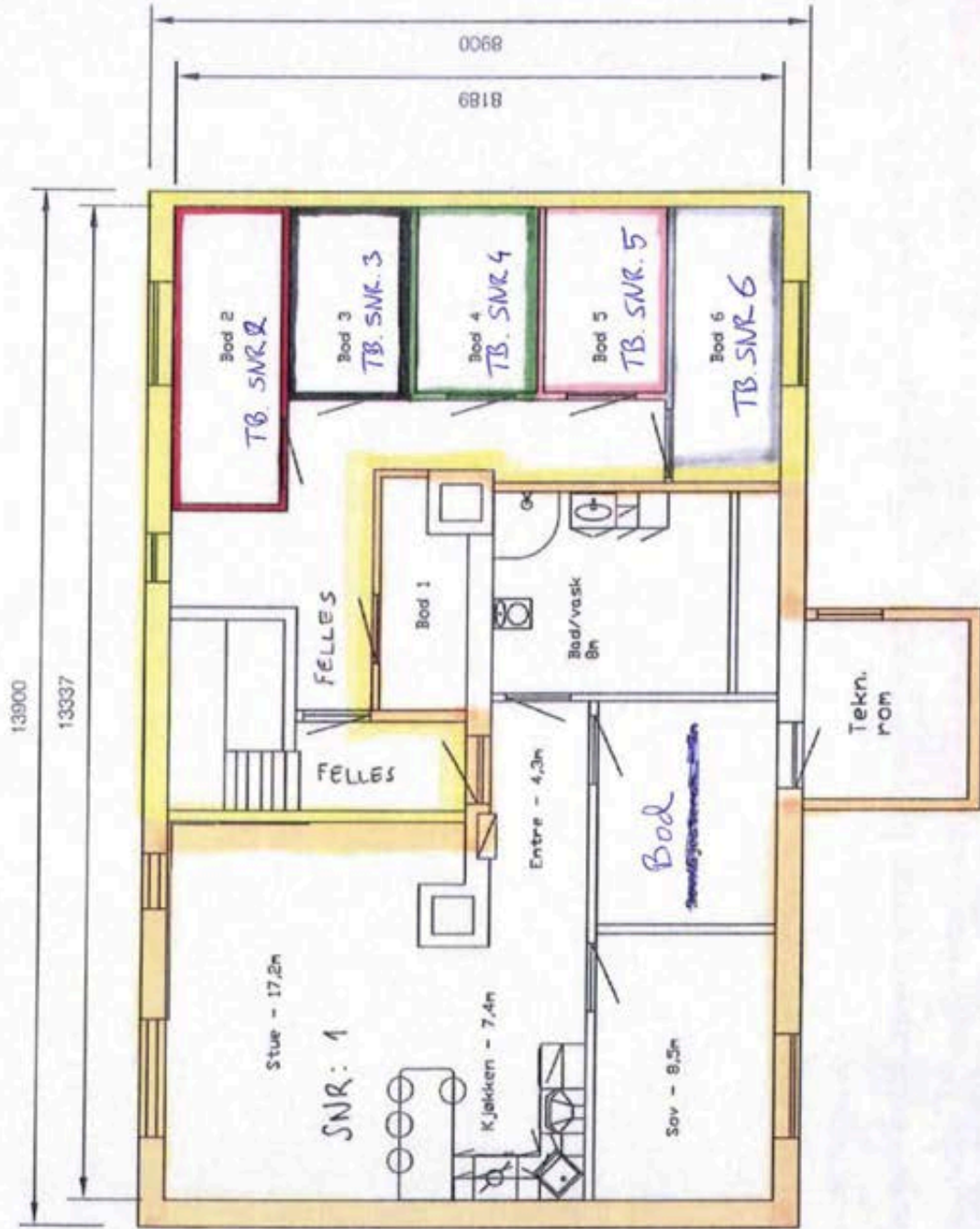
SHI 2011

FREMLAGT  
16 DES. 1952  
MR. ROND. N. RYDINGSRÅD

SHI 2011  
MÅLSTOR 110



# Dalegata 18 - Kjellerleilighet og Boder



# VEDTEKTER

## FOR SAMEIET DALEGATA 18

Vedtatt i årsmøte den 12.06.2020  
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65  
Endring av punk 2.3 og 4, vedtatt 11.07.25

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er SAMEIET DALEGATA 18, og har gårdsnummer 10, og bruksnummer 39 i KRISTIANSUND kommune.

Stiftelsesdato: 28.05.2018

Registrert i Enhetsregisteret: 24.10.2019

Sameiet består av 6 boligseksjoner.

### 2. DISPOSISJONSRETEN OVER SEKSJONENE

#### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

#### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameier.

#### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett (oppdatert 11.07.25)

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Styret **skal** godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon.

Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Sameiet Dalegata 18 vedtar at juridiske personer ikke kan kjøpe seksjoner i sameiet.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

#### **2.4. Seksjon Eierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseierne har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseierne har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

[Her bør man sette inn sameiets eventuelle beslutning om ladepunkt].

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at to eller flere seksjonseiere har slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får

eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning.

Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

## **2.5. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Det må legges inn en søknad til styret for godkjenning. (§ 28. Ordensregler og dyrehold)

## **3. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er

felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

K0101 370/59 14%

H0101 370/63 16%

H0102 370/63 16%

H0201 370/63 16%

H0202 370/63 16%

L0101 370/59 22%

Om det er store feil i brøken og prosenten så kan dette rettes. (§ 29. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter)

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. A Konto Beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av a akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

## **4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER (oppdatert 11.07.25)**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 4 – FIRE- ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha

vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **5. VEDLIKEHOLD**

### **5.1. Seksjon Eierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Seksjonseierne skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseierne skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseierne skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har de nye seksjonseierne plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av de tidligere seksjonseierne.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseierne har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

## **5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for de aktuelle seksjonseierne.

Seksjonseierne skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseierne eller andre brukere.

[I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde

deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis det er vedtatt at noen seksjoner skal ha slik plikt, kan vedtaket settes inn her]

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt.

Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. § 32. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

## **6. MISLIGHOLD**

(§ 38. Pålegg om salg av seksjonen)

### **6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

[Slettes hvis sameiet har mer enn to seksjoner] I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

### **6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

[Slettes hvis sameiet har mer enn to seksjoner] I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

## **7. ÅRSMØTET**



### **7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **7.2. Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

### **7.3. Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **7.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

### **7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

### **7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier. Og protokollfører kan være annet styre medlem.

#### **7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.**

Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

#### **7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller brukerinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

**7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet** [For sameier med bare boligseksjoner] På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

[For sameier som har næringsseksjoner] På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **7.13. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

### **7.14. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **8. STYRET**

### **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 4 medlemmer, og 1 varamedlemmer.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. [Her kan et slikt vedtak settes inn]

### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

### **8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammen kalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i 7.12, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### **8.4. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8.6. Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8.7. Styrets representasjon adgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

[Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.] [Her kan slikt vedtak settes inn.]

## **9. REGNSKAP OG REVISJON**

(§ 64. Plikt til å føre regnskap)

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

## **10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Lov om Eierseksjoner kan man lese om - HER - Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)





KRISTIANSUND  
KOMMUNE



Målestokk  
1:500

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

N=6998574.94  
E=436853.46





# KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 10

Bnr: 39

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Dalegata 18, 6516 KRISTIANSUND N

Hj.haver/Fester:



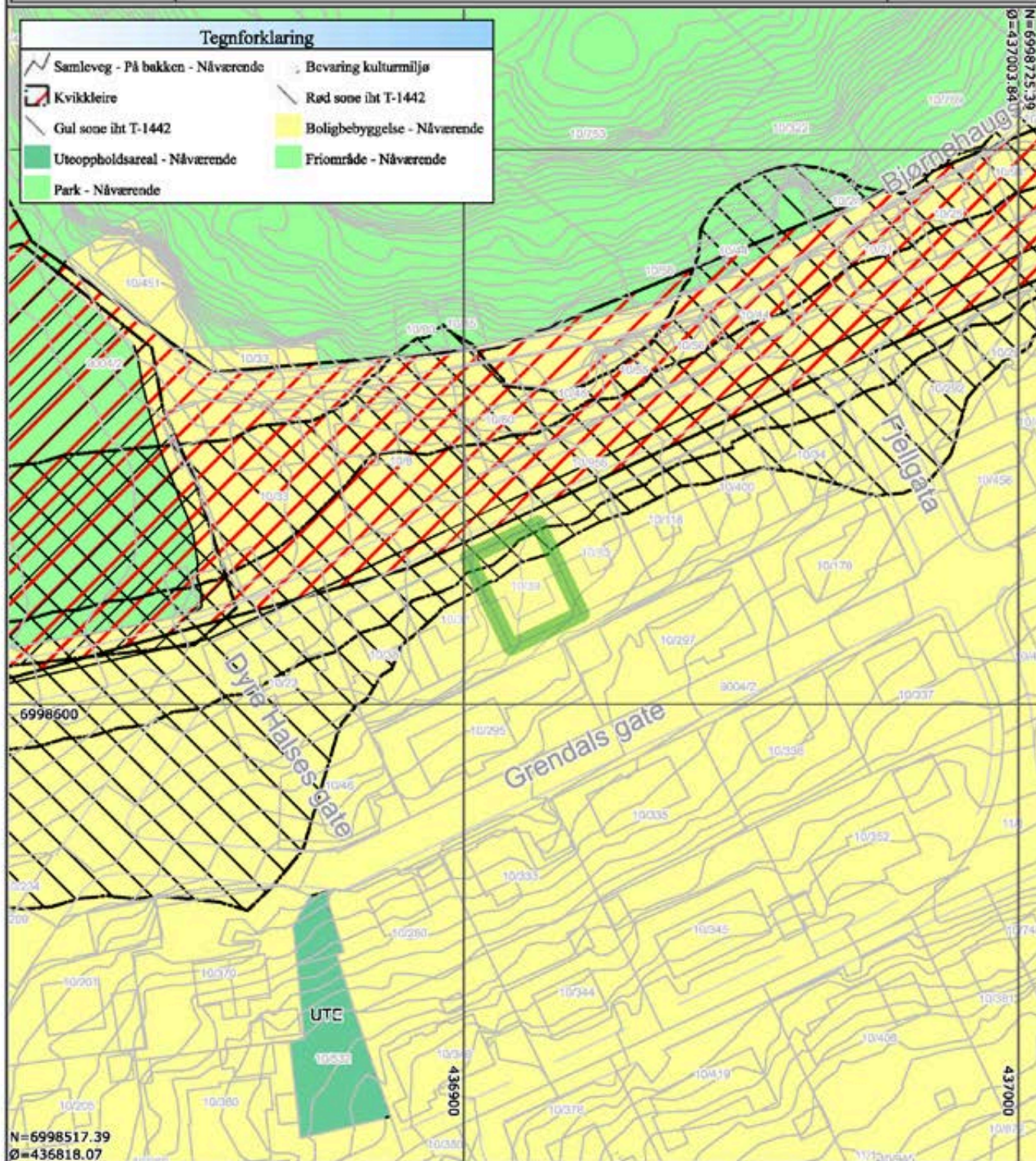
**KRISTIANSUND  
KOMMUNE**

Dato: 12/6-2025 Sign:

Målestokk  
1:1000

## Tegnforklaring

- |                                  |                             |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Samleveg - På bakken - Nåværende | Bevaring kulturmiljø        |
| Kvikkleire                       | Rød sone iht T-1442         |
| Gul sone iht T-1442              | Boligbebyggelse - Nåværende |
| Uteoppholdsareal - Nåværende     | Friområde - Nåværende       |
| Park - Nåværende                 |                             |



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.

# Nabolagsprofil

Dalegata 18 - Nabolaget Bjørnehaugen/Grendalenga - vurdert av 34 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

## Offentlig transport

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Bjørneparken             | 1 min  |
| Linje 801, 807, 812, 821 | 0.1 km |
| Kristiansund Kvernberget | 6 min  |

## Skoler

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Nordlandet barneskole (1-7 kl.)    | 17 min |
| 180 elever, 11 klasser             | 1.2 km |
| Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) | 11 min |
| 284 elever, 22 klasser             | 0.8 km |
| Kristiansund videregående skole    | 5 min  |
| 950 elever                         | 3.1 km |
| Atlanten videregående skole        | 6 min  |
| 500 elever, 18 klasser             | 3.3 km |

«Stille område, hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

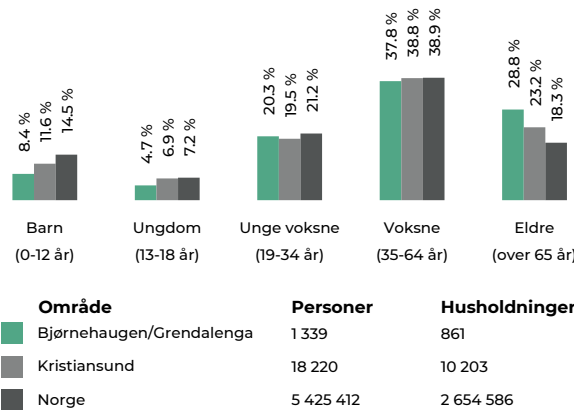
## Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                        |        |
|----------------------------------------|--------|
| Nordlandet barnehage (1-5 år)          | 14 min |
| 100 barn                               | 1 km   |
| Atlantis naturbarnehage (0-5 år)       | 24 min |
| 76 barn                                | 1.7 km |
| Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år) | 27 min |
| 97 barn                                | 1.9 km |

## Dagligvare

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Bunnpris Stortua        | 23 min |
| Post i butikk, PostNord | 1.7 km |
| Rema 1000 Løkkemyra     | 4 min  |



Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 87/100

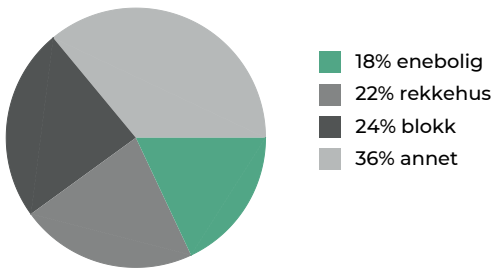
Støynivået  
Lite støynivå 80/100

Gateparkering  
Lett 77/100

Sport

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| ⚽ Bassenggata balløkke          | 6 min 🚶  |
| Ballspill                       | 0.4 km   |
| ⚽ Nordlandet idrettsplass       | 8 min 🚶  |
| Basket, fotball, sandvolleyball | 0.5 km   |
| 🏊 Family Sports Club Løkkemyra  | 23 min 🚶 |
| 🏊 Actic Atlanterhavsbadet       | 3 min 🚶  |

Boligmasse

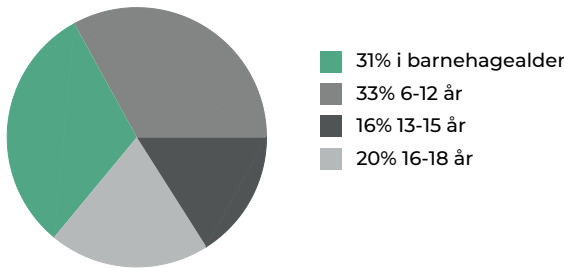


«Nærhet til havet, fin utsikt mot havna og byen, park i umiddelbar nærhet.»  
Sitat fra en lokalkjent

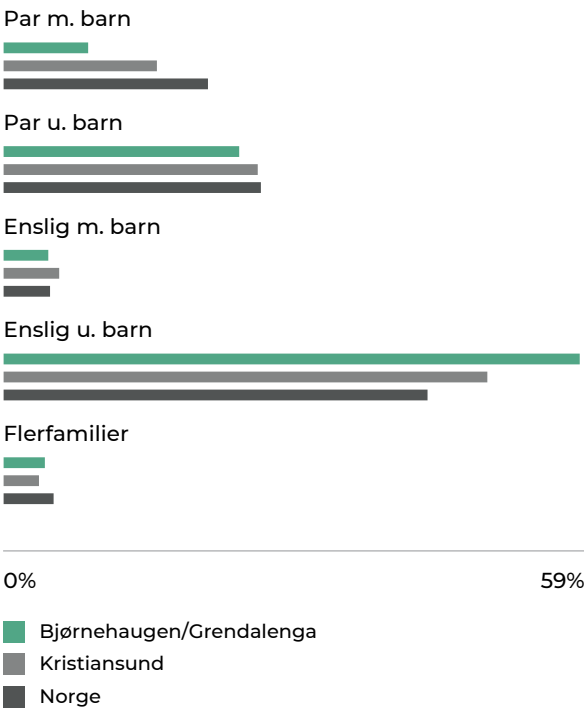
Varer/Tjenester

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| 📺 ALTI Futura                       | 5 min 🚶 |
| 📺 Vitusapotek Futura - Kristiansund | 5 min 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



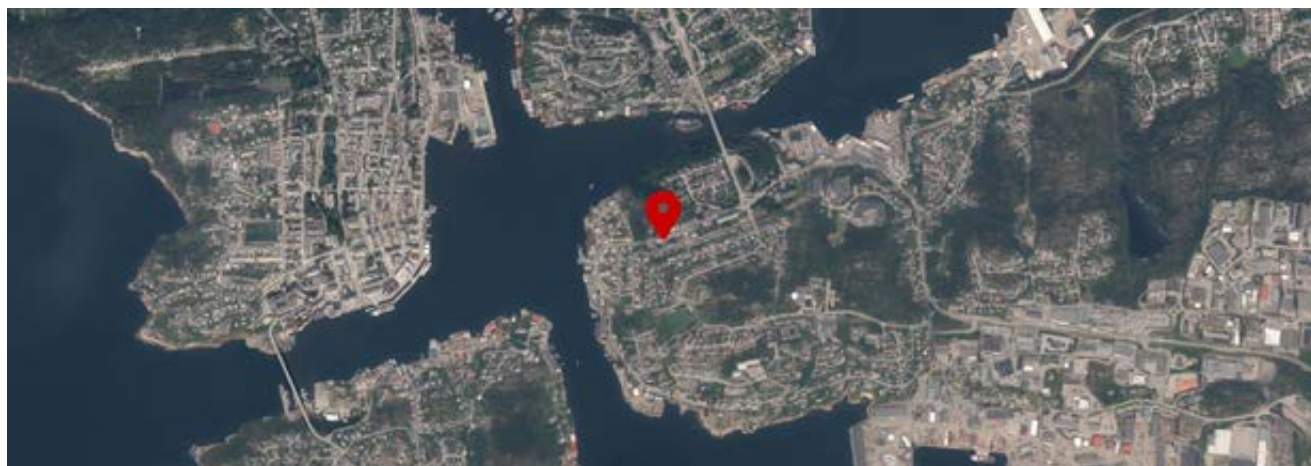
Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 31% | 33%   |
| Ikke gift     | 49% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |





## BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 4-0461/24

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

| EIENDOM                                                                             |                        |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------|
| Adresse og matrikkel                                                                |                        |       |
| Dalegata 18, 6516 Kristiansund N - gnr. 10, bnr. 39, snr. 1 i Kristiansund kommune. |                        |       |
| Tilbudt kjøpesum (NOK):                                                             | Beløp i blokkbokstaver | Beløp |

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odelsrett på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen datert [ ] fra eiendomsmeglerfirma Nordmøre Eiendomsmegling AS, Knut Siems gate 7, 6509 Kristiansund N

|                                                                                                                                        |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Budet er bindende for undertegnede til:<br>(Undertegnede er kjent med at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap) | Klokkeslett og dato |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdsloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Stig Flemmen til å begjære skjøte utstedt i undertegnendes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

| FINANSIERINGSPLAN                                   | NOK |
|-----------------------------------------------------|-----|
| Egenkapital disponibel som bankinnskudd             |     |
| Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom |     |
| Annen egenkapital                                   |     |
| Låneinstutisjon (kontaktperson med kontaktinfo):    |     |
|                                                     |     |
|                                                     |     |
|                                                     |     |
| Sum finansiering                                    |     |

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er inneforstått med at ovennevnte bud er bindende. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

|               | BUDGIVER 1 | BUDGIVER 2 |
|---------------|------------|------------|
| Navn          |            |            |
| Fødselsnummer |            |            |
| Adresse       |            |            |
| E-post        |            |            |
| Telefon       |            |            |
| Sted/dato     |            |            |
| Underskrift   |            |            |

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

**Legg ID her**

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

**Legg ID her**

## ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

### Generelt

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

### Hvem kan være medhjelper?

Det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

### Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

### Feil og mangler, heftelser m.m.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen, og ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

### Budgivning

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsboliger. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktdokumentet.

### Oppgjør og overtakelse



Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

### **Forsikring**

Selv om stadfestelsen er påanket, og betalingsforpliktelsen eventuelt forskyves, må kjøper tegne egen forsikring av eiendommen. Slik forsikring må tegnes senest på den angitte oppgjørsdagen, ref. tvangsfullbyrdseslovens § 11-31 1. ledd: Når et bud er stadfestet, overtar kjøperen risikoen for formuesgodet på oppgjørsdagen

### **Saksøktes fraflytting**

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannenn i det distrikt eiendommen er.

### **Skjøte**

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjenenlsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

*Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.*



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)