notar



KRISTIANSUND N

Lars Guttormsens gate 58B

Tomannsbolig | BRA-i/BRA Total 121/219 kvm | 4 soverom

Totalpris kr. 2 582 490,-

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

Vi kjenner dem alle.

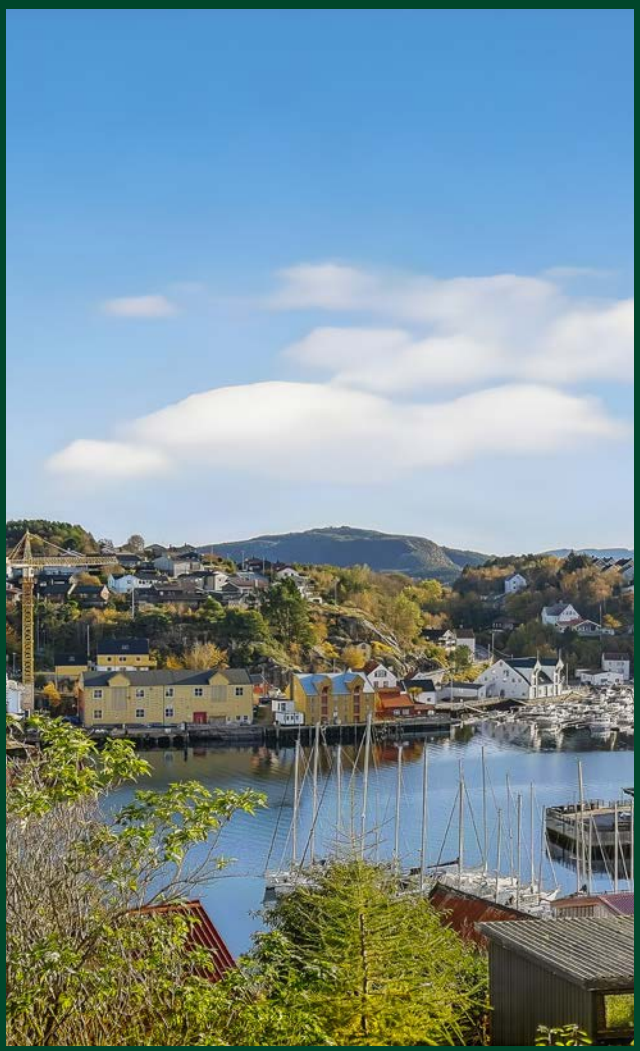




Hel tomannsbolig med sentral beliggenhet på St. Hanshaugen. Garasje. Utsikt. Utleieobjekt







Nøkkelinformasjon

Adresse	Lars Guttormsens gate 58B, 6510 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 2 500 000,-
Omkostninger	Kr 82 490,-
Totalpris	Kr 2 582 490,-
BRA-i/BRA Total	121/219 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1951
Soverom	4





Din megler



Aleksander Faksvåg Talgø

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

aleksander@notar.no
990 26 362

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

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





Lars Guttormsens gate 58B

Plantegning





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO

















Velkommen til Lars Guttormsens gate 58B

Din lokale eiendomsmegler Aleksander Faksvåg Talgø har gleden av å presentere Lars Guttormsens gate 58B. Hel tomannsbolig med sentral beliggenhet på St. Hanshaugen i Kristiansund sentrum. Boligen går over tre plan og inneholder gang, fire boder, vaskerom og bad i kjeller. Leilighet i første etasje inneholder gang, bad, kjøkken, stue, to soverom og entré (fellesareal). Loftsleiligheten inneholder gang, bad, kjøkken, stue, to soverom og entré (fellesareal). I tillegg er det en frittstående garasje. Eiendommen ligger tilbaketrukket i stikkvei og har flott utsikt ut over Vågen. Bygningen har oppgraderingsbehov og er idag fullt utleid! Velkommen til visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet
Sentral beliggenhet på St. Hanshaugen på Kirkelandet med flott utsikt.

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

Lars Guttormsens gate 58B

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Lars Guttormsens gate 58B, 6510 KRISTIANSUND N

Oppdragsnummer
4-0220/26

Selger
Rolf Kåre Sæther

Matrikkel
Gårdsnummer 6, bruksnummer 319, , ideell andel 1/1. i Kristiansund kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Tomannsbolig

Energiklasse
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 928 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten er noe opparbeidet med plen. Adkomstarealet er asfaltert med parkering på egen tomt.

Takst
Tilstandsrapport datert 16.06.2026. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

Byggeår
1951

Byggemåte
Taket er tekket med dråpeskifer. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er utført som saltak. Det er registrert luke til kaldtloft i himling i gang. Loftet var ikke tilrettelagt for sikker tilkomst, og det ble derfor ikke foretatt inspeksjon av konstruksjoner, isolasjon, lufting eller eventuelle fuktforhold. Tilstanden i kaldtloftet er dermed ikke kjent.

Det anbefales at det etableres forsvarlig tilkomst og at kaldtloftet undersøkes nærmere, herunder kontroll av undertak, ventilasjon, isolasjon, tegn til kondens/fukt og eventuelle lekkasjer. Stående trekledning har omfattende værslitasje og avflassing. Det ses lokale skader og nedbrytning, særlig ved nedre kledningsavslutninger, ved vinduer og ved overganger mot balkong/gesims. Enkelte kledningsbord fremstår oppsprukket eller med begynnende råte. Vegetasjon ligger tett mot fasaden på baksiden.

Vinduer fremstår i hovedsak eldre, med isolerglass merket 1976. Det er omfattende avflassing, sprukket maling og værpåvirket treverk i karmer, rammer og vannbrett. Flere vinduer har synlig nedbrytning i nedre rammedeler og karmer. Dette gjelder også balkongdør/ vinduspartier. Entrédør. Det ses mindre kosmetisk slitasje i karm/overflate, men ingen klare tegn til vesentlig funksjonssvikt. Balkongdør er vurdert under vinduer grunnet alder og synlige skader. Balkongene har omfattende slitasje. Rekkverksbord har avflassing, sprekkdannelser og tydelige råteskader, særlig i nedre deler og ved ender. Balkongdekker har begroing, smuss og rustfarging. Underside og bærende trekonstruksjon er værutsatt; bæreevne og innfesting kan ikke fastslås visuelt alene. Inngangstrapp/ overbygning.

Trapp og rekkverk har slitasje, avflassing og nedbrytning. Rekkverksbord og håndløpere fremstår

værslitte, og stabilitet/innfesting er ikke dokumentert. Overbygningen har tydelig værslitasje med avflassing og nedbrutt treverk i kledning, listverk og detaljløsninger.

Byggegrunnen er ikke undersøkt eller dokumentert. Ut fra stedlige forhold og synlige berg-/fjellformasjoner i området antas bygningen å være fundamentert på fjell eller fast grunn. Dette er ikke verifisert. Drenering og fuktsikring antas å være fra byggeåret. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på senere utskifting eller oppgradering. Løsningene har derfor passert forventet levetid, og funksjon kan ikke verifiseres uten nærmere undersøkelser. Bygningen har grunnmur av mur/betong. Grunnmuren er pusset og malt. Det er registrert flere riss og sprekker i overflaten, samt avskalling og slitasje i puss-/malingssjikt, særlig på gavlvegg. Det er også stedvis vegetasjon tett inntil grunnmuren, som kan bidra til økt fuktbelastning og begrense uttørking. Terrenget inntil grunnmuren er stedvis bevokst, og vegetasjon ligger tett på konstruksjonen. Dette kan bidra til økt fuktbelastning mot grunnmuren.

Garasje
Frittstående garasje/uthus i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning og ensidig tak med lav helning. Bygget har åpen front uten garasjeport og fremstår som et enkelt lager-/oppbevaringsareal. Innvendig er det synlig bindingsverk, trepanel på vegger og undertak av OSB-/trebaserte plater. Konstruksjonen er oppført med synlige beslag og avstivninger. Garasjen har enkel og eldre standard. Det er registrert værslitasje og malingsavflassing på utvendige trekledninger, samt slitasje/skader i forkant og ved tak-/gesimskonstruksjonen. Taket fremstår med begrenset fall og synlige partier med aldring/slitasje. Innvendig er det registrert fuktmisfarging i undertaksplatene, særlig lokalt, som kan indikere tidligere eller pågående fuktbelastning. Garasjen er preget av lagring og har begrenset tilgjengelighet for kontroll av gulv og deler av konstruksjonen. Det må påregnes opprydding og nærmere kontroll av konstruksjonene. Taktekking, beslag, forkantbord og takavvanning bør kontrolleres og vedlikeholdes/utbedres for å redusere risiko for videre fuktpåvirkning. Misfargede undertaksplater bør undersøkes nærmere etter at taket er kontrollert. Utvendig trekledning, særlig nederst mot terreng og ved utsatte hjørner, bør kontrolleres for råte og behov for utskifting. Overflatebehandling av kledning og treverk må påregnes. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Garasjen har enkel og eldre standard. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Utvendige trapper
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Selger kjøpte boligen i 2014 og har eid den i 11 år og 11 måneder. Selger har ikke bodd i boligen dem siste 12 månedene.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært. Fjerning av toalett i forbindelse med staking av kloakk. Arbeid utført av: Rørlegger Schnell.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
Svar: Ja. Staking er gjennomført, og avløp er åpent, og fullt fungerende.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært. Staking og spyling av kloakk. Arbeid utført av: Multi Marine AS.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker,

pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Svar: Ja. Utbedring av ildsted etter feie-tilsyn.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja. En bikube etablerte seg veggen i 2025. Dronningbien, og alle tilhørende bier ble fjernet. Veggen ble revet og ny bordkledning ble satt på. Forsikringssak.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja. Eiendommen er i sin helhet utleid.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja. Begge boenhetene er godkjent.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Svar: Ja. Eiendommen har felles gårdsplass og adkomst til kommunal vei, med naboeiendommene 56B og 60B. Bruken er ikke regulert i avtaler, men gjennom praksis fra boligene var nye. Parkering skjer kun på egen eiendom, og ikke til hinder for naboene.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blandet; bolig mv., privat vei iht. R-018 Søndre Ansnesenget datert 07.01.1946.

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

Eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. T-1442.

Oppvarming
Vedovn/ildsted og elektrisk oppvarming.

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

Parkeringsforhold
Parkering på tomt.

Vei/Vann/Kloakk
Selger opplyser om at eiendommen har felles gårdsplass og adkomst til kommunal vei, med naboeiendommene 56B og 60B. Bruken er ikke regulert i avtaler, men gjennom praksis fra boligene var nye. Parkering skjer kun på egen eiendom, og ikke til hinder for naboene. Det anbefales å sikre rettigheten ved å opprette skriftlig avtale med naboeiendommene.

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

Adgang til utleie
Boligen er registrert som tomannsbolig med to boenheter i matrikkelen. Boligen kan leies ut helt eller delvis til boligformål.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger innflyttingstillatelse for Lars Guttormsens gt. 58 b, datert 02.04.1952 med følgende merknader:
- Rekkverk for utvendig hovedinngangstrapp er ikke påsatt.
- Jernplate eller steinhelle forann kaminer.

Det foreligger ikke ferdigattest.

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

Det foreligger melding med godkjent vedtak på oppføring av carport, nye takvindu samt skifting av vindu på vegg som omsøkt for Lars Guttormsens gate 58b, stemplet 17.11.2005.

Det foreligger ferdigattest for skorsteinsrehabilitering datert 17.04.2024.

Følgende avviker fra byggetegninger:
- Kjeller: Det er ikke søkt om bruksendring og etablering av bad i deler av opprinnelig disponibelt rom, og

vaskerom i opprinnelig vedbod. Vegg mellom vedbod og matbod er fjernet.
- Det er ikke søkt om fasadeendring på opprinnelig carport. Veggene er kledd igjen.
- Det er gjort fasadeendringer på boligen.

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

Radonmåling
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling i boligen. Radonnivået er derfor ukjent.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Innhold
Boligen inneholder gang, fire boder, vaskerom og bad i kjeller. Første etasje inneholder gang, bad, kjøkken, stue, to soverom og entré (fellesareal). Loft inneholder gang, bad, kjøkken, stue, to soverom og entré (fellesareal).

Standard
Gulvene består i hovedsak av parkett/laminat i oppholdsrom, soverom, kjøkken og gangarealer. I entré/gang er det også belegg av eldre type. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje, enkelte riper, merker og lokale skjønnhetsfeil. Det er registrert noe ujevnhet/åpne skjøter ved overganger mellom rom, samt slitasje ved terskler og langs vegger. Det ble ikke observert tydelige tegn til omfattende fuktskader eller vesentlige deformasjoner i de viste gulvflatene. Det er likevel begrenset innsyn under fast inventar, tepper og møbler. Veggene består hovedsakelig av malte trepaneler og malte plateflater. Himlingene fremstår i hovedsak som malte platehimlinger og panelte himlinger, herunder skråhimlinger i rom i øvre etasje. Overflatene har gjennomgående preg av alder og bruk, med enkelte merker, småskader, sprekker i skjøter og ujevne overganger mellom ulike materialer.

Det er observert åpne skjøter og lokale glipper i panelte skråhimlinger. Enkelte vegg- og himlingsflater har synlige skjøter, mindre sprekkdannelser og ujevnheter, særlig ved overganger mot skråtak, listverk og innvendige hjørner. Overflatene fremstår ellers i brukbar stand, men med behov for normalt vedlikehold og stedvise kosmetiske utbedringer. Det ble ikke observert klare fuktmerker eller større deformasjoner i de viste flatene. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er fra byggeåret og er ikke åpnet eller nærmere kontrollert. Konstruksjonsoppbygning, dimensjonering, innfestinger og eventuell tilstand i skjulte deler er derfor ikke verifisert.

Ved stikkprøvekontroll av gulv ble det registrert høydeavvik på om lag 20 mm. Avviket vurderes å være større enn det som normalt forventes av en plan gulvflate, og det legges til grunn at det kan forekomme generelle skjevheter og nivåforskjeller i etasjeskillere og gulvkonstruksjoner, sett i lys av bygningens alder og konstruksjonstype.

Det ble ikke observert tydelige tegn til akutte konstruktive skader i de tilgjengelige rommene, men vurderingen er begrenset til visuell kontroll og enkle stikkprøver. Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Det er installert vedovn/ildsted. Ildstedet står på plate på gulv, og pipevangen er overflatebehandlet med fliser i området ved ildstedet. Det er ikke observert synlige skader eller vesentlige avvik ved den visuelle kontrollen av tilgjengelige deler av pipe og ildsted. Pipeløpet er ikke kontrollert innvendig, og vurderingen omfatter ikke funksjon, tetthet, trekkforhold eller brannsikkerhet bak overflater og ved gjennomføringer.

Skorsteinen er rehabilitert i 2024. Ferdigattest foreligger. Kjelleretasjen består av gang, boder og vaskerom. Konstruksjonene fremstår i hovedsak som opprinnelige/eldre, med betonggulv og mur-/betongvegger mot terreng. Overflater og innredning er av varierende alder og standard.

Det er registrert fukt- og saltutfellinger/misfarging nederst på vegg i vaskerom, samt forhøyet utslag ved indikativ fuktmåling mot vegg/gulv. Dette indikerer fuktbelastning i konstruksjoner mot terreng. Det ble også observert riss og slitasje i betonggulv. Kjellerrommene har begrenset standard, og deler av arealet
fremstår som boder/sekundærrom. Årsaken til fuktforholdene er ikke fastslått ved befaringen. Forholdene kan ha sammenheng med mangelfull eller aldrende
utvendig fuktsikring/drenering, kapillært fuktopptak og begrenset ventilasjon, som er vanlig for konstruksjoner fra byggeperioden. Det anbefales nærmere undersøkelse av drenering, terrengfall, ventilasjon og konstruksjonsoppbygning før eventuell innredning eller oppgradering av rommene.

Trapp mellom etasjene er utført i tre med malte overflater og rekkverk på én side. Trappen fremstår som eldre/original konstruksjon med normal slitasje, herunder merker, avskalling og slitasje på trinn, håndløper og rekkverk. Innvendige dører er i hovedsak eldre malte fyllingsdører og glatte dører, med enkelte nyere dørblad/beslag. Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker, riss, slitasje på maling og mindre skader på karmer og gerikter.

Det ble observert enkelte dører med justeringsbehov og begrenset funksjon, herunder dører som ikke lukker helt eller har ujevn klaring mot karm/terskel. Dette må ses i sammenheng med byggets alder og registrerte skjevheter i konstruksjonene. Det er ikke mottatt egenerklæring fra eier, og det foreligger derfor begrenset informasjon om eventuelle tidligere eller pågående forhold knyttet til skadedyr og fuktkrevende insekter.

Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Undersøkelsen er visuell og begrenset til tilgjengelige og synlige flater. Skjulte konstruksjoner, hulrom og tildekkede områder er ikke kontrollert.

Våtrom › Loft - L0101 › Bad
Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, dusjhjørne med glassdører, servantinnredning og toalett. Rommet fremstår som et eldre våtrom, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, membran eller eventuelle senere arbeider. Det ble registrert slitasje og mangelfull utførelse ved slukområdet. Sluket fremstår eldre, med synlig korrosjon/belegg og mangelfull avslutning mellom sluk, flis og fugemasse. Slukristen ble tatt av ved befaringen, men membranløsning og tilkobling mot sluk kunne ikke kontrolleres. Det ble også registrert lokale riss/skader og slitasje i fuger og overganger.

Fallforholdene på gulvet er kontrollert med laser og fremstår begrensede/ujevne. Det er registrert lokalt fall mot sluk i dusjsonen, men forholdene ved sluket og overgangen til øvrig gulv gir usikkerhet om vannavrenning ved normal bruk. Det ble ikke registrert synlige fuktskader på tilgjengelige flater ved befaringen, men konstruksjonen er ikke åpnet. Våtrommet har ventil i vegg/tak. Funksjon og kapasitet er ikke nærmere kontrollert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller faglig utførelse av vanntett sjikt, gjennomføringer og tilslutning til sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygging og utførelse av skjulte konstruksjoner. Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold, og det må påregnes økt risiko for feil og behov for oppgraderinger som følge av alder. Ved fremtidig rehabilitering anbefales utførelse etter gjeldende våtromsnorm og byggteknisk regelverk. Hulltaking er ikke praktisk mulig fordi veggen i våtsone 1 er yttervegg, og det foreligger ikke tilgjengelig tilstøtende konstruksjon hvor det kan bores uten å åpne eller skade våtrommets overflater. Det ble derfor utført overflatesøk med egnet fuktindikator og kontroll av himlingen i rommet under. Undersøkelsene ga ingen unormale utslag eller synlige symptomer på fuktskade.

Våtrom › 1 Etasje - H0101 › Bad
Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har flislagte vegger og gulv, dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Himlingen er utført med malt panel. Det er vindu i rommet. Våtrommet fremstår som eldre, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging, membran, slukløsning eller utførte arbeider. Gulvet er kontrollert med laser. Det er registrert begrenset fall mot sluk, og lokale nivåforskjeller på gulvet. Målingene indikerer at fallforholdene ikke er entydig tilfredsstillende i hele rommet. Vann kan derfor bli stående på gulvet utenfor dusjsonen. Sluket fremstår eldre og er preget av smuss, belegg og korrosjon.
Slukets tilstand og overgang mot eventuell membran

kunne ikke kontrolleres. Det er ikke dokumentert klemring eller annen synlig membrantilslutning. Sluket bør rengjøres og kontrolleres nærmere. Dusjsonen er avskjermet med dusjkabinett. Dette reduserer den daglige vannbelastningen på gulv og vegger, men erstatter ikke krav til tett våtromskonstruksjon. Det ble ikke registrert synlige fuktskader på tilgjengelige flater ved befaringen. Konstruksjonene er ikke åpnet, og skjulte forhold er derfor ikke vurdert. Ventilasjon fremstår begrenset. Det er ikke observert mekanisk avtrekk i rommet. Funksjon og kapasitet er ikke kontrollert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller faglig utførelse av vanntett sjikt, gjennomføringer og tilslutning til sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygging og utførelse av skjulte konstruksjoner. Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold, og det må påregnes økt risiko for feil og behov for oppgraderinger som følge av alder. Ved fremtidig rehabilitering anbefales utførelse etter gjeldende våtromsnorm og byggteknisk regelverk. Hulltaking er ikke praktisk mulig fordi veggen i våtsone 1 er yttervegg, og det foreligger ikke tilgjengelig tilstøtende konstruksjon hvor det kan bores uten å åpne eller skade våtrommets overflater. Det ble derfor utført overflatesøk med egnet fuktindikator og kontroll av himlingen i rommet under.
Undersøkelsene ga ingen unormale utslag eller synlige symptomer på fuktskade.

Våtrom › Kjeller K01 › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskiner, utslagsvask og varmtvannsbereder. Gulvet har malt/behandlet betongoverflate med synlig slitasje, avflassing og lokale reparasjoner. Veggene er pusset/malt mur/betong, og himlingen er malt. Rommet har vindu og ventil i yttervegg. Det er sluk i gulvet, men sluket fremstår med eldre utførelse og er delvis benyttet som avløp for fast tilkoblet avløpsledning. Sluket og nærliggende gulv har synlig smuss og belegg. Membran, eventuell klemring og tetting mot sluk er ikke synlig eller dokumentert. Det ble ved fuktsøk registrert forhøyede utslag i gulv ved sluk, målt til ca. 182, samt høye utslag ved vegg/gulv-overgang, målt til ca. 240. Målingene indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. Årsak og omfang er ikke avklart ved visuell kontroll. Gulvet fremstår uten dokumentert tett sjikt og med begrenset mulighet for sikker avrenning til sluk. Overflaten har riss, avskalling og slitasje, og rommet er ikke egnet som moderne våtrom uten tiltak.

Det er ikke observert synlig lekkasje fra vanninstallasjonene på befaringstidspunktet, men rør og koblinger fremstår i hovedsak åpent montert og med eldre utførelse.
Ytterligere undersøkelser anbefales dersom årsak/omfang skal avklares før tiltak.

Våtrom › Kjeller K01 › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har dusjkabinett, toalett og servant. Gulvet er flislagt, mens veggene hovedsakelig fremstår med malte plater/panel. Himlingen er panelt. Det er vindu i rommet, men ventilasjon utover dette er ikke dokumentert ved befaringen. Gulvet har omfattende synlig smuss, misfarging og grønn/svart begroing, særlig i området mellom servant og dusjkabinett samt langs vegger og ved dørterskel. Dette indikerer langvarig fuktbelastning og mangelfullt renhold/uttørking. Det er synlig sluk i gulvet, men slukets utførelse, membrantilslutning og eventuell klemring er ikke mulig å kontrollere visuelt. Det er ikke synlig tilfredsstillende fall mot sluk fra alle deler av gulvet. Dørterskelen fremstår lav i forhold til gulvnivået, og rommet har begrenset sikring mot vannlekkasje ut av badet. Rørføringer er synlige langs vegg/gulv og fremstår med eldre utførelse. Servant og dusjkabinett fremstår med slitasje og behov for rengjøring/vedlikehold. Det er ikke behov for videre undersøkelser basert på de visuelle undersøkelser og type konstruksjoner.

Kjøkken › Loft - L0101 › Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte blå fronter, laminat benkeplater, nedfelt koketopp, stekeovn, ventilator, oppvaskmaskin og frittstående kjøl-/fryseskap. Veggene er kledd med malt panel, himlingen er malt plate/himling og gulvet har parkett. Det er vindu som gir dagslys og mulighet for naturlig ventilasjon. Innredningen fremstår med tydelig alder og bruksslitasje. Fronter, sokler, benkeplater og beslag har riper, merker og mindre skader. Benkeplatene har synlig slitasje, særlig ved skjøter og forkant. Kjøkkenet har ikke synlig moderne sprutsikring mellom benkeplate og overskap, og det er synlige utenpåliggende elektriske føringer/stikk ved ventilatorområdet. Det er ikke mulig å kontrollere utførelse av elektrisk anlegg, ventilasjonskanal eller tilkoblinger bak innredning ved visuell befaring. Gulvet har slitasje, riper, merker og lokale misfarginger. Det er også registrert enkelte åpne/forskjøvede skjøter og slitasje langs kanter.
Dette gir redusert estetisk kvalitet og kan gjøre overflaten mer sårbar for fuktpåvirkning ved søl.

Ventilator er montert over koketopp og opplyses å ha utkast til det fri. Funksjon og kapasitet er ikke kontrollert ved befaring.

Kjøkken › 1 Etasje - H0101 › Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med slette, lyse fronter, laminat benkeplater og benkeplate i rustfritt stål ved oppvaskkum. Det er frittstående komfyr, ventilator med synlig fleksibel kanal frem mot utkast/ventilasjon, oppvaskmaskin og øvrige hvitevarer. Veggene er malt, himlingen er malt plate/himling og gulvet har parkett/ laminat. Innredningen fremstår som sammensatt av ulike elementer og med alder, bruksslitasje og enkelte mangelfulle avslutninger. Det er blant annet synlige åpne sidepartier, ujevne tilpasninger og slitasje på fronter, benkeplater og beslag. Benkeplaten ved oppvaskkum er av rustfritt stål, og det er ikke synlig fuktsikring/beskyttelse i skapet under oppvaskkummen. Det er heller ikke mulig å kontrollere vann- og avløpstilkoblinger, eventuelle lekkasjesikringer eller forhold bak innredningen ved visuell befaring. Det er registrert synlig fleksibel ventilasjonskanal over overskapene. Kanalens utførelse, tetthet, utkast og ventilatorens funksjon/kapasitet er ikke kontrollert. Ventilator og øvrige hvitevarer er ikke funksjonstestet. Gulvet fremstår med normal til moderat bruksslitasje. Det er observert enkelte skjøter og lokale merker, men ingen tydelige tegn til omfattende fuktskade i de synlige flatene. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger fremstår som hovedsakelig eldre, synlige rørføringer med blanding av materialer og løsninger. Eksakt alder/byggeår er ikke dokumentert eller verifisert ved befaring. Basert på visuell vurdering antas deler av anlegget å være fra opprinnelig byggeperiode eller eldre oppgraderinger.
- Innvendige avløpsrør fremstår som eldre rørføringer, med synlige dokumentert eller verifisert ved befaring.
- Ventilasjonen er vurdert som naturlig ventilasjon, med lufting via vinduer og ventiler/spalter der dette er etablert. Luftutskifting og funksjon er ikke målt eller funksjonstestet. Naturlig ventilasjon gir normalt begrenset og væravhengig luftutskifting sammenlignet med mekanisk ventilasjon.
- Det er registrert totalt tre varmtvannsberedere i kjeller; én bereder for bad i kjeller er plassert i rom med sluk, mens to beredere for boenhetene i 1. etasje og loft er plassert i bod uten opplyst sluk. Beredere plassert i rom uten sluk innebærer forhøyet risiko for vannskade ved lekkasje eller svikt i sikkerhetsventil. Alder, kapasitet, tilkoblinger og eventuell dokumentasjon er ikke verifisert.
- Det er registrert sikringsskap/føringsveier med både nyere komponenter og eldre, synlige utenpåliggende installasjoner. Det foreligger samsvarserklæringer i skapene datert 2014 og 2015, men det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon for hele anlegget eller for eventuelle senere arbeider. Det er også observert enkelte eldre koblingsbokser, kabelføringer og installasjoner med varierende utførelse.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Våtrom > Loft - L0101 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > 1 Etasje - H0101 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Våtrom > Kjeller K01 > Vaskerom > Generell
- Våtrom > Kjeller K01 > Bad > Generell

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
- Innvendig > Overflater - gulv
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Våtrom > Loft - L0101 > Bad > Generell
- Våtrom > Loft - L0101 > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Kjøkken > Loft - L0101 > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > Loft - L0101 > Kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > 1 Etasje - H0101 > Bad > Generell
- Våtrom > 1 Etasje - H0101 > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Kjøkken > 1 Etasje - H0101 > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 1 Etasje - H0101 > Kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > Kjeller K01 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Kjeller K01 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

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

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

Arealer
BRA - i: 121 m²
BRA - e: 98 m²
BRA totalt: 219 m²

Tomannsbolig
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 70 m² Gang, fire boder, vaskerom og bad

1. etasje
BRA-i: 64 m² Gang, bad, kjøkken, stue og to soverom
BRA-e: 6 m² Entré (fellesareal)

2. etasje
BRA-i: 57 m² Gang, bad, kjøkken, stue og to soverom
BRA-e: 6 m² Entré (fellesareal)

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 16 m² Garasje

Ikke målbare arealer
Loft - L0101: 7 kvm

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Tomannsbolig
Felles trapperom og kjellerrom ligger utenfor boenhetene. Arealene er oppmålt og inngår i byggets BRA, men er ikke medregnet som BRA-i for boenhetene.

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger avvik mellom dagens planløsning og godkjente tegninger. Særlig gjelder dette innredning og bruk av kjeller, etablering av ekstra soverom samt endringer i planløsning og utvendige bygningsdeler. Det anbefales å innhente dokumentasjon på eventuelle byggesaker og godkjenninger hos kommunen. Dersom dette ikke foreligger, bør forholdene vurderes av ansvarlig søker opp mot krav til søknadsplikt, bruksendring, rømningsveier, dagslys, ventilasjon, brannsikkerhet og takhøyde.

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Svar: Nei.

Garasje
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk".

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen

siste 5 år?
Svar: Nei.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 2 500 000,-

Kommunale avgifter
Kr 45 062,- pr år 2026

Info kommunale avgifter
Inkluderer vann, avløp, feiing/tilsyn, eiendomsskatt og renovasjon.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 2 500 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 62 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 82 490,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 582 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

1505/6/319:
16.11.2026 - Dokumentnr: 1331031 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:6 Bnr:285

Dokumentnr: 904969 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1505 Gnr:6 Bnr:114

Grunnboksdato
20.10.2026

Diverse opplysninger

Diverse
Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
17.11.2026

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

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

Meglers Vederlag
Prosentprovisjon med 2.00% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 15 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 16 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

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

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

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

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

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

Lars Guttormsens gate 58B

Vedlegg

Tilstandsrapport m/energimerke
Selgers egenerklæring
Innflyttingstillatelse
Tegninger 1960
Vedtak carport - vindu 2005
Tegning vinduer
Tegning carport
Kartutsnitt
Utsnitt av reguleringsplan
Utsnitt av kommuneplan
Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Lars Guttormsens gate 58 B, 6510
KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 6, bnr. 319

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 16.06.2026 **Rapportdato:** 20.07.2026 **Oppdragsnr.:** 20889-1582 **Eiendomsverdi ref nr:** IG2017

Foretak: Nordmøre Taksering AS **Takstingeniør:** Dag Egil Strupstad

NORDMØRE TAKSERING

ENERGIMERKE

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

NITO

Rapportansvarlig



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

Norsk takst

Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 319
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 319
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 319
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med betydelig vedlikeholdsbehov og flere forhold med behov for oppgradering. Det er registrert slitasje og skader på grunnmur, eldre drenering/fuktsikring fra byggeår, samt vegetasjon tett inntil bygningen. Utvendig kledning, vinduer, dører, balkong og garasje fremstår med varierende til dels dårlig tilstand og behov for vedlikehold/utskiftning.

Innvendig er det registrert eldre overflater og installasjoner. Elektrisk anlegg har eldre åpent anlegg, og det anbefales el-kontroll. Vann- og avløpsinstallasjoner fremstår i hovedsak fra byggeår/ukjent alder. Det er tre varmtvannsberedere, hvor to er plassert i boder uten sluk, noe som medfører økt risiko for vannskade ved lekkasje. Naturlig ventilasjon er registrert, med begrenset ventilasjon i enkelte rom.

Kjeller er delvis innredet, og det foreligger avvik mellom dagens romløsning og opprinnelige godkjente tegninger. Kaldtloft var ikke tilgjengelig for kontroll. Det anbefales nærmere undersøkelser av loft, kjeller, grunnmur, drenering, elektrisk anlegg og dokumentasjon/godkjenning av utførte bygningsmessige endringer.

Tomannsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dråpeskifer.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er utført som saltak.
Det er registrert luke til kaldtloft i himling i gang. Loftet var ikke tilrettelagt for sikker tilkomst, og det ble derfor ikke foretatt inspeksjon av konstruksjoner, isolasjon, lufting eller eventuelle fuktforhold. Tilstanden i kaldtloftet er dermed ikke kjent.

Det anbefales at det etableres forsvarlig tilkomst og at kaldtloftet undersøkes nærmere, herunder kontroll av undertak, ventilasjon, isolasjon, tegn til kondens/fukt og eventuelle lekkasjer.
Stående trekledning har omfattende værslitasje og avflassing. Det ses lokale skader og nedbrytning, særlig ved nedre kledningsavslutninger, ved vinduer og ved overganger mot balkong/gesims. Enkelte kledningsbord fremstår oppsprukket eller med begynnende råte. Vegetasjon ligger tett mot fasaden på baksiden.
Vinduer fremstår i hovedsak eldre, med isolerglass merket 1976. Det er omfattende avflassing, sprukket maling og værpåvirket treverk i karmer, rammer og vannbrett. Flere vinduer har synlig nedbrytning i nedre rammedeler og karmer. Dette gjelder også balkongdør/vinduspartier.
Entrédør. Det ses mindre kosmetisk slitasje i karm/overflate, men ingen klare tegn til vesentlig funksjonssvikt. Balkongdør er vurdert under vinduer grunnet alder og synlige skader.
Balkongene har omfattende slitasje. Rekkverksbord har avflassing, sprekkdannelser og tydelige råteskader, særlig i nedre deler og ved ender. Balkongdekker har begroing, smuss og rustfarging.
Underside og bærende trekonstruksjon er værutsatt; bæreevne og innfesting kan ikke fastslås visuelt alene.
Inngangstrapp/ overbygning.
Trapp og rekkverk har slitasje, avflassing og nedbrytning.
Rekkverksbord og håndløpere fremstår værslitte, og stabilitet/innfesting er ikke dokumentert.
Overbygningen har tydelig værslitasje med avflassing og nedbrutt treverk i kledning, listverk og detaljløsninger.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene består i hovedsak av parkett/laminat i oppholdsrom, soverom, kjøkken og gangarealer. I entré/gang er det også belegg av eldre type. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje, enkelte riper, merker og lokale skjønnhetsfeil. Det er registrert noe ujevnhet/åpne skjøter ved overganger mellom rom, samt slitasje ved terskler og langs vegger. Det ble ikke observert tydelige tegn til omfattende fuktskader eller vesentlige deformasjoner i de viste gulvflatene. Det er likevel begrenset innsyn under fast inventar, tepper og møbler.
Veggene består hovedsakelig av malte trepaneler og malte plateflater. Himlingene fremstår i hovedsak som malte platehimlinger og panelte himlinger, herunder skråhimlinger i rom i øvre etasje. Overflatene har gjennomgående preg av alder og bruk, med enkelte merker, småskader, sprekker i skjøter og ujevne overganger mellom ulike materialer.

Det er observert åpne skjøter og lokale glipper i panelte skråhimlinger. Enkelte vegg- og himlingsflater har synlige skjøter, mindre sprekkdannelser og ujevnheter, særlig ved overganger mot skråtak, listverk og innvendige hjørner. Overflatene fremstår ellers i brukbar stand, men med behov for normalt vedlikehold og stedvise kosmetiske utbedringer. Det ble ikke observert klare fuktmerker eller større deformasjoner i de viste flatene.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er fra byggeåret og er ikke åpnet eller nærmere kontrollert. Konstruksjonsoppbygning, dimensjonering, innfestinger og eventuell tilstand i skjulte deler er derfor ikke verifisert.

Ved stikkprøvekontroll av gulv ble det registrert høydeavvik på om lag 20 mm. Avviket vurderes å være større enn det som normalt forventes av en plan gulvflate, og det legges til grunn at det kan forekomme generelle skjevheter og nivåforskjeller i etasjeskillere og gulvkonstruksjoner, sett i lys av bygningens alder og konstruksjonstype.

Det ble ikke observert tydelige tegn til akutte konstruktive skader i de tilgjengelige rommene, men vurderingen er begrenset til visuell kontroll og enkle stikkprøver.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling i boligen. Radonnivået er derfor ukjent.
Radon er en naturlig forekommende radioaktiv gass som kan trenge inn fra grunnen, særlig gjennom utettheter mot grunn, rørgjennomføringer og konstruksjoner i underetasje. Risikoen vil normalt være størst i rom med direkte kontakt mot grunnen, men kan også forekomme i øvrige deler av boligen.
Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Det er installert vedovn/ildsted. Ildstedet står på plate på gulv, og pipevangen er overflatebehandlet med fliser i området ved ildstedet.
Det er ikke observert synlige skader eller vesentlige avvik ved den visuelle kontrollen av tilgjengelige deler av pipe og ildsted.
Pipeløpet er ikke kontrollert innvendig, og vurderingen omfatter ikke funksjon, tetthet, trekkforhold eller brannsikkerhet bak

Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 319
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

overflater og ved gjennomføringer.

Skorsteinen er rehabilitert i 2024. Ferdigattest foreligger.
Kjelleretasjen består av gang, boder og vaskerom. Konstruksjonene fremstår i hovedsak som opprinnelige/eldre, med betonggulv og mur-/betongvegger mot terreng. Overflater og innredning er av varierende alder og standard.

Det er registrert fukt- og saltutfellinger/misfarging nederst på vegg i vaskerom, samt forhøyet utslag ved indikativ fuktmåling mot vegg/gulv. Dette indikerer fuktbelastning i konstruksjoner mot terreng. Det ble også observert riss og slitasje i betonggulv. Kjellerrommene har begrenset standard, og deler av arealet fremstår som boder/sekundærrom.

Årsaken til fuktforholdene er ikke fastslått ved befaringen. Forholdene kan ha sammenheng med mangelfull eller aldrende utvendig fuktsikring/drenering, kapillært fuktopptak og begrenset ventilasjon, som er vanlig for konstruksjoner fra byggeperioden. Det anbefales nærmere undersøkelse av drenering, terrengfall, ventilasjon og konstruksjonsoppbygning før eventuell innredning eller oppgradering av rommene.
Trapp mellom etasjene er utført i tre med malte overflater og rekkverk på én side. Trappen fremstår som eldre/original konstruksjon med normal slitasje, herunder merker, avskalling og slitasje på trinn, håndløper og rekkverk.
Innvendige dører er i hovedsak eldre malte fyllingsdører og glatte dører, med enkelte nyere dørblad/beslag. Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker, riss, slitasje på maling og mindre skader på karmer og gerikter.

Det ble observert enkelte dører med justeringsbehov og begrenset funksjon, herunder dører som ikke lukker helt eller har ujevn klaring mot karm/terskel. Dette må ses i sammenheng med byggets alder og registrerte skjevheter i konstruksjonene.
Det er ikke mottatt egenerklæring fra eier, og det foreligger derfor begrenset informasjon om eventuelle tidligere eller pågående forhold knyttet til skadedyr og fuktkrevende insekter.

Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Undersøkelsen er visuell og begrenset til tilgjengelige og synlige flater. Skjulte konstruksjoner, hulrom og tildekkede områder er ikke kontrollert.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Loft - L0101 › Bad
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, dusjhjørne med glassdører, servantinnredning og toalett. Rommet fremstår som et eldre våtrom, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, membran eller eventuelle senere arbeider.

Det ble registrert slitasje og mangelfull utførelse ved slukområdet. Sluket fremstår eldre, med synlig korrosjon/belegg og mangelfull avslutning mellom sluk, flis og fugemasse. Slukristen ble tatt av ved befaringen, men membranløsning og tilkobling mot sluk kunne ikke kontrolleres. Det ble også registrert lokale riss/skader og slitasje i fuger og overganger.

Fallforholdene på gulvet er kontrollert med laser og fremstår begrensede/ujevne. Det er registrert lokalt fall mot sluk i dusjsonen, men forholdene ved sluket og overgangen til øvrig gulv gir usikkerhet om vannavrenning ved normal bruk. Det ble ikke registrert synlige fuktskader på tilgjengelige flater ved befaringen, men konstruksjonen er ikke åpnet.

Våtrommet har ventil i vegg/tak. Funksjon og kapasitet er ikke nærmere kontrollert.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller faglig utførelse av vanntett sjikt, gjennomføringer og tilslutning til sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygging og utførelse av skjulte konstruksjoner. Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold, og det må påregnes økt risiko for feil og behov for oppgraderinger som følge av alder. Ved fremtidig rehabilitering anbefales utførelse etter gjeldende våtromsnorm og byggteknisk regelverk.
Hulltaking er ikke praktisk mulig fordi veggen i våtsone 1 er yttervegg, og det foreligger ikke tilgjengelig tilstøtende konstruksjon hvor det kan bores uten å åpne eller skade våtrommets overflater. Det ble derfor utført overflatesøk med egnet fuktindikator og kontroll av himlingen i rommet under. Undersøkelsene ga ingen unormale utslag eller synlige symptomer på fuktskade.

Våtrom › 1 Etasje - H0101 › Bad
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har flislagte vegger og gulv, dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Himlingen er utført med malt panel. Det er vindu i rommet. Våtrommet fremstår som eldre, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging, membran, slukløsning eller utførte arbeider.

Gulvet er kontrollert med laser. Det er registrert begrenset fall mot sluk, og lokale nivåforskjeller på gulvet. Målingene indikerer at fallforholdene ikke er entydig tilfredsstillende i hele rommet. Vann kan derfor bli stående på gulvet utenfor dusjsonen.

Sluket fremstår eldre og er preget av smuss, belegg og korrosjon. Slukets tilstand og overgang mot eventuell membran kunne ikke kontrolleres. Det er ikke dokumentert klemring eller annen synlig membrantilslutning. Sluket bør rengjøres og kontrolleres nærmere.

Dusjsonen er avskjermet med dusjkabinett. Dette reduserer den daglige vannbelastningen på gulv og vegger, men erstatter ikke krav til tett våtromskonstruksjon. Det ble ikke registrert synlige fuktskader på tilgjengelige flater ved befaringen. Konstruksjonene er ikke åpnet, og skjulte forhold er derfor ikke vurdert.

Ventilasjon fremstår begrenset. Det er ikke observert mekanisk avtrekk i rommet. Funksjon og kapasitet er ikke kontrollert.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller faglig utførelse av vanntett sjikt, gjennomføringer og tilslutning til sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygging og utførelse av skjulte konstruksjoner. Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold, og det må påregnes økt risiko for feil og behov for oppgraderinger som følge av alder. Ved fremtidig rehabilitering anbefales utførelse etter gjeldende våtromsnorm og byggteknisk regelverk.

Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 319
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er ikke praktisk mulig fordi veggen i våtsone 1 er yttervegg, og det foreligger ikke tilgjengelig tilstøtende konstruksjon hvor det kan bores uten å åpne eller skade våtrommets overflater. Det ble derfor utført overflatesøk med egnet fuktindikator og kontroll av himlingen i rommet under. Undersøkelsene ga ingen unormale utslag eller synlige symptomer på fuktskade.

Våtrom › Kjeller K01 › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskiner, utslagsvask og varmtvannsbereder. Gulvet har malt/behandlet betongoverflate med synlig slitasje, avflassing og lokale reparasjoner. Veggene er pusset/malt mur/betong, og himlingen er malt. Rommet har vindu og ventil i yttervegg.

Det er sluk i gulvet, men sluket fremstår med eldre utførelse og er delvis benyttet som avløp for fast tilkoblet avløpsledning. Sluket og nærliggende gulv har synlig smuss og belegg. Membran, eventuell klemring og tetting mot sluk er ikke synlig eller dokumentert.

Det ble ved fuktsøk registrert forhøyede utslag i gulv ved sluk, målt til ca. 182, samt høye utslag ved vegg/gulv-overgang, målt til ca. 240. Målingene indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. Årsak og omfang er ikke avklart ved visuell kontroll.

Gulvet fremstår uten dokumentert tett sjikt og med begrenset mulighet for sikker avrenning til sluk. Overflaten har riss, avskalling og slitasje, og rommet er ikke egnet som moderne våtrom uten tiltak. Det er ikke observert synlig lekkasje fra vanninstallasjonene på befaringstidspunktet, men rør og koblinger fremstår i hovedsak åpent montert og med eldre utførelse.
Ytterligere undersøkelser anbefales dersom årsak/omfang skal avklares før tiltak.

Våtrom › Kjeller K01 › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har dusjkabinett, toalett og servant. Gulvet er flislagt, mens veggene hovedsakelig fremstår med malte plater/panel. Himlingen er panelt. Det er vindu i rommet, men ventilasjon utover dette er ikke dokumentert ved befaringen.

Gulvet har omfattende synlig smuss, misfarging og grønn/svart begroing, særlig i området mellom servant og dusjkabinett samt langs vegger og ved dørterskel. Dette indikerer langvarig fuktbelastning og mangelfullt renhold/uttørking. Det er synlig sluk i gulvet, men slukets utførelse, membrantilslutning og eventuell klemring er ikke mulig å kontrollere visuelt.

Det er ikke synlig tilfredsstillende fall mot sluk fra alle deler av gulvet. Dørterskelen fremstår lav i forhold til gulvnivået, og rommet har begrenset sikring mot vannlekkasje ut av badet. Rørføringer er synlige langs vegg/gulv og fremstår med eldre utførelse. Servant og dusjkabinett fremstår med slitasje og behov for rengjøring/vedlikehold.
Det er ikke behov for videre undersøkelser basert på de visuelle undersøkelser og type konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Loft - L0101 › Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte blå fronter, laminat benkeplater, nedfelt koketopp, stekeovn, ventilator, oppvaskmaskin og frittstående kjøl-/fryseskap. Veggene er kledd med malt panel, himlingen er malt plate/himling og gulvet har parkett. Det er vindu som gir dagslys og mulighet for naturlig ventilasjon.

Innredningen fremstår med tydelig alder og bruksslitasje. Fronter, sokler, benkeplater og beslag har riper, merker og mindre skader. Benkeplatene har synlig slitasje, særlig ved skjøter og forkant. Kjøkkenet har ikke synlig moderne sprutsikring mellom benkeplate og overskap, og det er synlige utenpåliggende elektriske føringer/stikk ved ventilatorområdet. Det er ikke mulig å kontrollere utførelse av elektrisk anlegg, ventilasjonskanal eller tilkoblinger bak innredning ved visuell befaring.

Gulvet har slitasje, riper, merker og lokale misfarginger. Det er også registrert enkelte åpne/forskjøvede skjøter og slitasje langs kanter. Dette gir redusert estetisk kvalitet og kan gjøre overflaten mer sårbar for fuktpåvirkning ved søl.
Ventilator er montert over koketopp og opplyses å ha utkast til det fri. Funksjon og kapasitet er ikke kontrollert ved befaring.

Kjøkken › 1 Etasje - H0101 › Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med slette, lyse fronter, laminat benkeplater og benkeplate i rustfritt stål ved oppvaskkum. Det er frittstående komfyr, ventilator med synlig fleksibel kanal frem mot utkast/ventilasjon, oppvaskmaskin og øvrige hvitevarer. Veggene er malt, himlingen er malt plate/himling og gulvet har parkett/laminat.

Innredningen fremstår som sammensatt av ulike elementer og med alder, bruksslitasje og enkelte mangelfulle avslutninger. Det er blant annet synlige åpne sidepartier, ujevne tilpasninger og slitasje på fronter, benkeplater og beslag. Benkeplaten ved oppvaskkum er av rustfritt stål, og det er ikke synlig fuktsikring/beskyttelse i skapet under oppvaskkummen. Det er heller ikke mulig å kontrollere vann- og avløpstilkoblinger, eventuelle lekkasjesikringer eller forhold bak innredningen ved visuell befaring.

Det er registrert synlig fleksibel ventilasjonskanal over overskapene. Kanalens utførelse, tetthet, utkast og ventilatorens funksjon/kapasitet er ikke kontrollert. Ventilator og øvrige hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Gulvet fremstår med normal til moderat bruksslitasje. Det er observert enkelte skjøter og lokale merker, men ingen tydelige tegn til omfattende fuktskade i de synlige flatene.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger fremstår som hovedsakelig eldre, synlige rørføringer med blanding av materialer og løsninger. Eksakt alder/byggeår er ikke dokumentert eller verifisert ved befaring. Basert på visuell vurdering antas deler av anlegget å være fra opprinnelig byggeperiode eller eldre oppgraderinger.
Innvendige avløpsrør fremstår som eldre rørføringer, med synlige

Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 319
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

plastrør og avløpsinstallasjoner av ulik alder. Eksakt byggeår er ikke dokumentert eller verifisert ved befaring.
Ventilasjonen er vurdert som naturlig ventilasjon, med lufting via vinduer og ventiler/spalter der dette er etablert. Luftutskifting og funksjon er ikke målt eller funksjonstestet. Naturlig ventilasjon gir normalt begrenset og væravhengig luftutskifting sammenlignet med mekanisk ventilasjon.
Det er registrert totalt tre varmtvannsberedere i kjeller; én bereder for bad i kjeller er plassert i rom med sluk, mens to beredere for boenhetene i 1. etasje og loft er plassert i bod uten opplyst sluk. Beredere plassert i rom uten sluk innebærer forhøyet risiko for vannskade ved lekkasje eller svikt i sikkerhetsventil. Alder, kapasitet, tilkoblinger og eventuell dokumentasjon er ikke verifisert.
Det er registrert sikringsskap/føringsveier med både nyere komponenter og eldre, synlige utenpåliggende installasjoner. Det foreligger samsvarserklæringer i skapene datert 2014 og 2015, men det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon for hele anlegget eller for eventuelle senere arbeider. Det er også observert enkelte eldre koblingsbokser, kabelføringer og installasjoner med varierende utførelse.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ikke undersøkt eller dokumentert. Ut fra stedlige forhold og synlige berg-/fjellformasjoner i området antas bygningen å være fundamentert på fjell eller fast grunn. Dette er ikke verifisert.
Drenering og fuktsikring antas å være fra byggeåret. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på senere utskifting eller oppgradering. Løsningene har derfor passert forventet levetid, og funksjon kan ikke verifiseres uten nærmere undersøkelser.
Bygningen har grunnmur av mur/betong.
Grunnmuren er pusset og malt. Det er registrert flere riss og sprekker i overflaten, samt avskalling og slitasje i puss-/malingssjikt, særlig på gavlvegg. Det er også stedvis vegetasjon tett inntil grunnmuren, som kan bidra til økt fuktbelastning og begrense uttørking.
Terrenget inntil grunnmuren er stedvis bevokst, og vegetasjon ligger tett på konstruksjonen. Dette kan bidra til økt fuktbelastning mot grunnmuren.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Det foreligger avvik mellom dagens planløsning og godkjente tegninger. Særlig gjelder dette innredning og bruk av kjeller, etablering av ekstra soverom samt endringer i planløsning og utvendige bygningsdeler. Det anbefales å innhente dokumentasjon på eventuelle byggesaker og godkjenninger hos kommunen. Dersom dette ikke foreligger, bør forholdene vurderes av ansvarlig søker opp mot krav til søknadsplikt, bruksendring, rømningsveier, dagslys, ventilasjon, brannsikkerhet og takhøyde.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

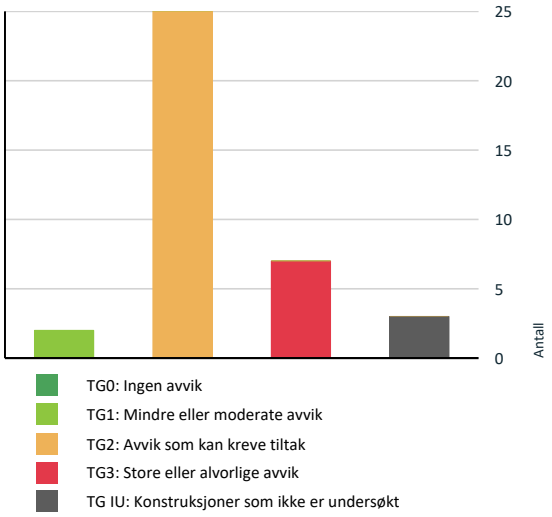
Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk".

Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 319
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

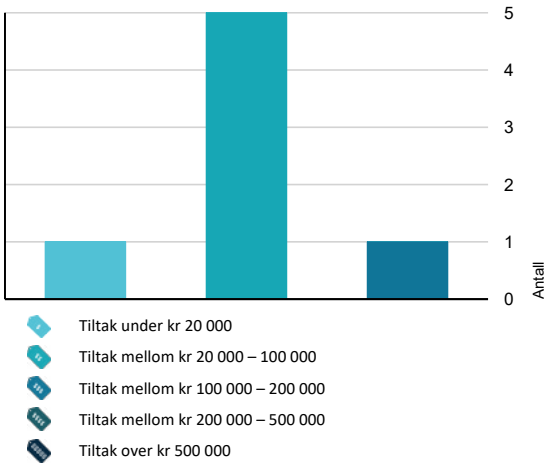
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > Kjeller K01 > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller K01 > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Loft - L0101 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje - H0101 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side

Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 319
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Loft - L0101 > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Loft - L0101 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Kjøkken > Loft - L0101 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Loft - L0101 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje - H0101 > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje - H0101 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje - H0101 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje - H0101 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller K01 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller K01 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 319
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Boligens energimerking



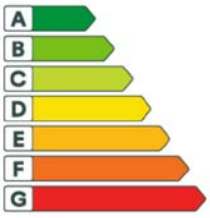
Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

Energimerke



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



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 319
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard
Hovedbygningen har gjennomgående enkel til eldre standard

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med dråpeskifer.

Vurdering av avvik:
• Tekningen fremstår generelt aldrende, men uten tydelig observerbare omfattende brudd, forskyvninger eller manglende skifer. Det er registrert noe værslitasje og begroing/smuss. Tilstand på undertak, lekter, innfesting og tetthet kan ikke fastslås fra utvendig visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Rengjøring og jevnlig kontroll av skifer, innfestinger, møne og overganger anbefales. Skadet eller løs skifer må skiftes. Undertak og konstruksjon under tekningen bør kontrolleres fra loft når dette er mulig.

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:
• Takrenner, nedløp og beslag har betydelige rustangrep. Flere nedløp fremstår slitte, og avslutning ved terreng synes mangelfull. Dette øker risikoen for vannbelastning mot kledning og grunnmur. Pipebeslag og gjennomføringer er ikke kontrollert i detalj.

Konsekvens/tiltak
• Skift rustede renner, nedløp og nødvendige beslag. Sørg for funksjonell bortledning av takvann til egnet avløp/terreng. Kontroller og utbedre pipebeslag og tetting ved gjennomføringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er utført som saltak.
Det er registrert luke til kaldtloft i himling i gang. Loftet var ikke tilrettelagt for sikker tilkomst, og det ble derfor ikke foretatt inspeksjon av konstruksjoner, isolasjon, lufting eller eventuelle fuktforhold. Tilstanden i kaldtloftet er dermed ikke kjent.

Det anbefales at det etableres forsvarlig tilkomst og at kaldtloftet undersøkes nærmere, herunder kontroll av undertak, ventilasjon, isolasjon, tegn til kondens/fukt og eventuelle lekkasjer.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Stående trekledning har omfattende værslitasje og avflassing. Det ses lokale skader og nedbrytning, særlig ved nedre kledningsavslutninger, ved vinduer og ved overganger mot balkong/gesims. Enkelte kledningsbord fremstår oppsprukket eller med begynnende råte. Vegetasjon ligger tett mot fasaden på baksiden.

Vurdering av avvik:
• Skift skadet kledning og undersøk bakenforliggende lekter/vindsperre og stenderverk ved åpning. Utfør nødvendig overflatebehandling. Rydd vegetasjon og sikre lufting/avstand mellom terreng og fasade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 319
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Vinduer fremstår i hovedsak eldre, med isolerglass merket 1976. Det er omfattende avflassing, sprukket maling og værpåvirket treverk i karmer, rammer og vannbrett. Flere vinduer har synlig nedbrytning i nedre rammedeler og karmer. Dette gjelder også balkongdør/vinduspartier.

Vurdering av avvik:
• Utskifting av vinduer og balkongdør bør påregnes. Der vinduer skal beholdes, må skadet treverk repareres/fornyes, beslag og glasslister kontrolleres og overflater rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør. Det ses mindre kosmetisk slitasje i karm/overflate, men ingen klare tegn til vesentlig funksjonssvikt. Balkongdør er vurdert under vinduer grunnet alder og synlige skader.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkongene har omfattende slitasje. Rekkverksbord har avflassing, sprekkdannelser og tydelige råteskader, særlig i nedre deler og ved ender. Balkongdekker har begroing, smuss og rustfarging. Underside og bærende trekonstruksjon er værutsatt; bæreevne og innfesting kan ikke fastslås visuelt alene.

Vurdering av avvik:
• Balkongene bør undersøkes av kvalifisert fagperson før videre normal bruk. Påregn rehabilitering eller utskifting av rekkverk, dekke, beslag, avrenning og eventuelt bærende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Inngangstrapp/ overbygning.
Trapp og rekkverk har slitasje, avflassing og nedbrytning. Rekkverksbord og håndløpere fremstår værslitte, og stabilitet/innfesting er ikke dokumentert.
Overbygningen har tydelig værslitasje med avflassing og nedbrutt treverk i kledning, listverk og detaljløsninger.

Vurdering av avvik:
• Reparer eller skift skadet treverk, rekkverk og håndløpere. Kontroller trappens fundamentering, stabilitet og innfestinger.
Rehabiliter eller bygg om overbygningen. Kontroller spesielt innfesting mot hovedvegg og tetting mot tak/fasade.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene består i hovedsak av parkett/laminat i oppholdsrom, soverom, kjøkken og gangarealer. I entré/gang er det også belegg av eldre type. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje, enkelte riper, merker og lokale skjønnhetsfeil. Det er registrert noe ujevnhet/åpne skjøter ved overganger mellom rom, samt slitasje ved terskler og langs vegger. Det ble ikke observert tydelige tegn til omfattende fuktskader eller vesentlige deformasjoner i de viste gulvflatene. Det er likevel begrenset innsyn under fast inventar, tepper og møbler.

Vurdering av avvik:
• Lokale reparasjoner og overflatebehandling/utskifting av slitte gulvbord eller belegg kan påregnes ved behov. Overganger og terskler bør justeres eller utbedres der det er åpne skjøter eller høydeforskjeller.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene består hovedsakelig av malte trepaneler og malte plateflater. Himlingene fremstår i hovedsak som malte platehimlinger og panelte himlinger, herunder skråhimlinger i rom i øvre etasje. Overflatene har gjennomgående preg av alder og bruk, med enkelte merker, småskader, sprekker i skjøter og ujevne overganger mellom ulike materialer.

Det er observert åpne skjøter og lokale glipper i panelte skråhimlinger. Enkelte vegg- og himlingsflater har synlige skjøter, mindre sprekkdannelser og ujevnheter, særlig ved overganger mot skråtak, listverk og innvendige hjørner. Overflatene fremstår ellers i brukbar stand, men med behov for normalt vedlikehold og stedvise kosmetiske utbedringer. Det ble ikke observert klare fuktmerker eller større deformasjoner i de viste flatene.

Vurdering av avvik:
• Åpne skjøter og lokale sprekker bør fuges eller utbedres. Det må påregnes sparkling, maling og eventuelt lokal utskifting/reparasjon av panel eller plater der overflatene er mest slitte.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 319
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er fra byggeåret og er ikke åpnet eller nærmere kontrollert. Konstruksjonsoppbygning, dimensjonering, innfestinger og eventuell tilstand i skjulte deler er derfor ikke verifisert.

Ved stikkprøvekontroll av gulv ble det registrert høydeavvik på om lag 20 mm. Avviket vurderes å være større enn det som normalt forventes av en plan gulvflate, og det legges til grunn at det kan forekomme generelle skjevheter og nivåforskjeller i etasjeskillere og gulvkonstruksjoner, sett i lys av bygningens alder og konstruksjonstype.

Det ble ikke observert tydelige tegn til akutte konstruktive skader i de tilgjengelige rommene, men vurderingen er begrenset til visuell kontroll og enkle stikkprøver.

Vurdering av avvik:
• Forholdet bør hensyntas ved fremtidig rehabilitering, særlig ved legging av nye gulv, kjøkkeninnredning eller annen fast innredning. Nærmere undersøkelse anbefales dersom det oppstår økende skjevheter, sprekkdannelser, svikt i gulv eller andre tegn som kan indikere konstruktiv bevegelse.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling i boligen. Radonnivået er derfor ukjent.
Radon er en naturlig forekommende radioaktiv gass som kan trenge inn fra grunnen, særlig gjennom utettheter mot grunn, rørgjennomføringer og konstruksjoner i underetasje. Risikoen vil normalt være størst i rom med direkte kontakt mot grunnen, men kan også forekomme i øvrige deler av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling i oppholdsrom i fyringssesongen, i samsvar med gjeldende måleanbefalinger. Eventuelle tiltak vurderes ut fra måleresultatene.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Det er installert vedovn/ildsted. Ildstedet står på plate på gulv, og pipevangen er overflatebehandlet med fliser i området ved ildstedet.
Det er ikke observert synlige skader eller vesentlige avvik ved den visuelle kontrollen av tilgjengelige deler av pipe og ildsted. Pipeløpet er ikke kontrollert innvendig, og vurderingen omfatter ikke funksjon, tetthet, trekkforhold eller brannsikkerhet bak overflater og ved gjennomføringer.

Skorsteinen er rehabilitert i 2024. Ferdigattest foreligger.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleretasjen består av gang, boder og vaskerom. Konstruksjonene fremstår i hovedsak som opprinnelige/eldre, med betonggulv og mur -/betongvegger mot terreng. Overflater og innredning er av varierende alder og standard.

Det er registrert fukt- og saltutfellinger/misfarging nederst på vegg i vaskerom, samt forhøyet utslag ved indikativ fuktmåling mot vegg/gulv. Dette indikerer fuktbelastning i konstruksjoner mot terreng. Det ble også observert riss og slitasje i betonggulv. Kjellerrommene har begrenset standard, og deler av arealet fremstår som boder/sekundærrom.

Årsaken til fuktforholdene er ikke fastslått ved befaringen. Forholdene kan ha sammenheng med mangelfull eller aldrende utvendig fuktsikring/drenering, kapillært fuktopptak og begrenset ventilasjon, som er vanlig for konstruksjoner fra byggeperioden. Det anbefales nærmere undersøkelse av drenering, terrengfall, ventilasjon og konstruksjonsoppbygning før eventuell innredning eller oppgradering av rommene.

Vurdering av avvik:
• Ved oppgradering må det påregnes tiltak for fuktsikring og eventuelt utbedring av overflater/konstruksjoner. Rom under terreng bør ikke uten videre benyttes som oppholdsrom uten at fuktforhold, ventilasjon, rømningsforhold og øvrige krav er vurdert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjene er utført i tre med malte overflater og rekkverk på én side. Trappen fremstår som eldre/original konstruksjon med normal slitasje, herunder merker, avskalling og slitasje på trinn, håndløper og rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverk og håndløper fremstår som eldre utførelse og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til høyde, åpninger og utforming.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er i hovedsak eldre malte fyllingsdører og glatte dører, med enkelte nyere dørblad/beslag. Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker, riss, slitasje på maling og mindre skader på karmer og gerikter.

Det ble observert enkelte dører med justeringsbehov og begrenset funksjon, herunder dører som ikke lukker helt eller har ujevn klaring mot karm/terskel. Dette må ses i sammenheng med byggets alder og registrerte skjevheter i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales justering av dørblad, hengsler og sluttstykker, samt lokal utbedring og overflatebehandling ved behov. Utskifting må påregnes ved ønske om moderne standard eller dersom funksjon ikke lar seg tilfredsstillende utbedre.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 319
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Det er ikke mottatt egenerklæring fra eier, og det foreligger derfor begrenset informasjon om eventuelle tidligere eller pågående forhold knyttet til skadedyr og fuktkrevende insekter.

Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Undersøkelsen er visuell og begrenset til tilgjengelige og synlige flater. Skjulte konstruksjoner, hulrom og tildekkede områder er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Med bakgrunn i byggets alder, kjellerkonstruksjoner mot terreng og registrerte fuktforhold i enkelte områder, kan risiko for fuktrelaterte skader og forekomst av fuktkrevende insekter ikke utelukkes. Ved mistanke om aktivitet anbefales nærmere undersøkelse av kvalifisert fagperson.

VÅTROM

LOFT - L0101 > BAD

TG 2 Generell

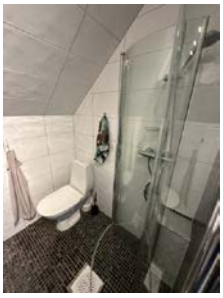
Beskrivelse
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, dusjhjørne med glassdører, servantinnredning og toalett. Rommet fremstår som et eldre våtrom, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, membran eller eventuelle senere arbeider.

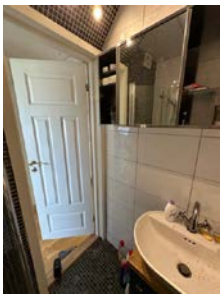
Det ble registrert slitasje og mangelfull utførelse ved slukområdet. Sluket fremstår eldre, med synlig korrosjon/belegg og mangelfull avslutning mellom sluk, flis og fugemasse. Slukristen ble tatt av ved befaringen, men membranløsning og tilkobling mot sluk kunne ikke kontrolleres. Det ble også registrert lokale riss/skader og slitasje i fuger og overganger.

Fallforholdene på gulvet er kontrollert med laser og fremstår begrensede/ujevne. Det er registrert lokalt fall mot sluk i dusjsonen, men forholdene ved sluket og overgangen til øvrig gulv gir usikkerhet om vannavrenning ved normal bruk. Det ble ikke registrert synlige fuktskader på tilgjengelige flater ved befaringen, men konstruksjonen er ikke åpnet.

Våtrommet har ventil i vegg/tak. Funksjon og kapasitet er ikke nærmere kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 er gitt fordi våtrommet er av eldre og udokumentert utførelse, og fordi det er registrert slitasje og mangelfulle avslutninger ved sluket, korrosjon/belegg, lokale riss og slitasje i fuger samt begrensede og ujevne fallforhold. Membranløsning og tilslutning til sluk kunne ikke kontrolleres. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv lekkasje eller fuktskade, og fuktsøk i tilgjengelige områder ga ingen unormale utslag. De registrerte forholdene innebærer nedsatt funksjon og økt risiko for framtidige fukt- og vannskader. Det settes derfor TG2. Ved kontroll ble det registrert fall mot sluk. Sluk og synlige overflater ble kontrollert uten at det ble registrert tegn til aktive lekkasjer på befaringsdagen, og fuktsøk ga ingen indikasjoner på fuktskader i tilgjengelige områder.







LOFT - L0101 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller faglig utførelse av vanntett sjikt, gjennomføringer og tilslutning til sluk.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygging og utførelse av skjulte konstruksjoner. Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold, og det må påregnes økt risiko for feil og behov for oppgraderinger som følge av alder. Ved fremtidig rehabilitering anbefales utførelse etter gjeldende våtromsnorm og byggteknisk regelverk.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

LOFT - L0101 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 319
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke praktisk mulig fordi veggen i våtsone 1 er yttervegg, og det foreligger ikke tilgjengelig tilstøtende konstruksjon hvor det kan bores uten å åpne eller skade våtrommets overflater. Det ble derfor utført overflatesøk med egnet fuktindikator og kontroll av himlingen i rommet under. Undersøkelsene ga ingen unormale utslag eller synlige symptomer på fuktskade.

1 ETASJE - H0101 > BAD

TG 2 Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har flislagte vegger og gulv, dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Himlingen er utført med malt panel. Det er vindu i rommet.
Våtrommet fremstår som eldre, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging, membran, slukløsning eller utførte arbeider.

Gulvet er kontrollert med laser. Det er registrert begrenset fall mot sluk, og lokale nivåforskjeller på gulvet. Målingene indikerer at fallforholdene ikke er entydig tilfredsstillende i hele rommet. Vann kan derfor bli stående på gulvet utenfor dusjsonen.

Sluket fremstår eldre og er preget av smuss, belegg og korrosjon. Slukets tilstand og overgang mot eventuell membran kunne ikke kontrolleres. Det er ikke dokumentert klemring eller annen synlig membrantilslutning. Sluket bør rengjøres og kontrolleres nærmere.

Dusjsonen er avskjermet med dusjkabinett. Dette reduserer den daglige vannbelastningen på gulv og vegger, men erstatter ikke krav til tett våtromskonstruksjon. Det ble ikke registrert synlige fuktskader på tilgjengelige flater ved befaringen. Konstruksjonene er ikke åpnet, og skjulte forhold er derfor ikke vurdert.

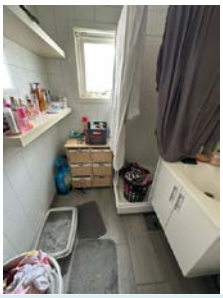
Ventilasjon fremstår begrenset. Det er ikke observert mekanisk avtrekk i rommet. Funksjon og kapasitet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 er gitt fordi våtrommet er av eldre og udokumentert utførelse. Ved laserkontroll ble det registrert begrenset fall mot sluk og lokale nivåforskjeller utenfor dusjsonen. Dette gir redusert sikkerhet for avrenning ved lekkasje eller vannsøl. Sluket er eldre og har smuss, belegg og korrosjon, og tilslutning mellom eventuelt vanntett sjikt og sluk kunne ikke verifiseres. Det er ikke registrert synlige tegn til aktiv lekkasje eller fuktskade, og fuktsøk i tilgjengelige områder ga ingen unormale utslag. Samlet innebærer forholdene nedsatt funksjon og økt risiko for framtidige fukt- og vannskader. Det settes derfor TG2.
Ved kontroll ble det registrert fall mot sluk. Sluk og synlige overflater ble kontrollert uten at det ble registrert tegn til aktive lekkasjer på befaringsdagen, og fuktsøk ga ingen indikasjoner på fuktskader i tilgjengelige områder.







1 ETASJE - H0101 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller faglig utførelse av vanntett sjikt, gjennomføringer og tilslutning til sluk.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygging og utførelse av skjulte konstruksjoner. Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold, og det må påregnes økt risiko for feil og behov for oppgraderinger som følge av alder. Ved fremtidig rehabilitering anbefales utførelse etter gjeldende våtromsnorm og byggteknisk regelverk.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

1 ETASJE - H0101 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 319
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke praktisk mulig fordi veggen i våtsone 1 er yttervegg, og det foreligger ikke tilgjengelig tilstøtende konstruksjon hvor det kan bores uten å åpne eller skade våtrommets overflater. Det ble derfor utført overflatesøk med egnet fuktindikator og kontroll av himlingen i rommet under. Undersøkelsene ga ingen unormale utslag eller synlige symptomer på fuktskade.

KJELLER K01 > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskiner, utslagsvask og varmtvannsbereder. Gulvet har malt/behandlet betongoverflate med synlig slitasje, avflassing og lokale reparasjoner. Veggene er pusset/malt mur/betong, og himlingen er malt. Rommet har vindu og ventil i yttervegg.

Det er sluk i gulvet, men sluket fremstår med eldre utførelse og er delvis benyttet som avløp for fast tilkoblet avløpsledning. Sluket og nærliggende gulv har synlig smuss og belegg. Membran, eventuell klemring og tetting mot sluk er ikke synlig eller dokumentert.

Det ble ved fuktsøk registrert forhøyede utslag i gulv ved sluk, målt til ca. 182, samt høye utslag ved vegg/gulv-overgang, målt til ca. 240. Målingene indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. Årsak og omfang er ikke avklart ved visuell kontroll.

Gulvet fremstår uten dokumentert tett sjikt og med begrenset mulighet for sikker avrenning til sluk. Overflaten har riss, avskalling og slitasje, og rommet er ikke egnet som moderne våtrom uten tiltak. Det er ikke observert synlig lekkasje fra vanninstallasjonene på befaringstidspunktet, men rør og koblinger fremstår i hovedsak åpent montert og med eldre utførelse.

Vurdering av avvik:

• På grunn av påviste fuktutslag, eldre slukløsning, manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt og slitt gulvoverflate anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen. Vaskerommet bør oppgraderes med tilfredsstillende fall, tett sjikt, slukløsning og dokumenterte rørgjennomføringer før videre normal bruk med vannbelastning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER K01 > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ytterligere undersøkelser anbefales dersom årsak/omfang skal avklares før tiltak.

Vurdering av avvik:

• Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Det er indikasjoner på fukt i konstruksjonen

KJELLER K01 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har dusjkabinett, toalett og servant. Gulvet er flislagt, mens veggene hovedsakelig fremstår med malte plater/panel. Himlingen er panelt. Det er vindu i rommet, men ventilasjon utover dette er ikke dokumentert ved befaringen.

Gulvet har omfattende synlig smuss, misfarging og grønn/svart begroing, særlig i området mellom servant og dusjkabinett samt langs vegger og ved dørterskel. Dette indikerer langvarig fuktbelastning og mangelfullt renhold/uttørking. Det er synlig sluk i gulvet, men slukets utførelse, membrantilslutning og eventuell klemring er ikke mulig å kontrollere visuelt.

Det er ikke synlig tilfredsstillende fall mot sluk fra alle deler av gulvet. Dørterskelen fremstår lav i forhold til gulvnivået, og rommet har begrenset sikring mot vannlekkasje ut av badet. Rørføringer er synlige langs vegg/gulv og fremstår med eldre utførelse. Servant og dusjkabinett fremstår med slitasje og behov for rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• På grunn av synlige fuktindikasjoner, omfattende begroing, usikker tetthet i gulv og vegger, manglende dokumentasjon på membran og slukløsning samt eldre overflater, vurderes badet å ha vesentlig redusert funksjon og forventet levetid. Det må påregnes full rehabilitering av våtrommet, inkludert oppbygging av gulv med fall, nytt sluk og dokumentert membran/tettesjikt, samt oppgradering av ventilasjon og rørgjennomføringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 319
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport



KJELLER K01 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke behov for videre undersøkelser basert på de visuelle undersøkelser og type konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Det er indikasjoner på fukt i konstruksjonen

KJØKKEN

LOFT - L0101 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte blå fronter, laminat benkeplater, nedfelt koketopp, stekeovn, ventilator, oppvaskmaskin og frittstående kjøl-/fryseskap. Veggene er kledd med malt panel, himlingen er malt plate/himling og gulvet har parkett. Det er vindu som gir dagslys og mulighet for naturlig ventilasjon.

Innredningen fremstår med tydelig alder og bruksslitasje. Fronter, sokler, benkeplater og beslag har riper, merker og mindre skader. Benkeplatene har synlig slitasje, særlig ved skjøter og forkant. Kjøkkenet har ikke synlig moderne sprutsikring mellom benkeplate og overskap, og det er synlige utenpåliggende elektriske føringer/stikk ved ventilatorområdet. Det er ikke mulig å kontrollere utførelse av elektrisk anlegg, ventilasjonskanal eller tilkoblinger bak innredning ved visuell befaring.

Gulvet har slitasje, riper, merker og lokale misfarginger. Det er også registrert enkelte åpne/forskjøvede skjøter og slitasje langs kanter. Dette gir redusert estetisk kvalitet og kan gjøre overflaten mer sårbar for fuktpåvirkning ved søl.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men med alder, slitasje og løsninger som ikke tilfredsstiller dagens forventede standard. Det må påregnes vedlikehold og gradvis oppgradering/utskifting av innredning, overflater og enkelte tekniske løsninger. Eventuell oppgradering bør omfatte kontroll av ventilasjon, elektriske installasjoner og vann -/avløpstilkoblinger.

LOFT - L0101 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er montert over koketopp og opplyses å ha utkast til det fri. Funksjon og kapasitet er ikke kontrollert ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Ventilatoren fremstår som eldre, med alder og begrenset forventet gjenværende levetid. Den har opplyst utkast til det fri, men funksjon, luftmengde og kanaltilkobling er ikke kontrollert. Det må påregnes vedlikehold eller utskifting ved behov.

1 ETASJE - H0101 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med slette, lyse fronter, laminat benkeplater og benkeplate i rustfritt stål ved oppvaskkum. Det er frittstående komfyr, ventilator med synlig fleksibel kanal frem mot utkast/ventilasjon, oppvaskmaskin og øvrige hvitevarer. Veggene er malt, himlingen er malt plate/himling og gulvet har parkett/laminat.

Innredningen fremstår som sammensatt av ulike elementer og med alder, bruksslitasje og enkelte mangelfulle avslutninger. Det er blant annet synlige åpne sidepartier, ujevne tilpasninger og slitasje på fronter, benkeplater og beslag. Benkeplaten ved oppvaskkum er av rustfritt stål, og det er ikke synlig fuktsikring/beskyttelse i skapet under oppvaskkummen. Det er heller ikke mulig å kontrollere vann- og avløpstilkoblinger, eventuelle lekkasjesikringer eller forhold bak innredningen ved visuell befaring.

Det er registrert synlig fleksibel ventilasjonskanal over overskapene. Kanalens utførelse, tetthet, utkast og ventilatorens funksjon/kapasitet er ikke kontrollert. Ventilator og øvrige hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Gulvet fremstår med normal til moderat bruksslitasje. Det er observert enkelte skjøter og lokale merker, men ingen tydelige tegn til omfattende fuktskade i de synlige flatene.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet vurderes å ha redusert standard og forventet levetid, med behov for vedlikehold og oppgradering. Ved fremtidig utskifting bør det etableres mer helhetlige og robuste løsninger, inkludert kontroll av ventilasjon, elektriske installasjoner samt vann- og avløpstilkoblinger.

1 ETASJE - H0101 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Ventilatoren fremstår som eldre, og avtrekkskanalen er synlig ført over overskapene med fleksibel kanal. Utførelse, tetthet, faktisk utkast til det fri og funksjon/kapasitet er ikke kontrollert. Det må påregnes vedlikehold eller utskifting ved behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 319
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger fremstår som hovedsakelig eldre, synlige rørføringer med blanding av materialer og løsninger. Eksakt alder/byggeår er ikke dokumentert eller verifisert ved befaring. Basert på visuell vurdering antas deler av anlegget å være fra opprinnelig byggeperiode eller eldre oppgraderinger.

Vurdering av avvik:
• TG2 på grunn av alder og manglende dokumentasjon.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør fremstår som eldre rørføringer, med synlige plastrør og avløpsinstallasjoner av ulik alder. Eksakt byggeår er ikke dokumentert eller verifisert ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Deler av anlegget kan være fra opprinnelig byggeperiode eller senere oppgraderinger. Det anbefales å innhente dokumentasjon eller utføre videre undersøkelser ved mistanke om alder, lekkasje eller redusert funksjon.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen er vurdert som naturlig ventilasjon, med lufting via vinduer og ventiler/spalter der dette er etablert. Luftutskifting og funksjon er ikke målt eller funksjonstestet. Naturlig ventilasjon gir normalt begrenset og væravhengig luftutskifting sammenlignet med mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonen er naturlig og gir begrenset, vær- og brukeravhengig luftutskifting. Det er ikke dokumentert eller kontrollert mekanisk avtrekk, og funksjon/luftmengder er ikke målt. Det anbefales å sikre tilstrekkelig tilluft og avtrekk, særlig fra våtrom og kjøkken.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er registrert totalt tre varmtvannsberedere i kjeller; én bereder for bad i kjeller er plassert i rom med sluk, mens to beredere for boenhetene i 1. etasje og loft er plassert i bod uten opplyst sluk. Beredere plassert i rom uten sluk innebærer forhøyet risiko for vannskade ved lekkasje eller svikt i sikkerhetsventil. Alder, kapasitet, tilkoblinger og eventuell dokumentasjon er ikke verifisert.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales jevnlig kontroll av beredere, rørtilkoblinger og sikkerhetsventiler. For berederne i bod bør det vurderes etablert tilfredsstillende lekkasjesikring, eksempelvis vannstopper/lekkasjevarsling og oppsamlingsløsning med sikker avledning, samt utskifting ved høy alder eller manglende dokumentasjon.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er registrert sikringsskap/føringsveier med både nyere komponenter og eldre, synlige utenpåliggende installasjoner. Det foreligger samsvarserklæringer i skapene datert 2014 og 2015, men det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon for hele anlegget eller for eventuelle senere arbeider. Det er også observert enkelte eldre koblingsbokser, kabelføringer og installasjoner med varierende utførelse.

Vurdering av avvik:
• På bakgrunn av anleggets alder, blanding av installasjonstyper og begrenset dokumentasjon.
Det anbefales en utvidet elkontroll utført av registrert elektrovirksomhet, med gjennomgang av sikringsskap, jordingsforhold, vern, kabelføringer og dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke undersøkt eller dokumentert. Ut fra stedlige forhold og synlige berg-/fjellformasjoner i området antas bygningen å være fundamentert på fjell eller fast grunn. Dette er ikke verifisert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring antas å være fra byggeåret. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på senere utskifting eller oppgradering. Løsningene har derfor passert forventet levetid, og funksjon kan ikke verifiseres uten nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Terrenget inntil grunnmuren er stedvis bevokst, og vegetasjon ligger tett på konstruksjonen. Dette kan bidra til økt fuktbelastning mot grunnmuren. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktinntrenging i kjeller og vurdere nærmere undersøkelser/oppgradering av drenering og fuktsikring ved behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 319
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur av mur/betong.
Grunnmuren er pusset og malt. Det er registrert flere riss og sprekker i overflaten, samt avskalling og slitasje i puss-/malingssjikt, særlig på gavlvegg. Det er også stedvis vegetasjon tett inntil grunnmuren, som kan bidra til økt fuktbelastning og begrense uttørking.

Vurdering av avvik:
• Sprekkdannelser og overflateskader bør undersøkes nærmere for å avklare omfang, årsak og eventuell betydning for konstruksjonen. Løse partier bør fjernes, og skadede områder repareres med egnet puss -/overflatebehandling. Vegetasjon bør ryddes bort og terrenget holdes mest mulig fritt langs grunnmuren.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget inntil grunnmuren er stedvis bevokst, og vegetasjon ligger tett på konstruksjonen. Dette kan bidra til økt fuktbelastning mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktinntrenging i kjeller og vurdere nærmere undersøkelser/oppgradering av drenering og fuktsikring ved behov.

Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 319
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1960

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard
Garasjen har enkel og eldre standard.

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

Beskrivelse
Frittstående garasje/uthus i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning og ensidig tak med lav helning. Bygget har åpen front uten garasjeport og fremstår som et enkelt lager-/oppbevaringsareal. Innvendig er det synlig bindingsverk, trepanel på vegger og undertak av OSB-/trebaserte plater. Konstruksjonen er oppført med synlige beslag og avstivninger.

Garasjen har enkel og eldre standard. Det er registrert værslitasje og malingsavflassing på utvendige trekledninger, samt slitasje/skader i forkant og ved tak-/gesimskonstruksjonen. Taket fremstår med begrenset fall og synlige partier med aldring/slitasje. Innvendig er det registrert fuktmisfarging i undertaksplatene, særlig lokalt, som kan indikere tidligere eller pågående fuktbelastning. Garasjen er preget av lagring og har begrenset tilgjengelighet for kontroll av gulv og deler av konstruksjonen.

Det må påregnes opprydding og nærmere kontroll av konstruksjonene. Taktekking, beslag, forkantbord og takavvanning bør kontrolleres og vedlikeholdes/utbedres for å redusere risiko for videre fuktpåvirkning. Misfargede undertaksplater bør undersøkes nærmere etter at taket er kontrollert. Utvendig trekledning, særlig nederst mot terreng og ved utsatte hjørner, bør kontrolleres for råte og behov for utskifting. Overflatebehandling av kledning og treverk må påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 319
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

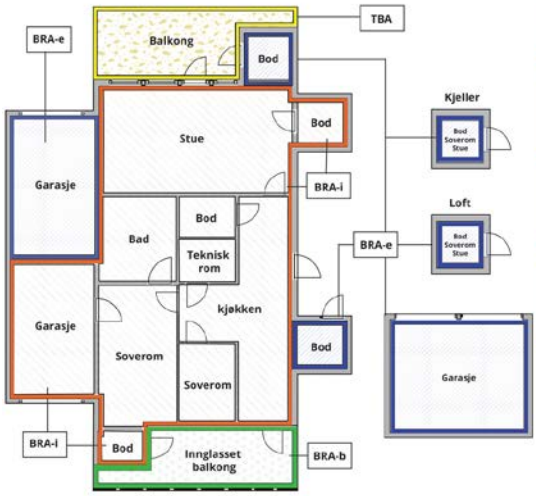
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 319
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft - L0101	57	6		63		7	70
1 Etasje - H0101	64	6		70			70
Kjeller K01		70		70			70
SUM	**121**	**82**				**7**	**210**
SUM BRA	**203**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft - L0101	Gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2	Entré (fellesareal)	
1 Etasje - H0101	Gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2	Entré (fellesareal)	
Kjeller K01		Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, vaskerom, bad	

Kommentar

Felles trapperom og kjellerrom ligger utenfor boenhetene. Arealene er oppmålt og inngår i byggets BRA, men er ikke medregnet som BRA-i for boenhetene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger avvik mellom dagens planløsning og godkjente tegninger. Særlig gjelder dette innredning og bruk av kjeller, etablering av ekstra soverom samt endringer i planløsning og utvendige bygningsdeler. Det anbefales å innhente dokumentasjon på eventuelle byggesaker og godkjenninger hos kommunen. Dersom dette ikke foreligger, bør forholdene vurderes av ansvarlig søker opp mot krav til søknadsplikt, bruksendring, rømningsveier, dagslys, ventilasjon, brannsikkerhet og takhøyde.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 319
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk".

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 319
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	6	319		0	927.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lars Guttormsens gate 58 B

Hjemmelshaver
Sæther Rolf Kåre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på St. Hanshaugen på Kirkelandet med flott utsikt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Om tomten

Tomten er noe opparbeidet med plen, adkomstarealet er sasfaltert med parkering på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold relatert til tinglyste/andre forhold avklares av/med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegning datert 1951			Gjennomgått		Ja

Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 319
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.07.2026	
2	20.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 319
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 319
1505 KRISTIANSUND

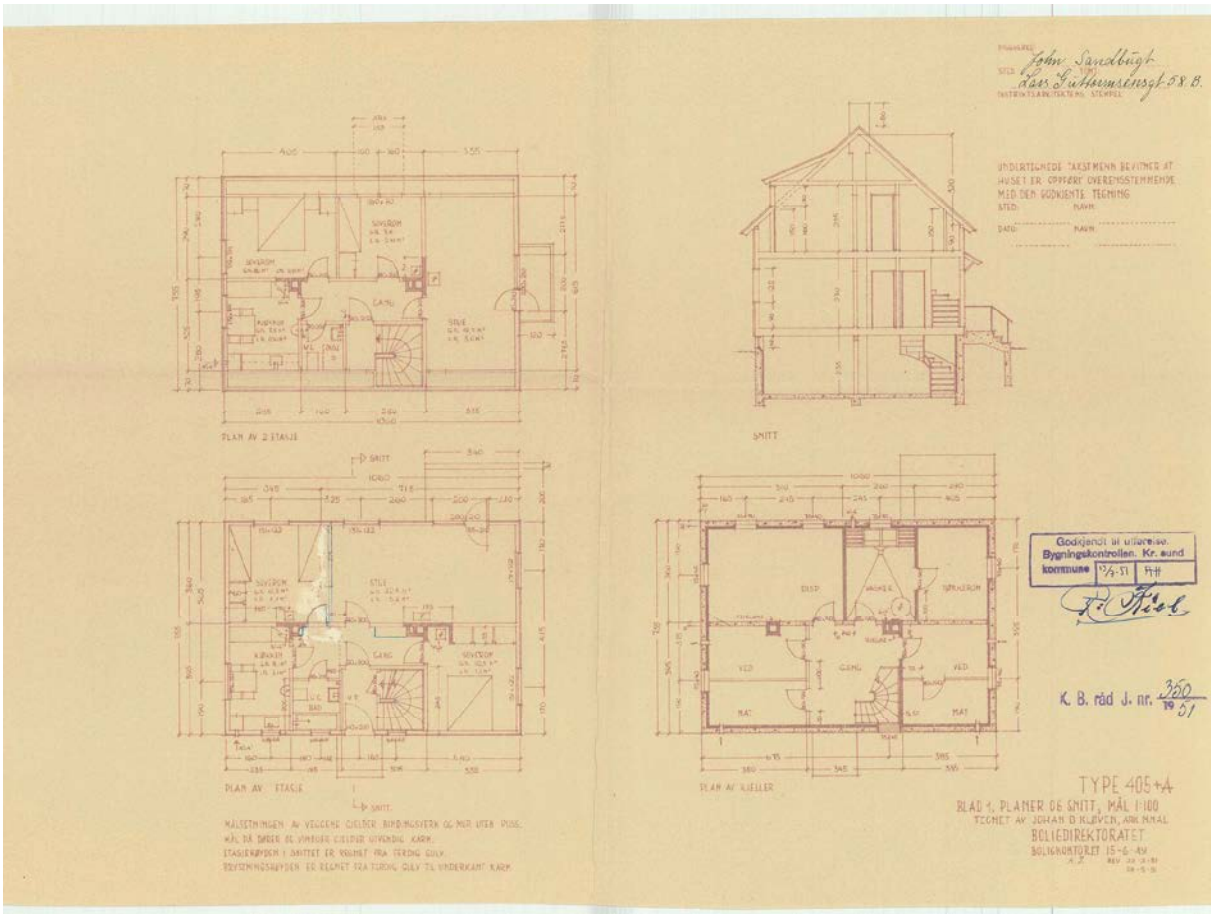
Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

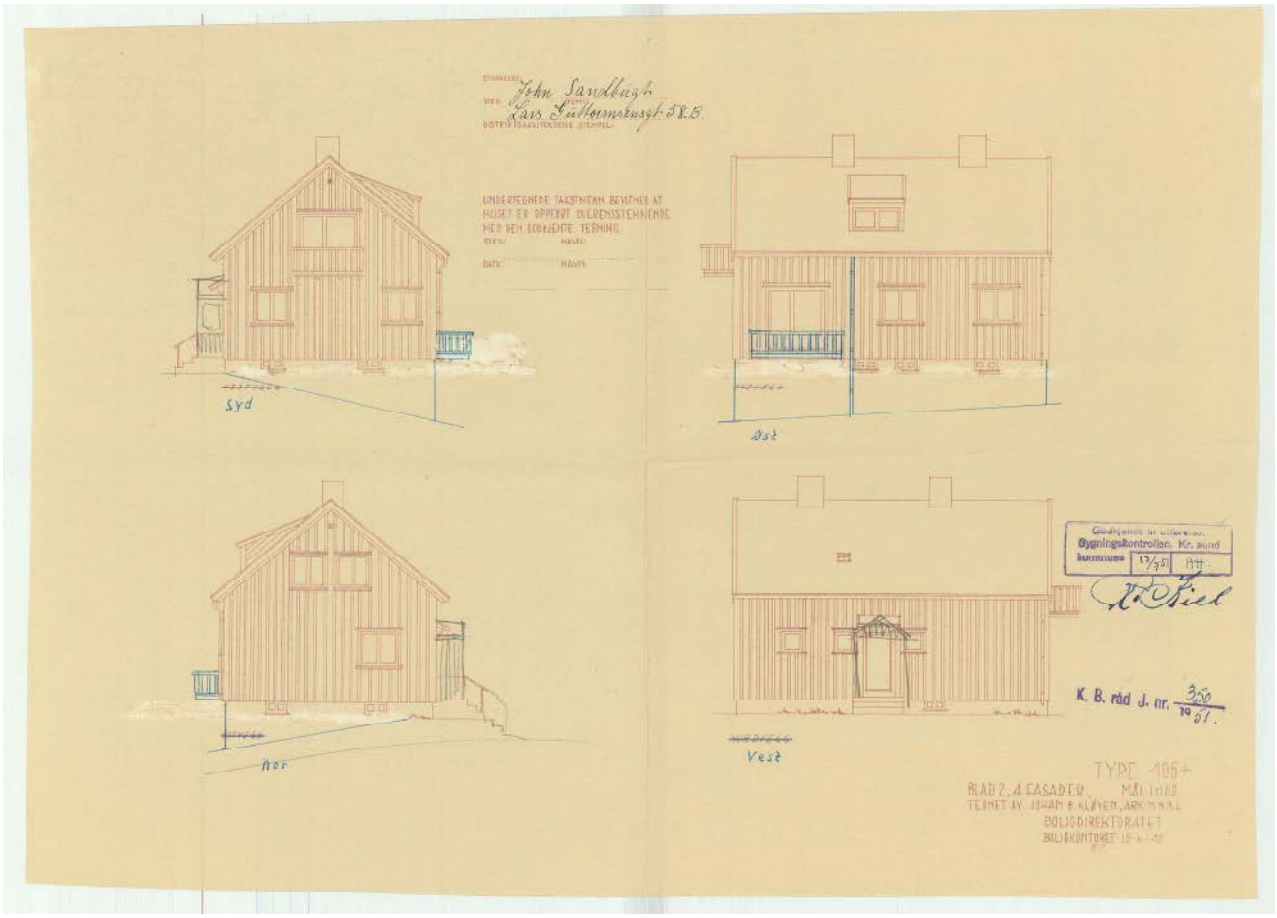
Andre bilder








PLAN AV 2 ETASJE
SNITT
PLAN AV ETASJE
SNITT
PLAN AV KJELLER
UNDERTEGNEDE ERKLÆRER HERVED AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING
Godkjent til utførelse. Bygningskontrollen. Kr. sund kommune
K. B. råd J. nr. 350 1951
TYPE 405+A
BLAD 1. PLANER OG SNITT, MÅL 1:100
TEGNET AV JOHAN D. KLØVEN, ARK. MNAL
BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET 15-6-49


John Sandbugt
Lars Guttormsensgt 58 B
UNDERTEGNEDE TAKSTIMEN BEVITNES AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEGNING
Syd
Øst
Nor
Vest
Godkjendt in utfordsen.
Bygningskontrollen. Kr. sund
K. B. råd J. nr. 350/1951.
TYPE 106+
BLAD 2, 4 FASADER
BOLIGDIREKTORATET

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Kristiansund

Oppdragsnr.
4-0220/26

Selger 1 navn
Rolf Kåre Sæther

Gateadresse
Lars Guttormsens gate 58B

Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6510

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0220/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fjerning av toalett i forbindelse med staking av kloakk
Arbeid utført av	Rørlegger Schnell

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Staking er gjennomført, og avløp er åpent, og fullt fungerende

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Staking og spyling av kloakk
Arbeid utført av	Multi Marine AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utbedring av ildsted etter feie-tilsyn

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	En bikube etablerte seg veggen i 2025. Dronningbien, og alle tilhørende bier ble fjernet. Veggen ble revet og ny bordkledning ble satt på. Forsikringssak.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0220/26

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eiendommen er i sin helhet utleid.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Begge boenhetene er godkjent.

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eiendommen har felles gårdsplass og adkomst til kommunal vei, med naboeiendommene 56B og 60B. Bruken er ikke regulert i avtaler, men gjennom praksis fra boligene var nye. Parkering skjer kun på egen eiendom, og ikke til hinder for naboene.

Document reference: 4-0220/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4-0220/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rolf K Sæther	53da5325bf5403534d1ee 2472cdf194a505a0244	30.07.2026 13:21:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0220/26

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

Gjenpart sendt Herr John Sandbukt.

/AH

Herr byggmester Mathias Helseth

H E R.

Vedr. Lars Guttormsens gt. 58 b. eier: John Sandbukt

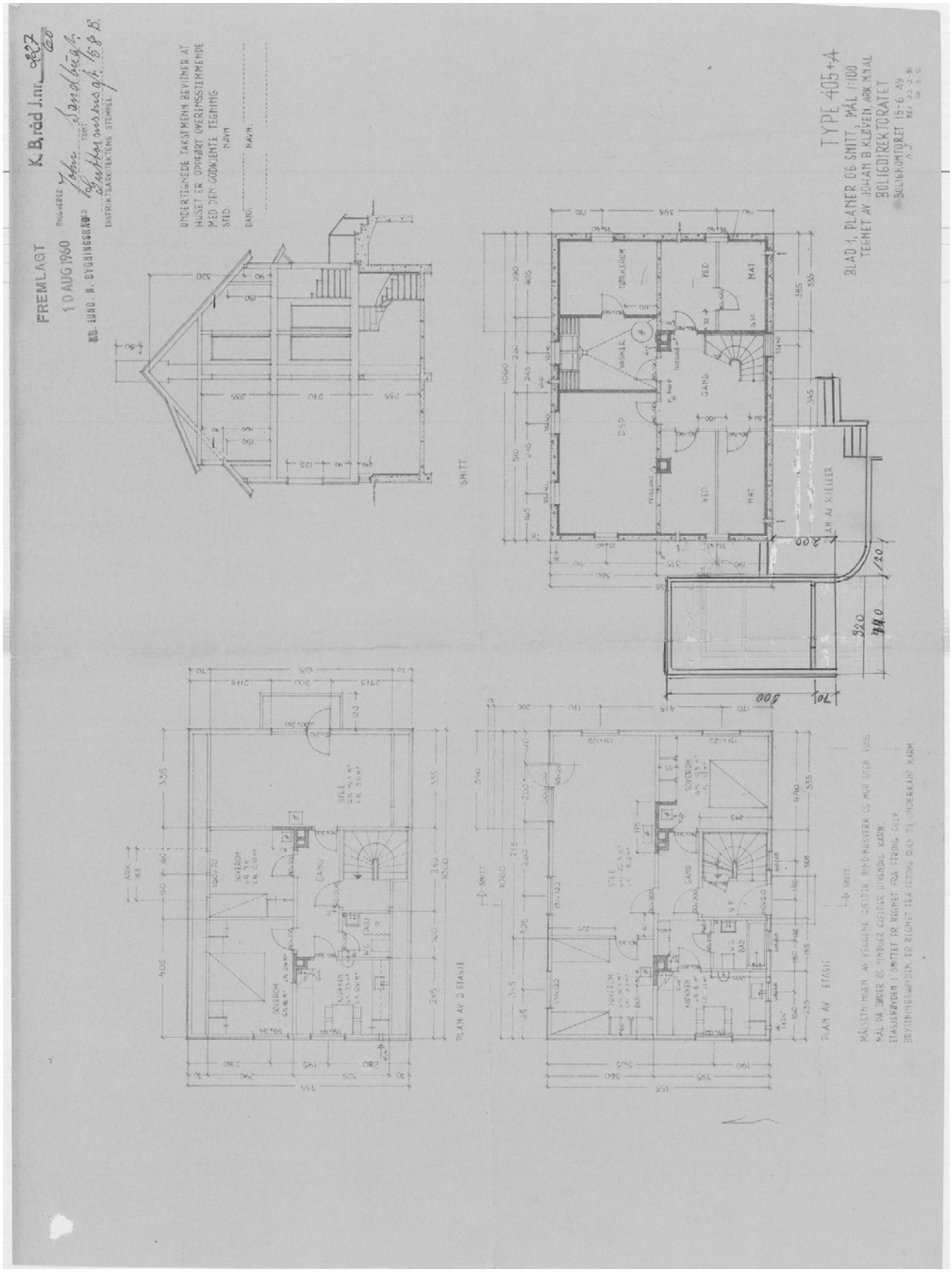
Det gis herved innflyttingstillatelse for ovennevnte bygg fra d.d. De må dog selv ta alt ansvar i enhver henseende forårsaket ved at rekkverk for utvendig hovedingangstrapp ikke er påsatt.

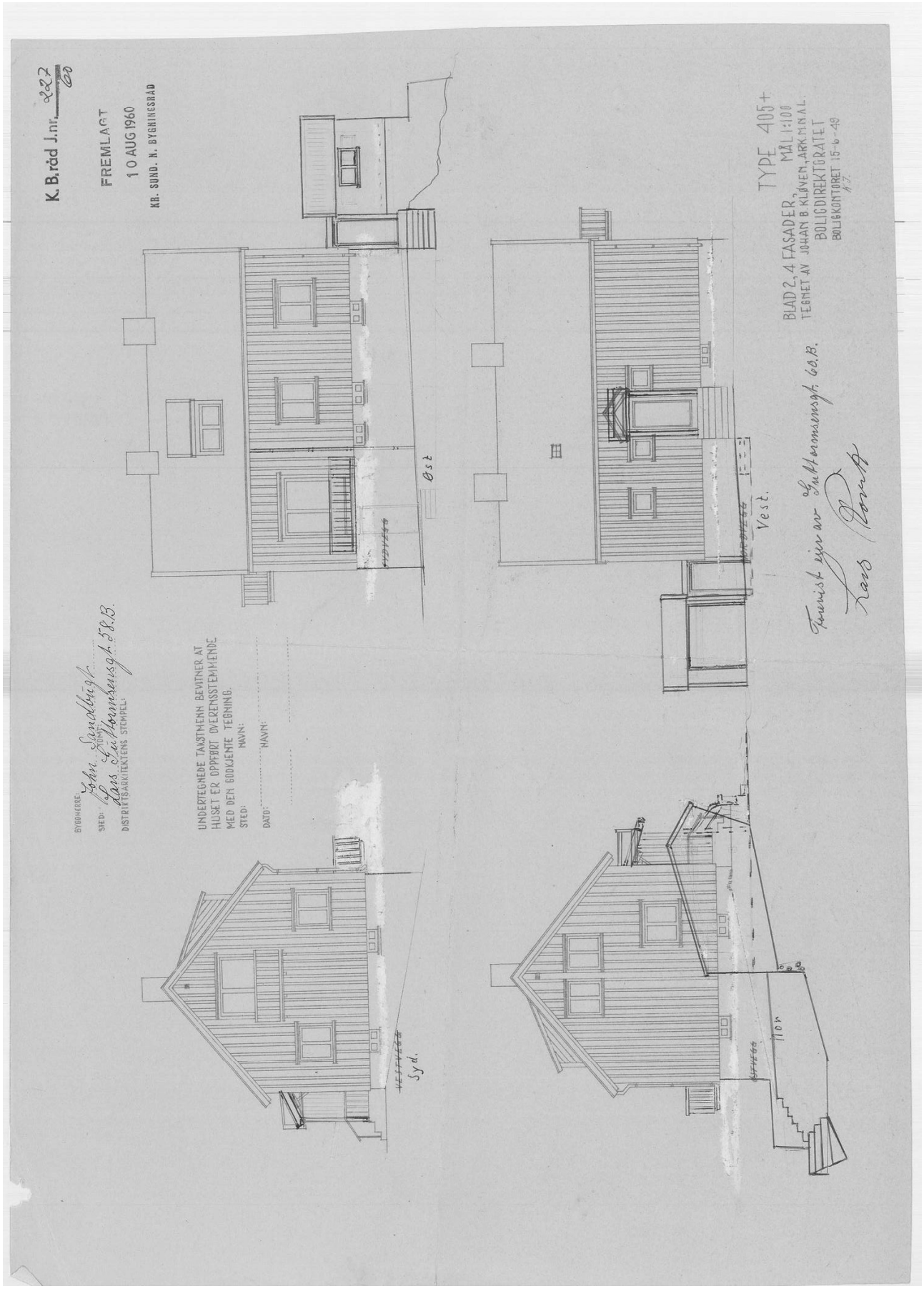
Jernplate eller steinhelle må snarest anskaffes foran kaminer.

Bygget må forøvrig snarest bringes i sådan stand at ferdigattest kan utstedes herfra.

Kristiansund bygningssjefkontor 2/4-52

R. Kiel.


FREMLAGT
10 AUG 1960
K. B. råd J.nr. 827/60
UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING
TYPE 405+A
BLAD 1, PLANER OG SNITT, MÅL 1:100
TEGNET AV JOHAN B KLØVEN ARK MNAL
BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET 15-6-59
SNITT
PLAN AV 2 ETASJE
PLAN AV ETASJE
STUE
SOVEROM
GANG
KJØKKEN
BAD
VASKER
TØRKEROM
VED
MAT
DISP
MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GULV.
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM


K.B.råd J.nr. 222
FREMLAGT
10 AUG 1960
KB. SUND. N. BYGNINGSRÅD
BYGHERRE:
STED:
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:
UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.
STED:
DATO:
NAVN:
NAVN:
Øst
Vest
Syd.
Nord
TYPE 405+
MÅL 1:100
BLAD 2, 4 FASADER,
TEGNET AV JOHAN B. KLØVEN, ARK. M.N.A.L.
BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET 15-6-49

KRISTIANSUND KOMMUNE
BYGNINGSSJEF

Saksmappe: 05/2023/11431/05
Arkiv: 06100058B
Saksbehandler: Rolf Inge Henriksen

Dato: 28.10.2005

FREMLAGT
17 NOV 2005
PLAN- OG BYGNINGS-RÅDET I KR.SUND

Pål Saltkjelvik

Lars Guttormsens gate 58 B
6510 Kristiansund N

Delegert sak

Utvalg	Møtedato	Utvalgssaksnr
Delegerte saker - Plan- og bygningsrådet		05/531
Plan- og bygningsrådet	17.11.2005	

LARS GUTTORMSENS GATE 58 B - MELDING OM OPPFØRING AV CARPORT SAMT ENDRING AV VINDUER

Saksopplysninger
Melding datert 23.09.05 om oppføring av carport, nye takvindu samt skifting av vindu på vegg er mottatt og behandlet. Vedlagt til meldingen følger tegninger, foto, kartriss samt gjenpart av nabovarsel.

Byggested	**Lars Guttormsens gate 58 B**
Gårds- og bruksnr.	**6/319**
Tiltakshaver	**Pål Saltkjelvik**
Ansvarlig søker	**Pål Saltkjelvik**

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 86a. Ved varslingsfristens utløp er det ikke kommet protester til tiltaket.

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

Bygningsmyndighetenes kommentar
Vi har ingen merknader til meldingen på betingelse av at byggearbeidene utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter.

I henhold til delegert myndighet til bygningssjefen lages slikt:

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes oppføring av carport, nye takvindu samt skifting av vindu på vegg som omsøkt for Lars Guttormsens gate 58 B, 6510 Kristiansund. Dette på betingelse av at byggearbeidene utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Bankkonto
Rådhuset, Kaibakken 2	Øvre Enggate 8	*71 58 60 00	*71 58 61 44	7441.05.29800
6509 Kristiansund	E-postadresse	Telefon avd.	Telefaks	Foretaksregisteret
Hjemmeside:	postmottak@kristiansund.kommune.no	71 58 60 00	71 58 62 01	NO 945 281 871
www.kristiansund.kommune.no				

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

Behandlingsgebyr:	Kr. 678,-
Innmåling av carport	Kr. 732,-
Sum	**Kr. 1.410,-**

- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt til kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 96.

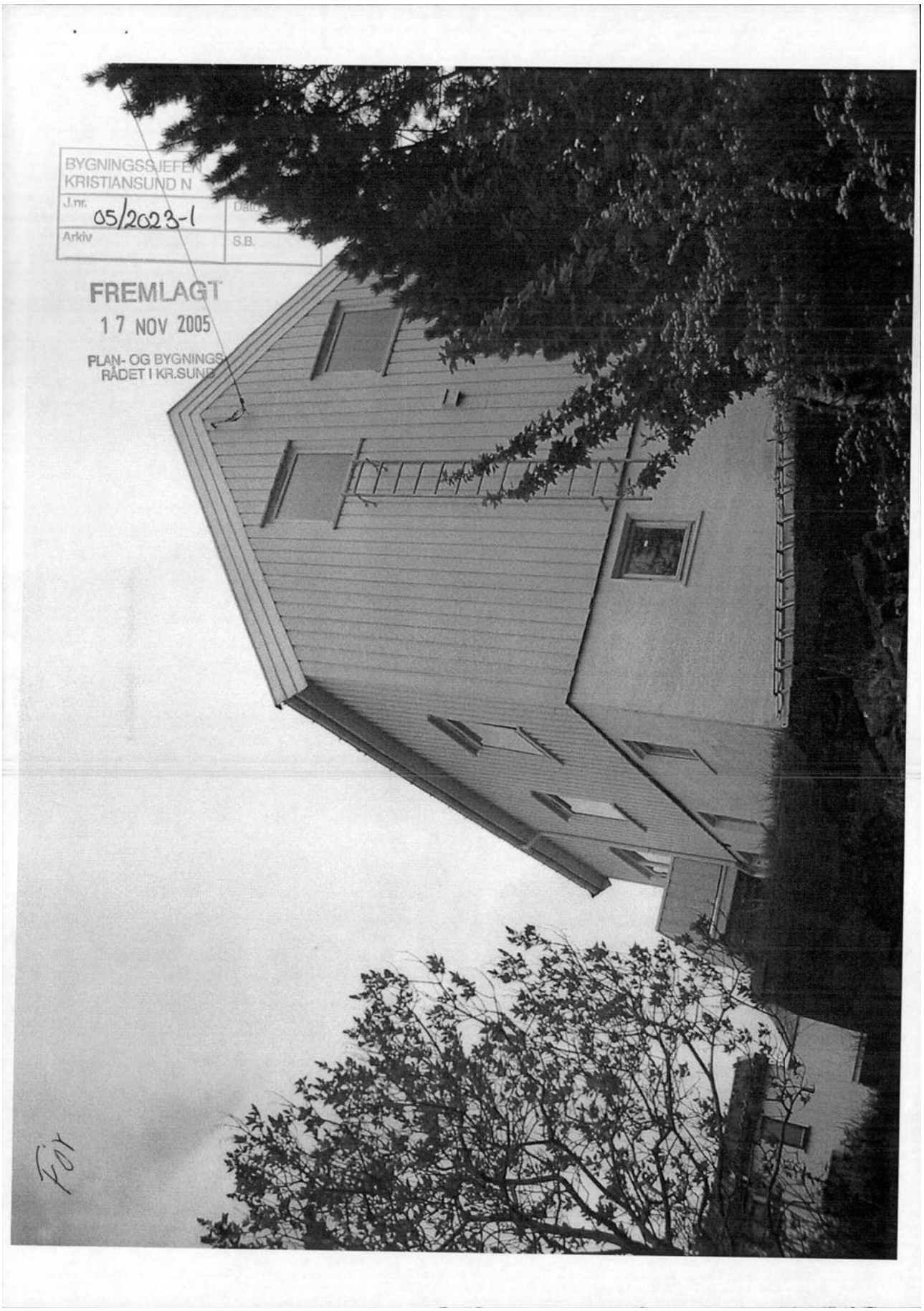
Gebyr for sakens behandling skal være betalt før arbeider igangsettes.

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

Bygningssjefen i Kristiansund

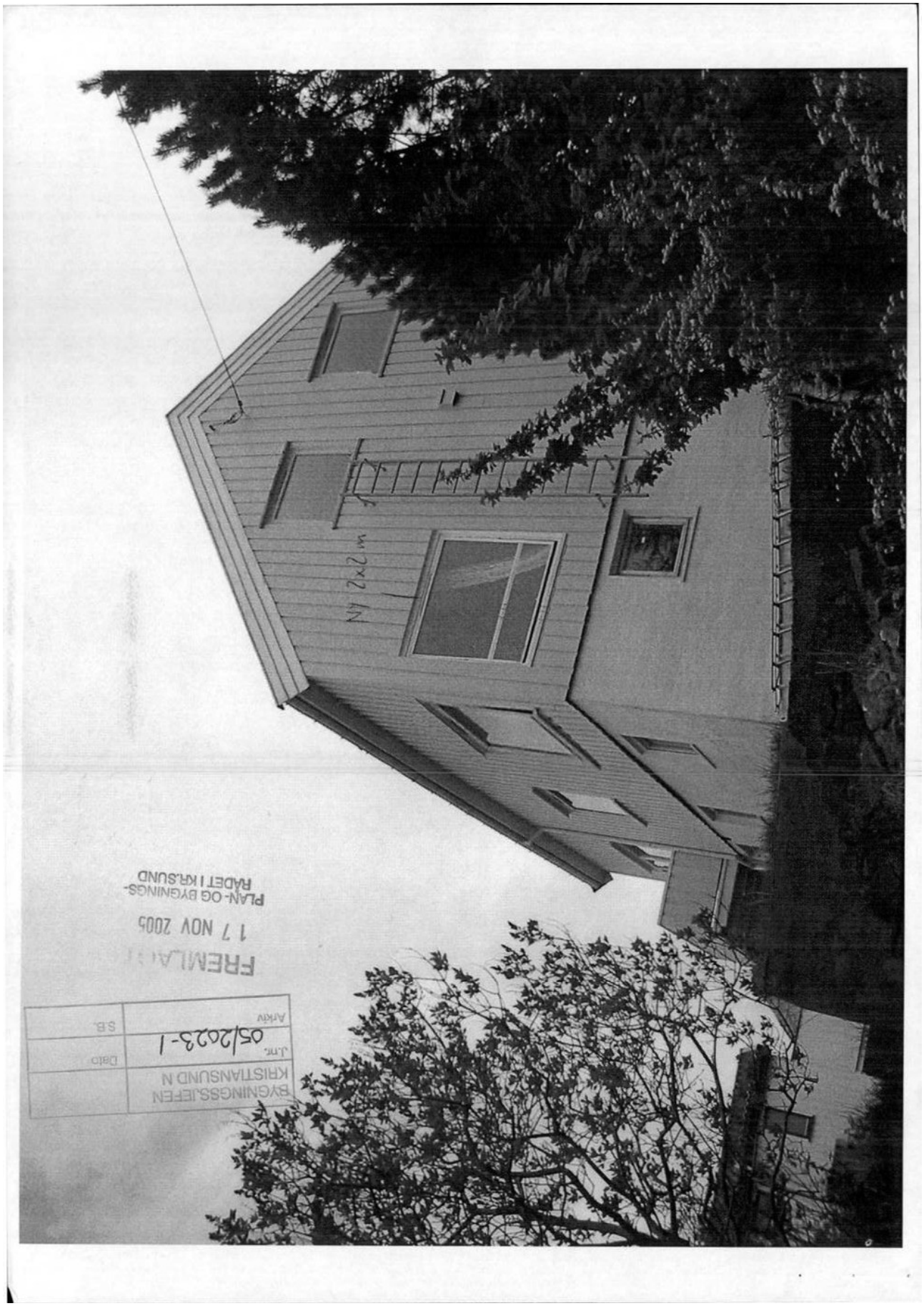
Gunnar Odden

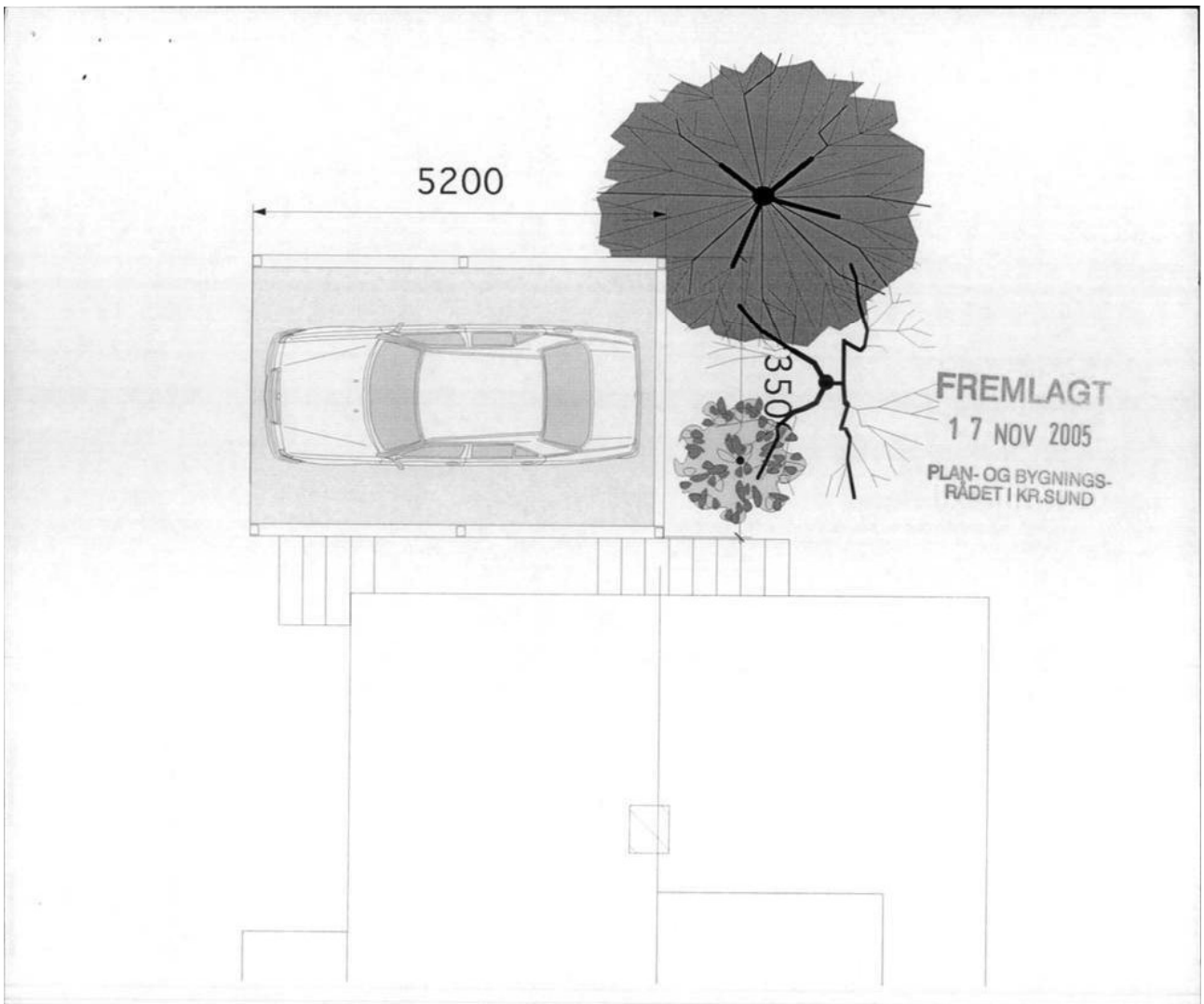
Rolf Inge Henriksen
Saksbehandler


BYGNINGSSJEFEN
KRISTIANSUND N
J.nr. 05/2023-1
Arkiv
S.B.
FREMLAGT
17 NOV 2005
PLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET I KR.SUND
FOT


BYGNINGSSJEFEN
KRISTIANSUND N
J.nr. 05/2023-1
Dato
Arkiv
S.B.
FREMLAGT
17 NOV 2005
PLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET I KR.SUND
Før

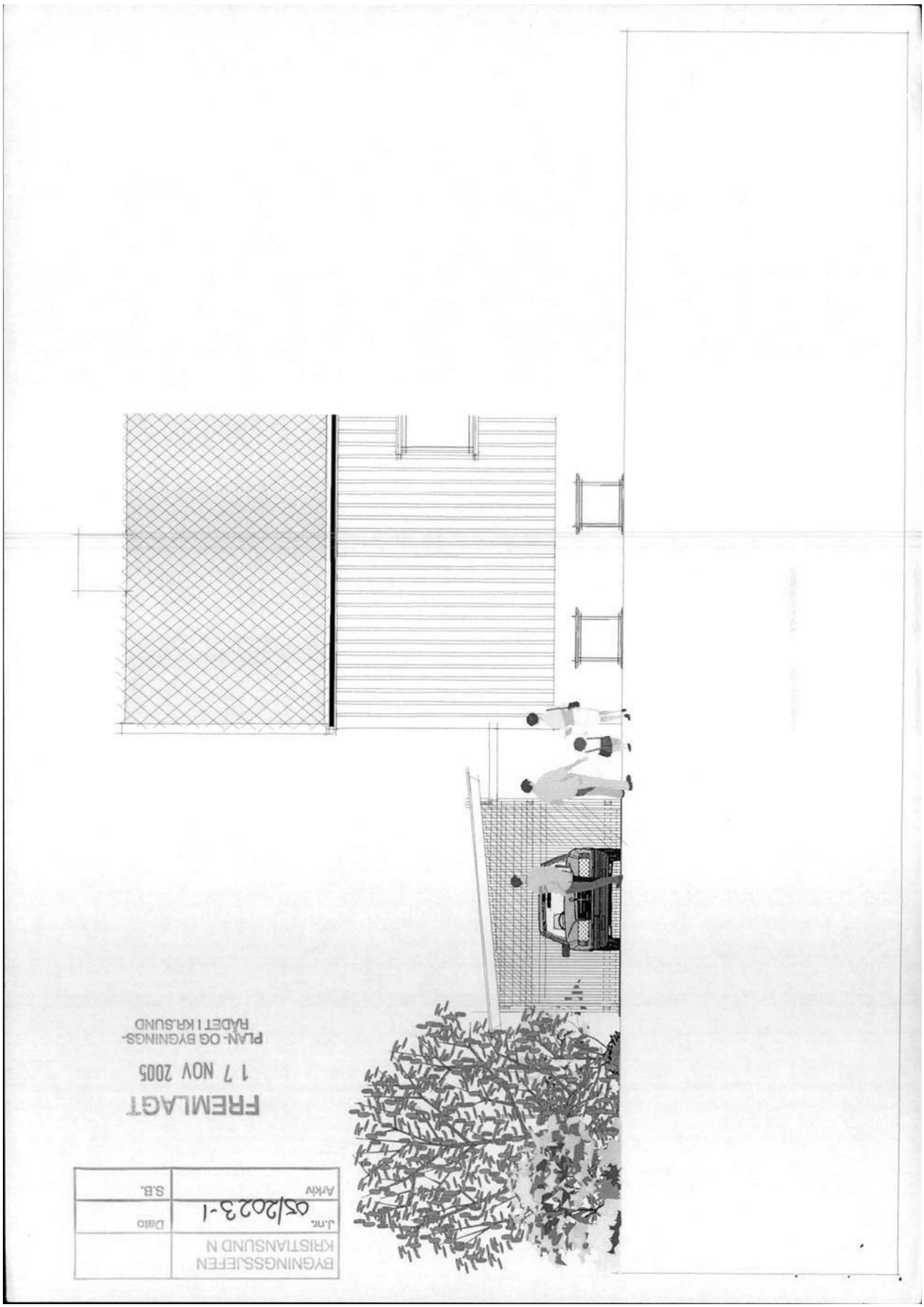
2m x 7m
N
17 NOV 2005
05/2028-1

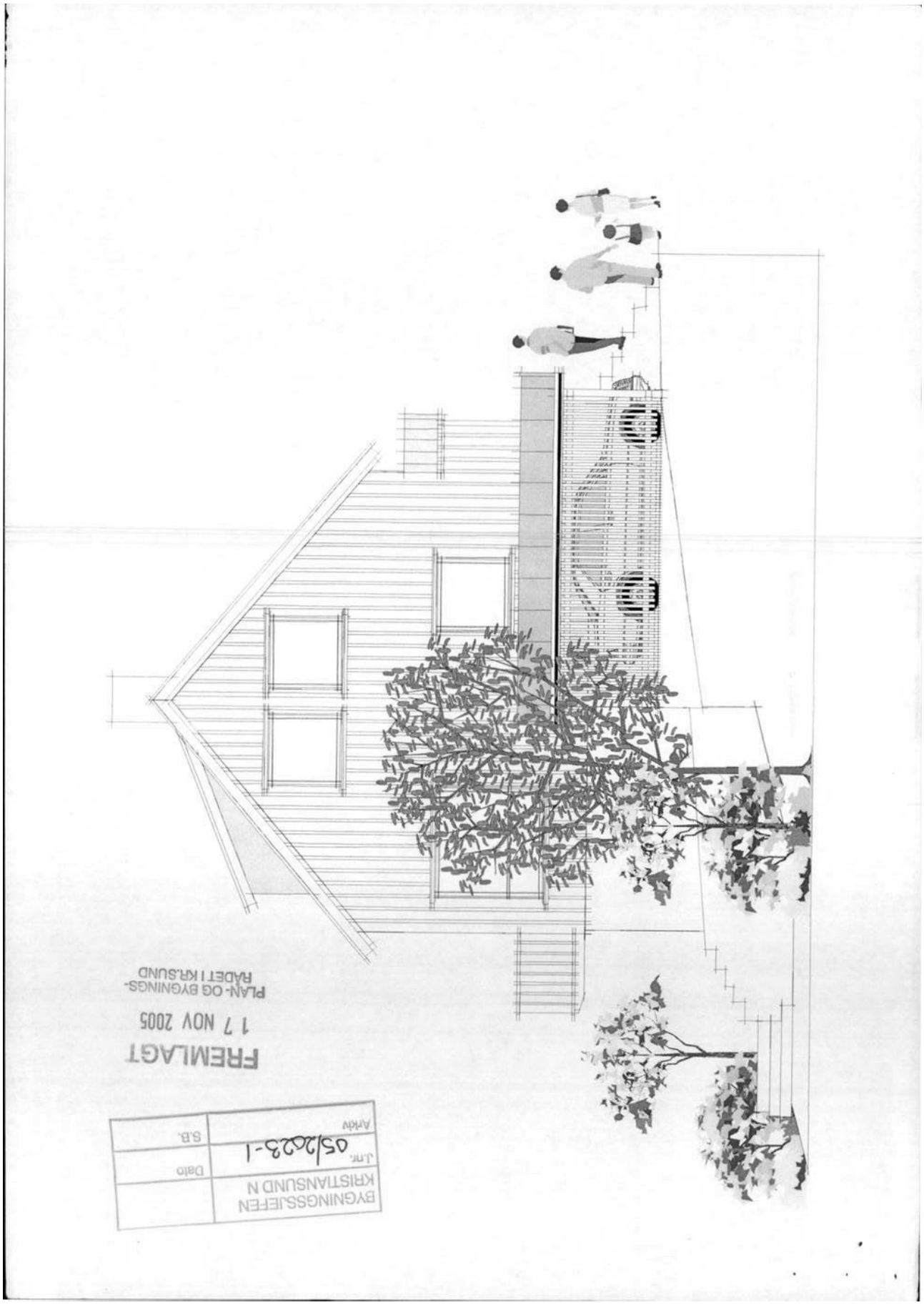

Ny 2x2 rm
PLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET I KR.SUND
17 NOV 2005
BYGNINGSSJEFEN
KRISTIANSUND N
Arkiv
S.B.
J.nr.
05/2023-1
Dato

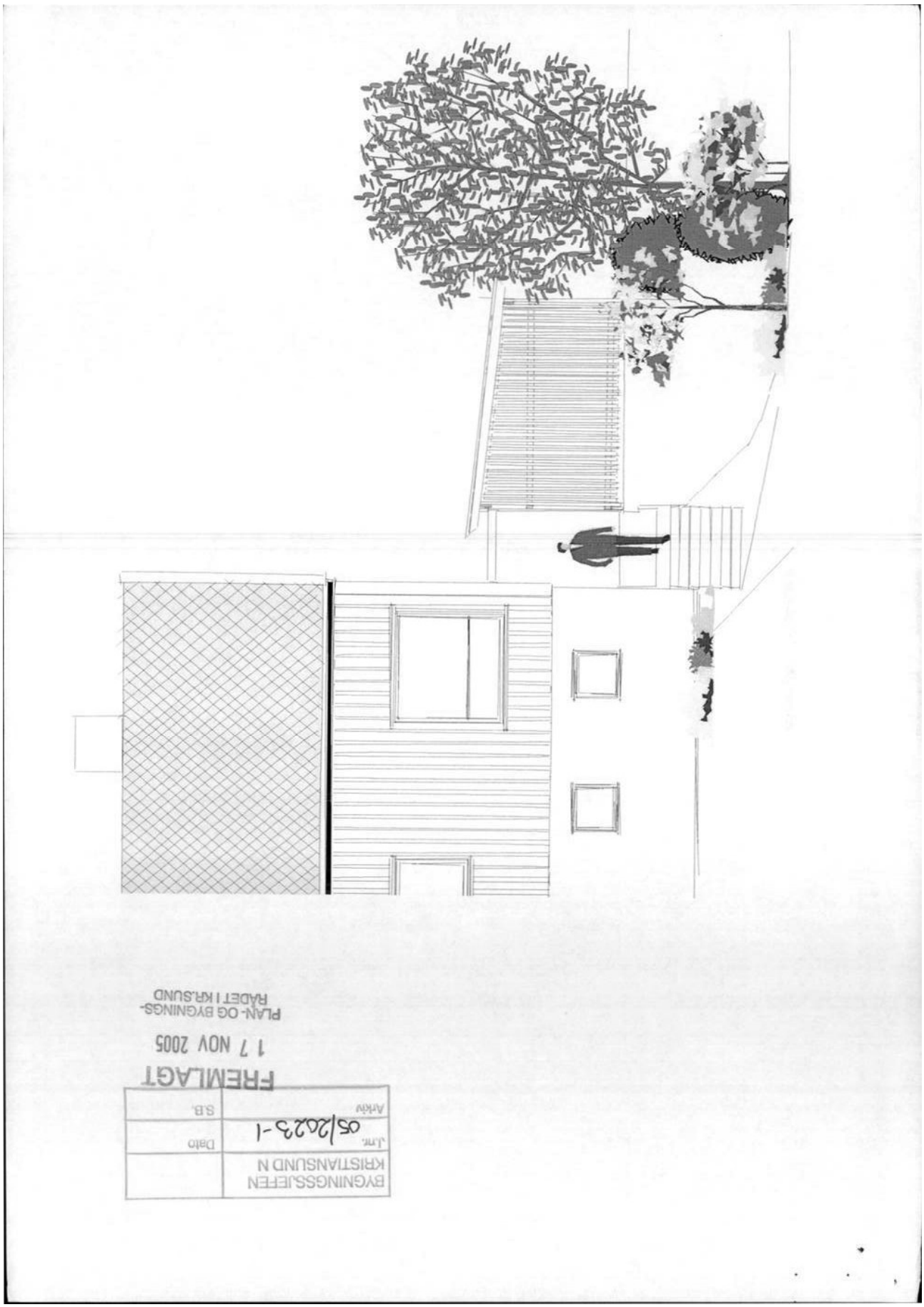


FREMLAGT
17 NOV 2005
PLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET I KR.SUND

BYGNINGSSJEFEN KRISTIANSUND N	
J.nr. 05/2023-1	Dato
Arkiv	S.B.


BYGNINGSSJEFEN
KRISTIANSUND N
Dato
S.B.
FREMLAGT
17 NOV 2005
PLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET I KR.SUND


FREMLAGT
17 NOV 2005
PLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET I KR.SUND
BYGNINGSSJEFEN
KRISTIANSUND N
Dato
J.nr. 05/2023-1
Arkiv
S.B.

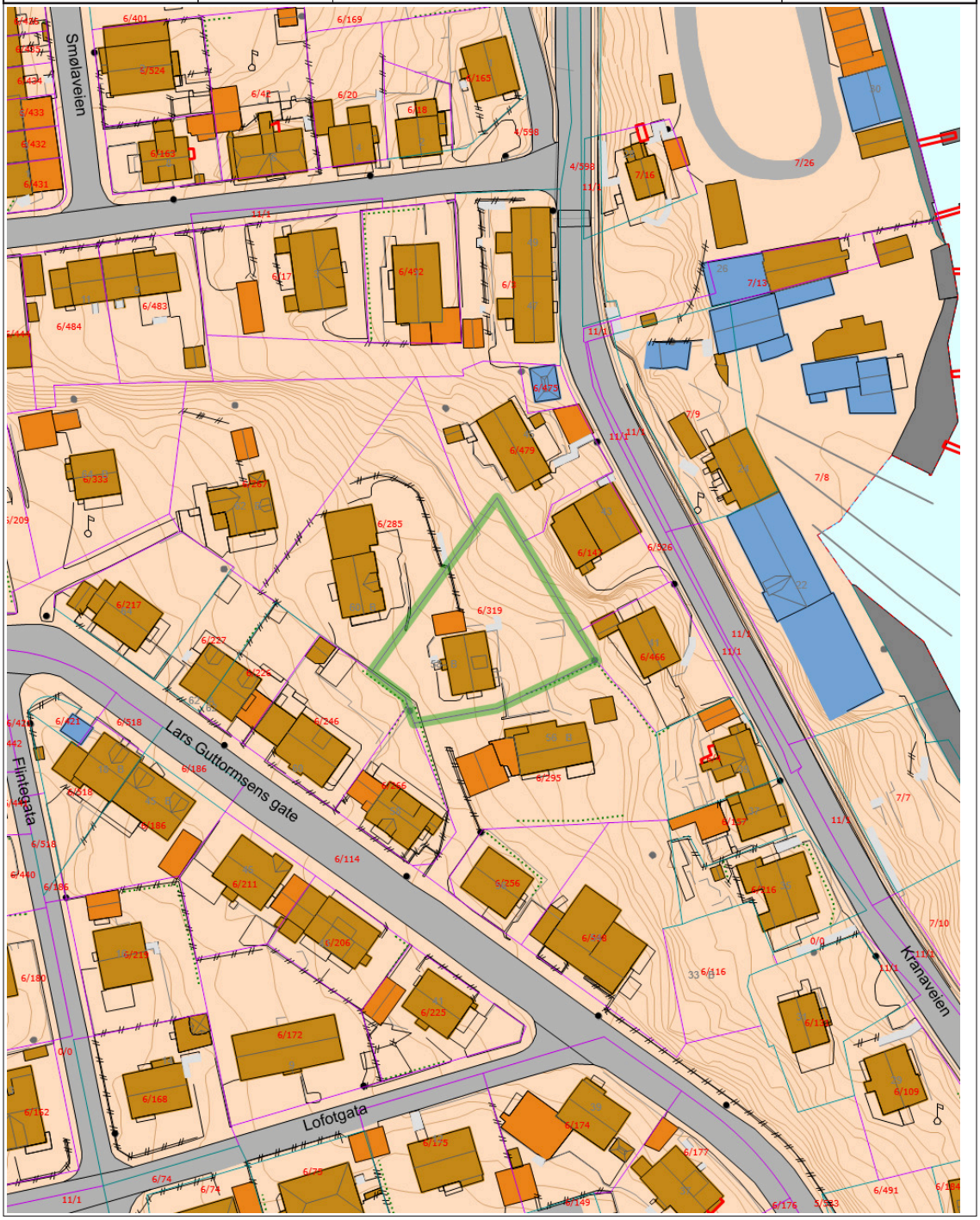

FREMLAGT
17 NOV 2005
PLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET I KR.SUND
BYGNINGSSJEFEN
KRISTIANSUND N
Arkiv
J.nr. 05/2023-1
Dato
S.B.

Kristiansund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 319	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lars Guttormsens gate 58B 6510 KRISTIANSUND N			
Annen info:				

Målestokk 1:1000

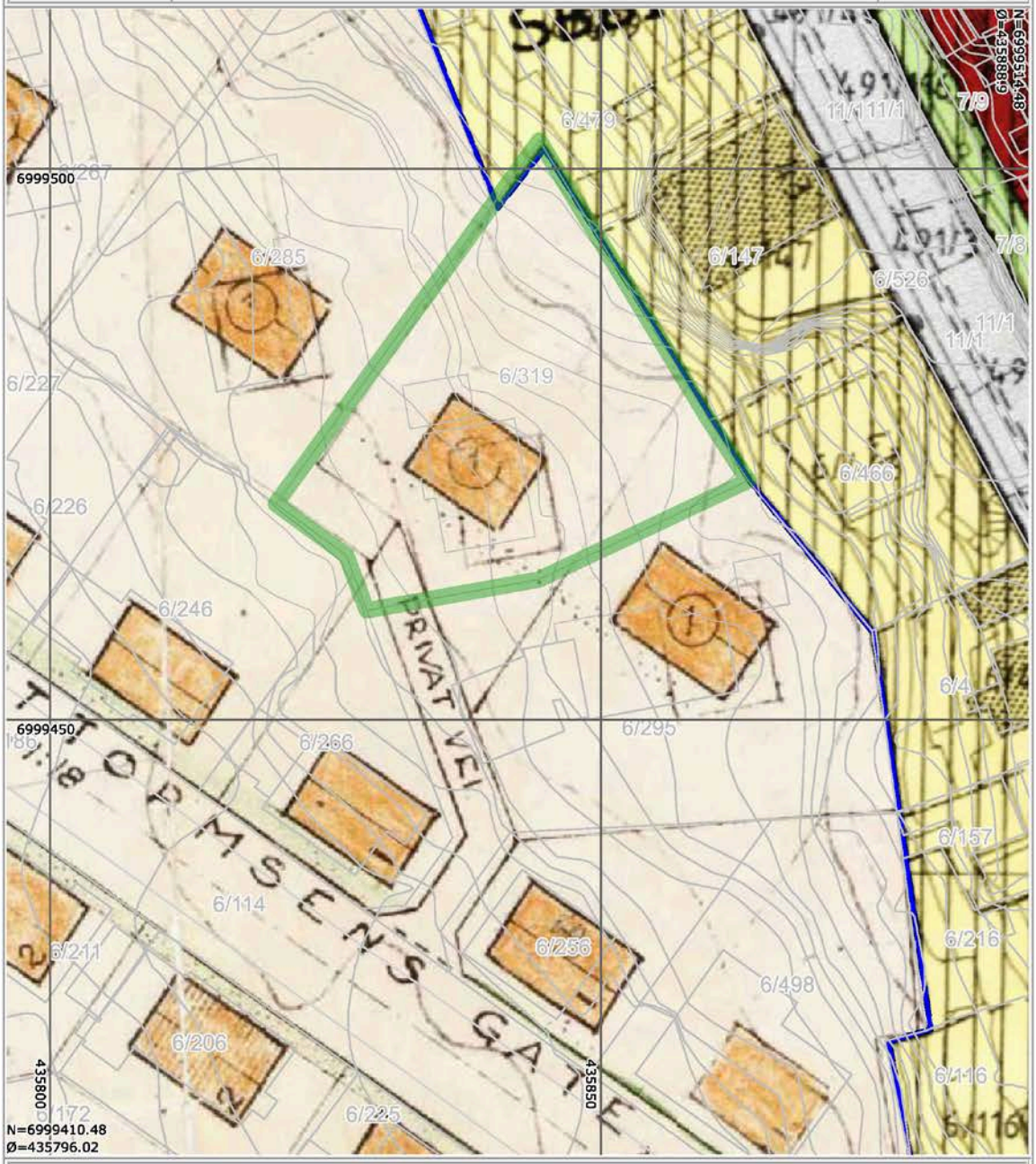


Tegnforklaring



KARTUTSNITT

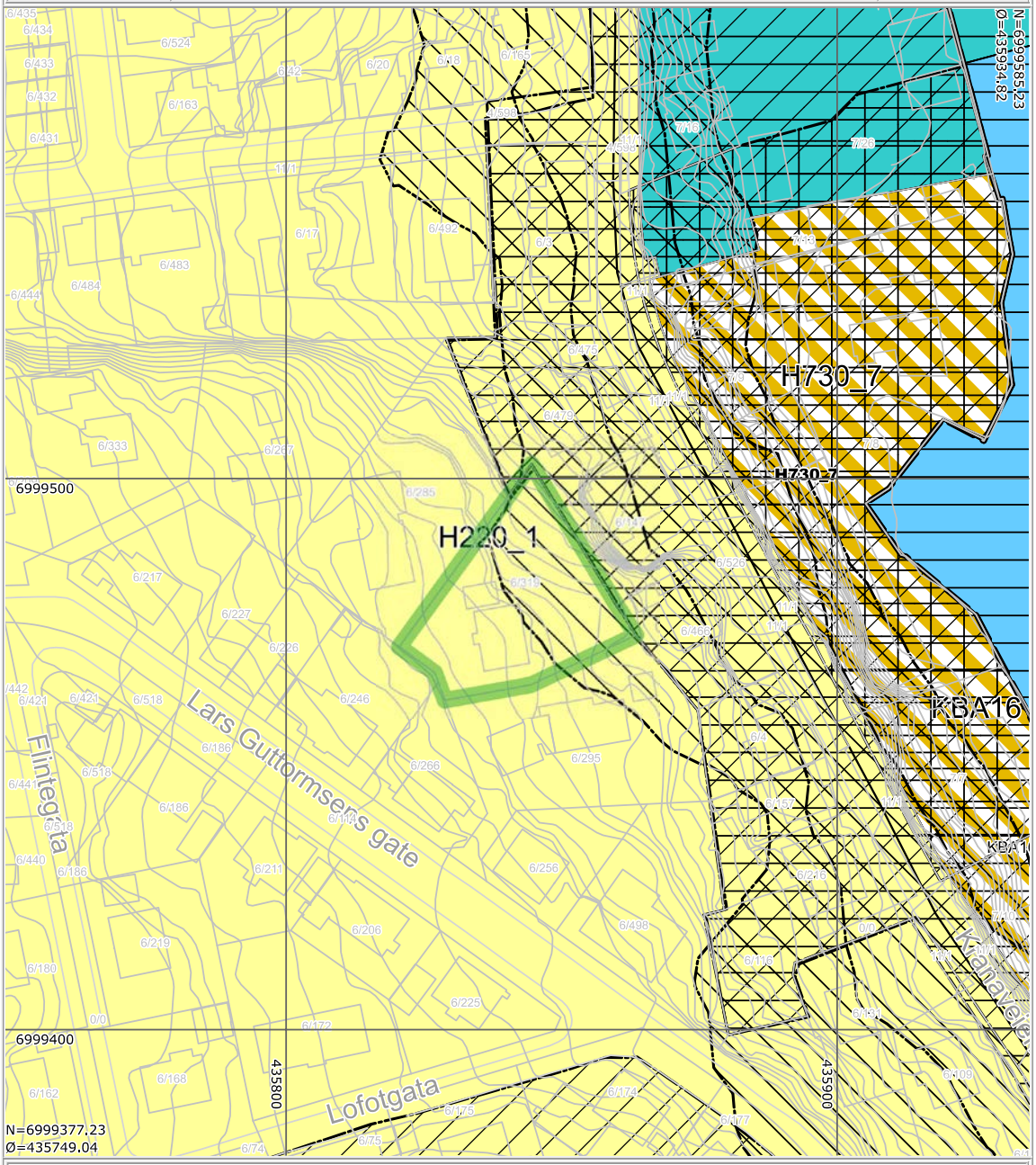
KRISTIANSUND KOMMUNE	Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 319	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Lars Guttormsens gate 58B, 6510 KRISTIANSUND N			
	Hj.haver/Fester:				
	Dato: 9/6-2026	Sign:			Målestokk 1:500



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

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 319	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Lars Guttormsens gate 58B, 6510 KRISTIANSUND N			
Hj.haver/Fester:				
KRISTIANSUND KOMMUNE	Dato: 9/6-2026 Sign:			Målestokk 1:1000



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

KRISTIANSUND KOMMUNE

Tegnforklaring	
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Bevaring kulturmiljø
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
Rød sone iht T-1442	Gul sone iht T-1442
Boligbebyggelse - Nåværende	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
Småbåthavn - Nåværende	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Ferdsel - Nåværende	

Lars Guttormsens gate 58B

Nabolaget Allanenga/Christie Minde/Øvrevågen - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Enslige**
- **Familier med barn**

Offentlig transport

St. Hanshaugen	4 min
Totalt 10 ulike linjer	0.4 km
Kristiansund Kvernberget	11 min

Skoler

Allanengen skole (1-7 kl.)	8 min
208 elever, 17 klasser	0.6 km
Dalabrekka skole (1-7 kl.)	11 min
229 elever, 14 klasser	0.9 km
Gomalandet skole (1-7 kl.)	5 min
143 elever, 13 klasser	2.1 km
Innlandet skole (1-7 kl.)	5 min
110 elever, 7 klasser	2.3 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min
341 elever, 24 klasser	1.8 km
Kristiansund videregående skole	9 min
950 elever	0.7 km
Atlanten videregående skole	21 min
500 elever, 18 klasser	1.6 km

Ladepunkt for el-bil

Kristiansund	9 min
Kirketomta, Kristiansund	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

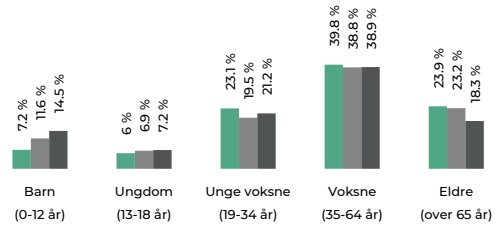
Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Allanenga/Christie Minde/...	1 238	835
Kristiansund	18 220	10 203
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blåtoppen (1-5 år)	16 min
65 barn	1.3 km
Karihola barnehage (0-5 år)	20 min
130 barn	1.6 km
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år)	21 min
95 barn	1.7 km

Dagligvare

Bunnpris St. Hanshaugen	4 min
Spar Fosnagata	9 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Kristiansund kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

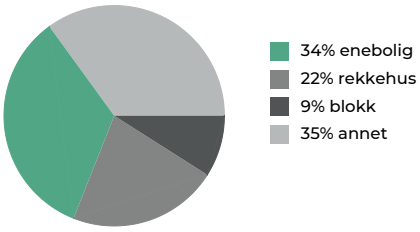
Gateparkering
Lett 82/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Sport

Flintegata balløkke Ballspill	3 min 0.2 km
Allanengen skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km
Family Sports Club Midtbyen	13 min
Actic - Atlanterhavsbadet	14 min

Boligmasse



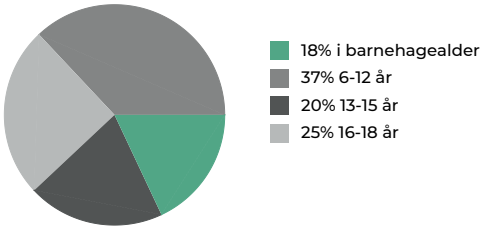
«Rolig og greit nabolag, med lite feider, og smilende og blide folk.»

Sitat fra en lokalkjent

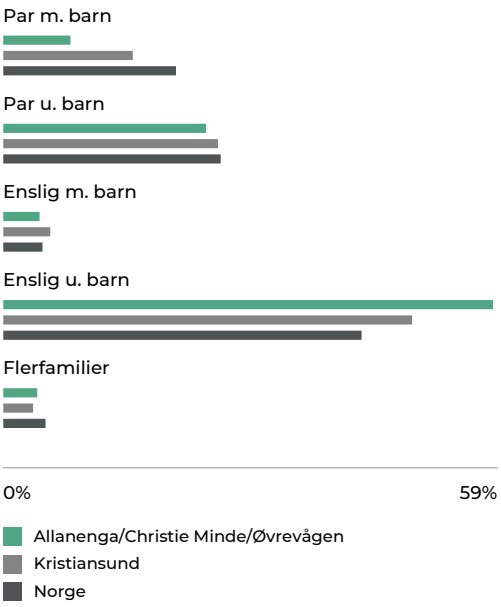
Varer/Tjenester

ALTI Storkaia	13 min
Apotek 1 Løven Kristiansund	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



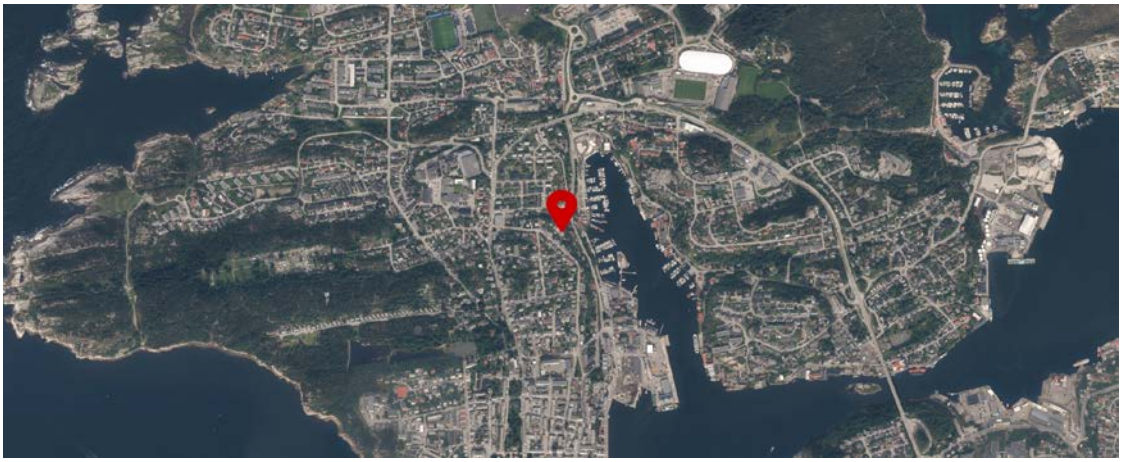
Familiesammensetning

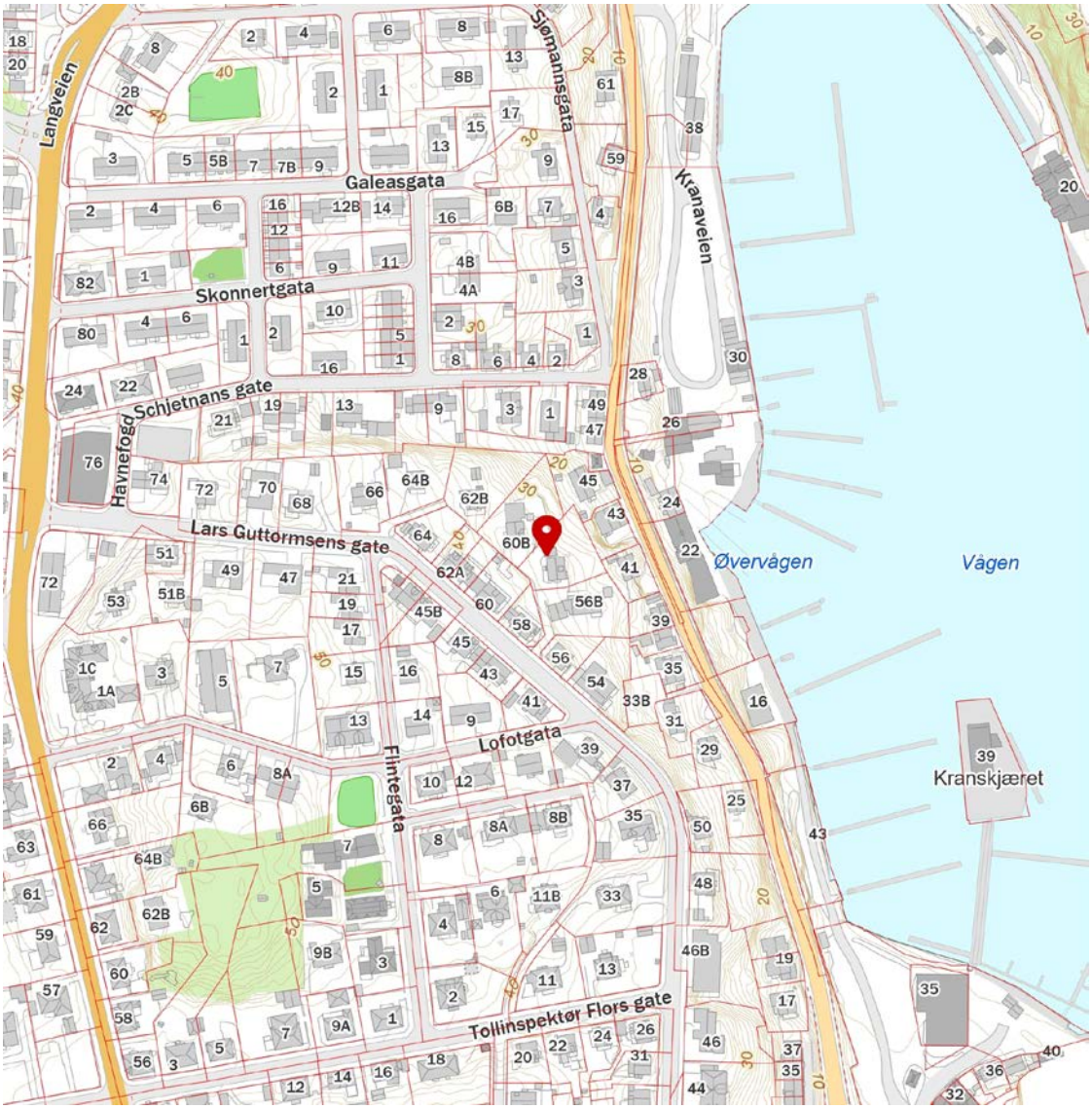


Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Kristiansund kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Kristiansund kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

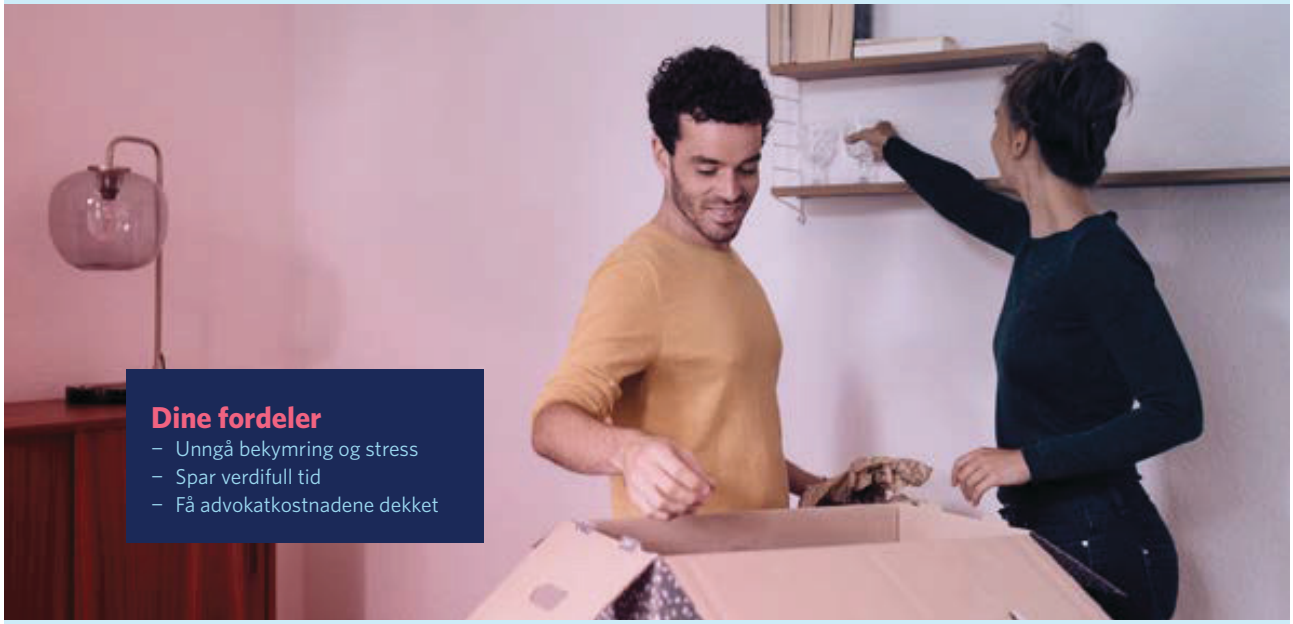
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	4-0220/26	**Kontaktperson**	Aleksander Faksvåg Talgø
Adresse	Lars Guttormsens gate 58B 6510 KRISTIANSUND N	**Tlf**	990 26 362
		Epost	aleksander@notar.no
Salgsoppgavedato	17.11.2026		

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

notar.no

notar