

Marstrands gate 36

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 3 190 000,- Boligtype Leilighet
BRA-i/BRA Total 152/210 kvm Megler Stig Flemmen Tlf 928 06 215

NOTAR.NO

notar



Marstrands gate 36

Innholdsrik og pen sentrumsleilighet med garasje og takterrasse!

Adresse	Marstrands gate 36 6508 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 3 190 000,-
Omkostninger	Kr 92 740,-
Totalpris	Kr 3 282 740,-
Fellesutgifter	Kr 1 000,-
BRA-i/BRA Total	152/210 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1917
Soverom	2
Etasje	1

Din lokale eiendomsmegler Notar ønsker velkommen til Marstrands gate 36, en stor sentrumsleilighet med garasje beliggende i Øvre bydel. Attraktiv beliggenhet med gode sol- og lysforhold, og gangavstand til bysentrum med alle nødvendige fasiliteter. Leiligheten er over 2 plan og inneholder bad, stue, kjøkken, soverom, vaskerom og bod i 2. etasjen. Loft er innredet med loftstue, soverom og bad. I kjelleren er det 3 boder og garasje med el-bil lader. Stor og solrik takterrasse.

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Stig Flemmen

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Vedlegg	27
Plantegning	28
Budgivning	83

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Takterrasse



Veranda



Stue



Stue



Stue



Spisestue



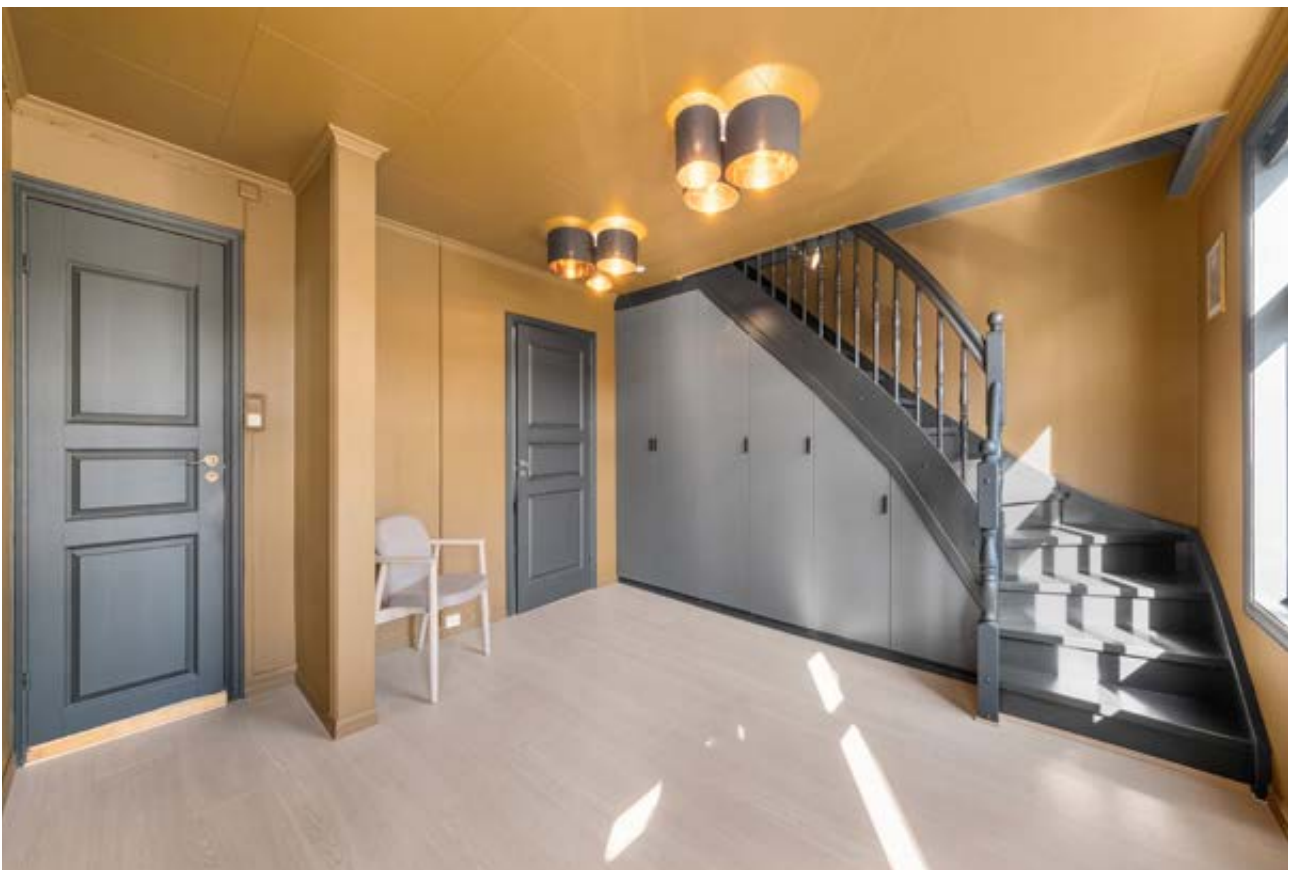
Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Hall



Bad



Bad



Loftstue



Loftstue



Soverom



Hjemmekontor/soverom

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten ligger sentralt i øvre bydel av Kristiansund med gangavstand til bysentrum, hvor alle fasiliteter er tilgjengelige. Området er regulert til boligformål og har fine sol- og lysforhold.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei eller gate, og den er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett gjennom private stikkledninger.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Marstrands gate 36, 6508 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0243/26

SELGER

Brynulf Bakkenget

MATRIKKE

Gårdsnummer 3, bruksnummer 72, seksjonsnummer 2, ,
ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

E

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 215 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles tomt tilhørende sameiet. Tomten er i hovedsak bebygd og opparbeidet med asfalterte/harde utearealer og gang-/adkomstarealer rundt bygningen. Terrenget i nærområdet er stedvis skrånende. Utvendige fellesarealer og grunnarealer forutsettes forvaltet og vedlikeholdt av sameiet i henhold til sameiets vedtekter og ansvarsfordeling.

SAMEIEBRØK

196/304

TAKST

Tilstandsrapport datert 20.08.2026. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

BYGGEÅR

1917

BYGGEMÅTE

Bygningen har skråtak tekket med skifer. Taket er en del av sameiets felles bygningsmasse. Det er opplyst at taket er re-tekket av forrige eier. Takflatene er kun visuelt besiktiget fra tilhørende takterrasse/tilgjengelige områder og er ikke kontrollert ved ferdsel på taket. Taket har blant annet takvinduer, snøfangere og beslag ved gjennomføringer/skorstein.

Det ble ved den begrensede visuelle kontrollen ikke registrert vesentlige skader eller forhold som indikerer funksjonssvikt ved den delen av taktekkingen som var

synlig. Det forekommer noe normal overflatepåvirkning/ begroing på skiferen. Enkelte eldre tilstøtende detaljer og overflater fremstår med vær- og aldersslitasje. Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige for den synlige taktekingen utover normalt ettersyn og vedlikehold. Det anbefales at dokumentasjon fra rehabiliteringen i 2025 fremlegges for nærmere avklaring av arbeidets omfang. Taket og det videre vedlikeholdsansvaret tilligger sameiet.

Takrenner og nedløp er av metall.

Deler av takkonstruksjonen er tilgjengelig via mindre kaldtlofts -/kneveggsarealer i loftsetasjen. Konstruksjonen er utført med sperrer i tre, undertak/plater og mineralullisolasjon. Det er ført ventilasjonskanal gjennom loftsarealet. Inspeksjonsmuligheten er begrenset på grunn av lav høyde, lagrede gjenstander og delvis tildekkede konstruksjoner. Taket er ifølge opplysninger rehabilitert av sameiet i 2025.

Bygningen har trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Leiligheten er en seksjon i sameie og går over to plan, 2. etasje og loftsetasje. Fasader og yttervegger er i hovedsak vurdert visuelt fra bakkenivå og tilgjengelige områder. Yttervegger/fasader er normalt å anse som sameiets felles bygningsdeler. Boligen har vinduer av tre med isolerglass av ulik alder. Registrert glassmerking viser blant annet isolerglass fra ca. 1987 og 2002/2003. Det er også takvinduer i 2. etasje. Vinduer er visuelt

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

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag), datert 24.08.2026:

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: forrige eier utredet bad og opplyste om at det var gjort med våtromsstanderd, men ikke dokumentert

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

Ja

Beskrivelse: ble opplyst men ikke dokumentert

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

Ja

Beskrivelse: i 2023 var det et kjent tilfelle av rotte i kjeller i forbindelse med gjenglemt mat i kjeller

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: ægir

Beskrivelse: utbedring etter tilsyn

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: elkontroll i 2025

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: lader i garage

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: skifte av fire vindu

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Ja

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja

Beskrivelse: kan bli liten ekstrakostnad i forbindelse med litt lite dekning til husforsikring

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: se forrige beskrivelse fra 2023

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.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Boligen har luft-til-luft-varmepumpe av fabrikat Panasonic. Utvendig aggregat er montert på yttervegg. Merkeskilt viser produksjonsår 2023 og kuldemedium R32.

2003:

- Registrert glassmerking viser blant annet isolerglass fra ca. 2002/2003
- Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom. Berederen er en Møretank MT R 300, volum 300 liter og effekt 2000 W. Merkeskilt viser produksjonsår 2003.

1987:

- Registrert glassmerking viser blant annet isolerglass fra ca. 1987

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Taket er opplyst rehabilitert/repært av sameiet i 2025. Sikret alle steinene, la på steiner som manglet og montert snøfanger/steinfanger.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til Spesialområde bevaring boliger (A10), del av servicevei som skal holdes åpen for ferdsel, datert 19.09.1989.

Iht. kommuneplanens arealdels så er eiendommen avsatt til bolig, datert 07.09.2023 og 14.05.2024.

Kommunens kommentarer:

- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø H570_11 Marstrands gate og aktsomhetssone H310_4 Kvikkleire.
- Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Kristiansund kommune.

OPPVARMING

Boligen har vedovn, varmepumpe og elektrisk oppvarming.

Pipe 1 - Boligen har vedovn tilknyttet skorstein. Bygningen har to skorsteiner. Pipe 1 som er i bruk, her er det er opplyst at denne skorsteinen er rehabilitert. Omfang og tidspunkt for rehabiliteringen er ikke dokumentert ved befaringen.

Pipe 2 - Det foreligger fyringsforbud på pipe 2. Eier opplyser at denne pipen er blende og ikke i bruk.

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

Garasje med portåpner og direkte adkomst til boligen. Det er i tillegg parkering på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og

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

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensene på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 15.06.1917 i følge Kristiansund kommune.

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

Det foreligger ferdigattest datert 01.12.2023 for rehabilitering av skorstein. Ombygging av fasade i 1995 og 2000 er omsøkt, men det foreligger ikke ferdigattest på arbeidet. 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 lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er ikke samsvar mellom byggetegninger for ombygging i 2000 mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.

- Tidligere rom benevnt bod er i dag omgjort til bad i loftsetasjen.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAK-registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasje over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHold

Boligen inneholder hall m/trapp, stue med spisestue, kjøkken, soverom og bad i andre etasje. Loftsetasjen inneholder stue, 2 soverom og bad. I tillegg er det Vaskerom, matbod, 3 boder og garasje. Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 20.08.2026, utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad .

STANDARD

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator over kokesonen. Stekeovn og platetopp er integrert, og det er opplegg for oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad loftsetasje:

Bad med gulvbelegg/vinyl med oppbrett langs vegger.

Vegger og skråhimling har malt trepanel. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant med innredning og toalett. Det er takvindu i rommet. Ventilasjon via veggventil/naturlig ventilasjon.

Bad 2. etasje:

Bad med flislagte gulv og vegger, samt platekledd himling. Rommet er innredet med servant med skapinnredning, gulvstående toalett, badekar og dusjkabinett. Ventilasjon via veggventil.

Vaskerom 2. etasje:

Vaskerom med gulvbelegg/vinyl med oppbrett langs vegger, og malte overflater på vegger og himling. Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og har gulvsluk. Varmtvannsbereder og rør-i-rør-fordelerskap er plassert i rommet. Ventilasjon via veggventil/naturlig ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Hovedsakelig malte tregulv/trebaserte gulv.

Vegger: Hovedsakelig malte flater og malt/overflatebehandlet trepanel. Loftsetasjen har i stor grad panel på vegger og skråhimlinger.

Himling: Hovedsakelig malte flater og malt/overflatebehandlet trepanel.

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: hvitevarer kjøkken medfølger, inkludert stort side by side kjøleskap.

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: 152 m²

BRA - e: 58 m²

BRA totalt: 210 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 92 m² Hall m/trapp, stue, kjøkken, soverom og bad

BRA-e: 58 m² Vaskerom, matbod, garasje og 3 boder

3. etasje

BRA-i: 60 m² Stue, bad og 2 soverom.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter garasje og 3 boder/disponible rom i underetasje, samt matbod og vaskerom i

hovedetasjen. Arealene disponeres av seksjonen, men ligger utenfor boligens interne bruksareal. Loftsetasjen er innredet og inngår i oppmålt BRA-i. Det foreligger seksjoneringstegninger, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som entydig bekrefter at dagens innredning og bruk av hele loftsetasjen samsvarer med offentlig godkjente tegninger. Oppmålt areal er ikke i seg selv dokumentasjon på godkjent bruk.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 3 190 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 35 392,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beløpet inkluderer gebyr og avgifter for vann, avløp, feiing, renovasjon og eiendomsskatt.

Fordeles på 4 terminer.

For mer informasjon se på <https://www.remidt.no/kundeservice/priser-og-abonnement/> og velg kommune. Prisene varierer i forhold til valg av størrelse på dunk.

FELLESKOSTNADER

Kr. 1 000,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Inkluder felles ytre forsikring. Det er antatt en liten økning i fellesutgiftene for avsetning til ytre vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 890 768,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI – SEKUNDÆR

Kr. 3 563 072,- som sekundærbolig for 2025

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 190 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 79 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 92 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 282 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1505/3/72/2:

13.08.1917 - Dokumentnr: 990028 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1505 Gnr:3 Bnr:72

Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2007 - Dokumentnr: 442607 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 200/304

16.12.2025 - Dokumentnr: 1538882 - Reseksjonering

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 196/304

Endring av tilleggsdel

Endring av tegninger

Endring av sameiebrøk

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

GRUNNBOKSDATO

25.08.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring

- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

LEGALPANT

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

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to

boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23.

Dersom et erverv har funnet sted i strid med

eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.

Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til

å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil

finne sted tross manglende overskjøting. Den som har

ervert seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle,

frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til

noen som lovlig kan erverve den.

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

27.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Stig Flemmen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: stig@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.50% 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 kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i

forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå 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 deknings salg for kjøpers regning.

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

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

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per

e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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



Gang



Spisestue





Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

MARSTRANDS GATE 36

- Plantegning dagens innredning/bruk
- Egenerklæring, datert 24.08.2026
- Tilstandsrapport, datert 24.08.2026
- Fasade, snitt og plan 1995
- Fasader og snitt 2000
- Seksjoneringstegninger 2007
- Seksjonering kjeller 2025
- Ferdigattest Skorsteinsrehabilitering, datert 01.12.2023
- Grunnkart
- Kart - utsnitt av kommuneplan 2020 - 2032

Plantegninger



Plantegningen er en ikke målt skitse og skal kun frekominne.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0243/26	

Selger 1 navn
Brynulf Bakkenget

Gateadresse	
Marstrands gate 36	

Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6508

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 4-0243/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

forrige eier utredet bad og opplyste om at det var gjort med våtromsstanderd, men ikke dokumentert

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ble opplyst men ikke dokumentert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

i 2023 var det et kjent tilfelle av rotte i kjeller i forbindelse med gjenglemt mat i kjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

utbedring etter tilsyn

Arbeid utført av

ægir

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

elkontroll i 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

lader i garage

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

skifte av fire vindu

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

kan bli liten ekstrakostnad i forbindelse med litt lite dekning til husforsikring

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

se forrige beskrivelse fra 2023

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brynulf Bakkenget	a6adbce4ab2e236a05eb 87739aacf75b1327eaae	24.08.2026 14:33:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0243/26

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

Tilstandsrapport

 Del av tomannsbolig

 Marstrands gate 36, 6508
KRISTIANSUND N

 gnr. 3, bnr. 72, snr. 2

 KRISTIANSUND kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 20.08.2026

Rapportdato: 24.08.2026

Oppdragsnr.: 20889-1620

Eiendomsverdi ref nr: DJ3128

Foretak: Nordmøre Taksering AS

Takstingeniør: Dag Egil Strupstad



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



Rapportansvarlig

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

Dag Egil Strupstad

dag@nordmoretaksering.no

476 73 507



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår generelt normalt vedlikeholdt, men bygningen og flere konstruksjoner/installasjoner er av eldre dato. Det er registrert flere forhold med TG2, hovedsakelig knyttet til alder, slitasje, begrenset dokumentasjon og forventet gjenværende brukstid. Dette gjelder blant annet våtrom, vinduer/terrasedører, varmtvannsbereder, balkonger, takkonstruksjon/kaldtloft samt enkelte av sameiets felles bygningsdeler. Balkongrekkverk har lav høyde sammenlignet med dagens krav. Én av bygningens skorsteiner har opplyst fyllingsforbud.

Det er ikke registrert synlige forhold som indikerer omfattende pågående fukt- eller konstruksjonsskader ved befaringen. Taket er opplyst rehabilitert av sameiet i 2025.

Loftsetasjen er innredet og inngår i oppmålt BRA-i. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som entydig bekrefter at dagens innredning og bruk av hele loftsetasjen samsvarer med offentlig godkjente tegninger. Se nærmere omtale under Lovlighet.

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1917

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har skråtak tekket med skifer. Taket er en del av sameiets felles bygningsmasse. Det er opplyst at taket ble renoveret i 2025. Takflatene er kun visuelt besiktiget fra tilhørende takterasse/tilgjengelige områder og er ikke kontrollert ved ferdsel på taket. Taket har blant annet takvinduer, snøfangere og beslag ved gjennomføringer/skorstein.

Det ble ved den begrensede visuelle kontrollen ikke registrert vesentlige skader eller forhold som indikerer funksjonssvikt ved den delen av taktekkingen som var synlig. Det forekommer noe normal overflatepåvirkning/begroing på skiferen. Enkelte eldre tilstøtende detaljer og overflater fremstår med vær- og aldersslitasje.

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige for den synlige taktekkingen utover normalt ettersyn og vedlikehold. Det anbefales at dokumentasjon fra rehabiliteringen i 2025 fremlegges for nærmere avklaring av arbeidets omfang. Taket og det videre vedlikeholdsansvaret tilligger sameiet.

Takrenner og nedløp er av metall.

Deler av takkonstruksjonen er tilgjengelig via mindre kaldtlofts-/kneveggsarealer i loftsetasjen. Konstruksjonen er utført med sperrer i tre, undertak/plater og mineralullisolasjon. Det er ført ventilasjonskanal gjennom loftsarealet. Inspeksjonsmuligheten er begrenset på grunn av lav høyde, lagrede gjenstander og delvis tildekkede konstruksjoner. Taket er ifølge opplysninger rehabilitert av sameiet i 2025.

Bygningen har trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Leiligheten er en seksjon i sameie og går over to plan, 2. etasje og loftsetasje. Fasader og yttervegger er i hovedsak vurdert visuelt fra bakkenivå og tilgjengelige områder. Yttervegger/fasader er normalt å anse som sameiets felles bygningsdeler.

Boligen har vinduer av tre med isolerglass av ulik alder. Registrert glassmerking viser blant annet isolerglass fra ca. 1987 og 2002/2003. Det er også takvinduer i 2. etasje. Vinduer er visuelt

kontrollert og enkelte åpningsfunksjoner kontrollert der dette var praktisk mulig.

Leiligheten har ytterdør samt flere dører med adkomst til balkong/terrasse. Det er registrert både nyere og eldre dørkonstruksjoner. Hovedytterdør fremstår som nyere type og er merket med lydklasse 35 dB. Enkelte terrasedører er eldre trekonstruksjoner.

Balkong/Takterrasse med utgang fra boligen. Balkongen har tett overflate/dekke og ligger over beboelsesrom. Rekkverk er utført i trekonstruksjoner. Målt rekkverkhøyde er ca. 90 cm.

Balkong utført i trekonstruksjoner med terrassebord og rekkverk av tre. Rekkverkhøyde er målt til ca. 76 cm. Det ble ikke utført fuktmåling i konstruksjonen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene består hovedsakelig av malte tregulv/trebaserte gulv samt øvrige overflater tilpasset de enkelte rommene. Overflatene fremstår generelt normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder og bruk.

Det er registrert enkelte mindre bruksspor og lokale ujevnheter/slitasje. Det er ikke registrert vesentlige skader på gulvoverflatene ved befaringen.

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige. Normalt vedlikehold og eventuell overflatebehandling må påregnes over tid. Innvendige vegger og himlinger har i hovedsak malte flater og malt/overflatebehandlet trepanel. Loftsetasjen har i stor grad panel på vegger og skråhimlinger. Overflatene er stedvis av eldre utførelse, men flere flater er senere overflatebehandlet.

Det er registrert enkelte normale bruksspor, mindre merker og lokale ujevnheter i overflatene. Det ble ikke observert vesentlige skader eller forhold som indikerer behov for større utbedringer på de synlige flatene.

Normalt kosmetisk vedlikehold og overflatebehandling må påregnes etter behov. Ingen særskilte tekniske tiltak vurderes som nødvendige ut fra registrerte forhold.

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er i hovedsak av eldre trekonstruksjoner. Gulvflater ble kontrollert med stikkprøvemessige målinger av høydeavvik.

Leiligheten ligger over underliggende etasje/kjeller og har således ikke gulvkonstruksjoner direkte mot grunnen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger.

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonnivået i boligen.

På grunn av boligens plassering over underliggende etasje/kjeller vurderes risikoen for direkte radoninntrenging fra grunnen som redusert.

Pipe 1 - Boligen har vedovn tilknyttet skorstein. Bygningen har to skorsteiner. Pipe 1 som er i bruk, her er det opplyst at denne skorsteinen er rehabilitert. Omfang og tidspunkt for rehabiliteringen er ikke dokumentert ved befaringen.

Pipe 2 - Det foreligger fyringsforbud på pipe 2. Eier opplyser at denne pipen er blende og ikke i bruk.

Innvendig malt tretrapp mellom boligens to plan. Trappen har rekkverk med vertikale trespiler og håndløper. Trappen er av eldre utførelse.

Boligen har innvendige dører av varierende type og utførelse, hovedsakelig malte/glatte dørblad og enkelte eldre tredører.

Dørene er visuelt kontrollert og funksjonsprøvd stikkprøvemessig. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik på de kontrollerte dørene. Normal alders- og bruksslitasje forekommer.

Beskrivelse av eiendommen

Tilgjengelige deler av boligen og kaldtloftet er visuelt kontrollert med hensyn til synlige tegn etter skadedyr og fuktkrevende insekter.

Det ble ikke registrert synlige spor etter aktive angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Skjulte og utilgjengelige konstruksjoner er ikke kontrollert.

Ingen tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Loft › Bad

Bad i loftsetasje med gulvbelegg/vinyl med oppbrett langs vegger. Vegger og skråhimling har i hovedsak malt trepanel. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant med innredning og toalett. Dusjkabinettet har avløp ført mot gulv/sluk. Det er takvindu i rommet. Våtrommet fremstår som av eldre dato, og dokumentasjon på utførelse/tettesjikt er ikke fremlagt. Badet vurderes samlet som et eldre våtrom med begrenset dokumentasjon på oppbygning og tettesjikt. Det ble ikke registrert synlige tegn til pågående lekkasje eller vesentlig fuktskade ved befaringen. Dusjkabinett begrenser vannbelastningen på vegger og gulv sammenlignet med åpen dusjløsning. På grunn av alder må redusert gjenværende brukstid for gulvbelegg, sluk og øvrige våtromskomponenter påregnes.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse, oppbygning eller tettesjikt. Badet fremstår som et eldre våtrom, og alder på sluk, gulvbelegg og øvrige våtromskomponenter er ikke dokumentert.

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til pågående lekkasje eller vesentlig fuktskade. Dusjing foregår i dusjkabinett, noe som reduserer den direkte vannbelastningen på gulv og vegger.

Vegger og skråhimling har i hovedsak malt trepanel. Det er takvindu i rommet. Dusjing foregår i lukket dusjkabinett, slik at veggflatene i begrenset grad utsettes for direkte vannbelastning. Gulvet har vinyl-/gulvbelegg med oppbrett langs vegger. Dusjing foregår i dusjkabinett. Det er utført stikkprøvemessige nivåmålinger på gulvet.

Gulvbelegget fungerer som våtrommets vanntette sjikt og er ført med oppbrett langs vegger. Rommet har gulvsluk. Dusjkabinettets avløpsvann ledes til sluk. Utførelse og tilslutning mellom gulvbelegg og sluk er av eldre dato. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant med underskap. Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert vesentlige skader, lekkasjer eller funksjonsavvik på sanitærutstyr og innredning ved befaringen. Normal alders- og bruksslitasje forekommer.

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold og utskifting etter behov.

Badet har ventilering via veggventil/naturlig ventilasjon. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk fra rommet.

Tilliggende konstruksjoner til våtrommet er kontrollert så langt disse var tilgjengelige med destruktive inngrep. Det er utført fuktindikasjon/måling i tilgjengelige områder.

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller andre synlige forhold som indikerer pågående fuktskade i tilliggende konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner kan ikke vurderes fullt ut uten inngrep.

Det vurderes ikke å være behov for særskilte tiltak ut fra registrerte forhold. På grunn av våtrommets alder anbefales normalt ettersyn og oppfølging.

Våtrom › Etasje 2 › Bad

Bad i 2. etasje med flislagte gulv og vegger samt platekledd himling. Rommet er innredet med servant med skapinnredning, gulvstående toalett, badekar og dusjkabinett. Ventilasjon via veggventil. Våtrommet fremstår som et eldre bad, og dokumentasjon på oppbygning, membran/tettesjikt og utførelse er ikke fremlagt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser oppbygning eller utførelse av våtrommet, herunder dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluk og eventuelle utførende foretak. Badet fremstår som et eldre våtrom.

Veggene er i hovedsak utført med keramiske fliser. Himlingen har malte/platematerialer. Overflatene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje og uten synlige vesentlige skader ved befaringen.

Gulvet er flislagt. Det er etablert dusjkabinett og badekar, slik at den direkte vannbelastningen på gulvet ved normal bruk er begrenset.

Badet har flislagte gulv og vegger. Sluk og underliggende membran/tettesjikt er i hovedsak skjult og kunne ikke kontrolleres fullt ut. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av membran eller tilslutning mot sluk. Dusjing foregår i dusjkabinett. Badet er utstyrt med servant med skapinnredning, gulvstående toalett, badekar og dusjkabinett. Utstyr og innredning er visuelt kontrollert.

Badet har ventilering via veggventil/naturlig ventilasjon. Det ble ikke registrert mekanisk avtrekk fra rommet.

Tilliggende konstruksjoner til våtrommet er kontrollert så langt disse var tilgjengelige uten destruktive inngrep. Det er utført fuktindikasjon i tilgjengelige områder.

Avvik:

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller synlige forhold som indikerer pågående fuktskade i tilliggende konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner kan ikke vurderes fullt ut uten inngrep.

Konsekvens/tiltak:

Det vurderes ikke å være behov for særskilte tiltak ut fra registrerte forhold. På grunn av våtrommets alder og usikkerhet omkring skjulte konstruksjoner anbefales normalt ettersyn.

Våtrom › Etasje 2 › Vaskerom

Vaskerom med gulvbelegg/vinyl med oppbrett langs vegger. Vegger og himling har malte overflater. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Gulvsluk er etablert. Varmtvannsbereder og rør-i-rør-fordelerskap er plassert i rommet. Våtrommet fremstår som av eldre dato.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser vaskerommets oppbygning eller utførelse, herunder dokumentasjon på gulvets tettesjikt og tilslutning mot sluk. Vaskerommet fremstår som et eldre våtrom.

Vegger og himling har i hovedsak malte overflater. Overflatene er av eldre utførelse. Vaskerommet har ikke dusj eller andre installasjoner som medfører direkte vannbelastning på veggflatene.

Beskrivelse av eiendommen

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige skader eller synlige tegn til fuktpåvirkning på vegger og himling ved befaringen. Overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige. Normalt vedlikehold og overflatebehandling må påregnes etter behov. Gulvet har vinyl-/gulvbelegg med oppbrett langs vegger. Det er etablert gulvsluk. Det ble utført stikkprøvemessige nivåmålinger av gulvet. Gulvbelegget fungerer som våtrommets vanntette sjikt og er ført med oppbrett langs vegger. Rommet har gulvsluk. Utførelse og tilslutning mellom gulvbelegg og sluk er av eldre dato. Dokumentasjon på tettesjikt og sluktilslutning er ikke fremlagt. Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rør-i-rør-fordelerskap og varmtvannsbereder er også plassert i rommet.

Avvik:

Sanitærutstyr og installasjoner fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige funksjonsavvik ved befaringen.

Konsekvens/tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige utover normalt ettersyn og vedlikehold. Vaskerommet har ventilering via veggventil/naturlig ventilasjon. Det ble ikke registrert mekanisk avtrekk fra rommet. Tilliggende konstruksjoner til vaskerommet er kontrollert så langt disse var tilgjengelige uten destruktive inngrep. Det er utført fuktindikasjon i tilgjengelige områder.

Avvik:

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller synlige tegn som indikerer pågående fuktskade i tilliggende konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. På grunn av våtrommets alder anbefales normalt ettersyn og oppfølging.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med innredning med profilerte fronter, benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Integrert stekeovn og platetopp samt opplegg for oppvaskmaskin. Det er ventilator over kokesone. Vann- og avløpsinstallasjoner under kjøkkenkum var tilgjengelige for visuell kontroll.

Kjøkkenet fremstår i normalt god bruksmessig stand. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader på innredning, benkeplate eller tilgjengelige vann- og avløpsinstallasjoner. Normal bruksslitasje forekommer.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved ventilatoren ved visuell kontroll. Avtrekkskanalens videre føring og funksjon er ikke nærmere kontrollert.

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige utover normalt renhold, filterskift og vedlikehold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-

system. Fordelerskap er plassert på vaskerom og har merkede kurser til de ulike tapstedene. Synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonene er visuelt kontrollert.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader på tilgjengelige deler av vanninstallasjonene. Anleggets skjulte deler er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Normalt ettersyn av fordelerskap, koblinger og synlige installasjoner anbefales.

Innvendige avløpsledninger er i hovedsak skjult i konstruksjonene. Synlige og tilgjengelige deler, blant annet avløpsinstallasjoner under kjøkkenkum og ved sanitærutstyr, er visuelt kontrollert.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader på tilgjengelige deler av avløpsanlegget. Alder, materiale og tilstand på skjulte avløpsledninger er ikke dokumentert og kunne ikke kontrolleres.

Konsekvens/tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Skjulte avløpsledninger bør følges opp ved eventuelle tegn til redusert avrenning, lekkasje eller lukt. Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og vinduer. Kjøkken har separat avtrekk via kjøkkenventilator. Våtrom er vurdert under egne kontrollpunkter.

Avvik:

Boligen har ikke balansert ventilasjon. Ventilasjonsløsningen er av eldre type, og luftutskiftingen er avhengig av fungerende ventiler og naturlige trykkforskjeller.

Konsekvens/tiltak:

Ventiler bør holdes åpne og rengjøres jevnlig for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. Ved eventuell oppgradering av boligen kan forbedret ventilasjonsløsning vurderes. Boligen har luft-til-luft-varmepumpe av fabrikat Panasonic. Utvendig aggregat er montert på yttervegg. Merkeskilt viser produksjonsår 2023 og kuldemedium R32. Varmepumpen er kun visuelt kontrollert. Det er ikke utført teknisk funksjons-, effekt- eller servicekontroll.

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom. Berederen er en Møretank MT R 300, volum 300 liter og effekt 2000 W. Merkeskilt viser produksjonsår 2003.

Sikringsskap er plassert i matbod. Anlegget har automatsikringer/jordfeilautomater, hovedvern, overspenningsvern og strømmåler. Det foreligger kursfortegnelse i skapet fra West Elektro. Det elektriske anlegget er kun visuelt kontrollert på et overordnet nivå, i samsvar med omfanget for tilstandsrapport.

Avvik:

Det ble ikke registrert åpenbare synlige skader eller andre forhold ved den begrensede visuelle kontrollen som tilsier behov for umiddelbare tiltak. Det er ikke foretatt elektrofaglig kontroll, målinger eller funksjonstesting av anlegget.

Beskrivelse av eiendommen

Konsekvens/tiltak:

Elektriske anlegg krever fagkyndig kontroll for å fastslå teknisk tilstand og sikkerhet. Dersom det mangler dokumentasjon på utførte arbeider, eller det er lenge siden anlegget sist ble kontrollert av registrert elektrovirksomhet, kan en utvidet el-kontroll vurderes.

Boligen har røykvarslere. Bygningen har to skorsteiner, hvorav den ene er opplyst rehabilitert, mens det foreligger fyringsforbud på den andre. Skorstein og ildsted vurderes for øvrig under eget kontrollpunkt.

Avvik:

Det ble ikke registrert åpenbare mangler ved røykvarsling ved den visuelle kontrollen. Funksjon og batteristatus er ikke kontrollert. Dokumentasjon på slokkeutstyr er ikke fremlagt/registrert i grunnlaget.

Konsekvens/tiltak:

Røykvarslere og slokkeutstyr skal være tilgjengelig og funksjonsdyktig. Røykvarslere bør funksjonstestes regelmessig. Dersom tilfredsstillende slokkeutstyr ikke finnes i boligen, må dette etableres.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet og fundamenteringsforhold er ikke dokumentert. Konstruksjoner mot grunnen tilhører i hovedsak bygningens/sameiets felles bygningsdeler.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige forhold ved befaringen som gir klare indikasjoner på vesentlig svikt i byggegrunn eller fundamentering. Grunnforholdene er ikke undersøkt nærmere, og skjulte fundamenteringsforhold kan ikke vurderes ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Ved eventuelle tegn til setninger eller bevegelser i konstruksjonen bør grunn- og fundamenteringsforhold undersøkes nærmere.

Drenering og utvendig fuktsikring er i hovedsak skjult under terreng og kunne ikke kontrolleres direkte ved befaringen. Bygningsdelene tilhører sameiets fellesarealer/felles konstruksjoner. Alder og eventuell utførelse/rehabilitering av dreneringen er ikke dokumentert.

Bygningen har grunnmur/fundamenter hovedsakelig av mur -/betongkonstruksjoner. Konstruksjonene er i hovedsak felles bygningsdeler i sameiet. Synlige og tilgjengelige deler er kontrollert visuelt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

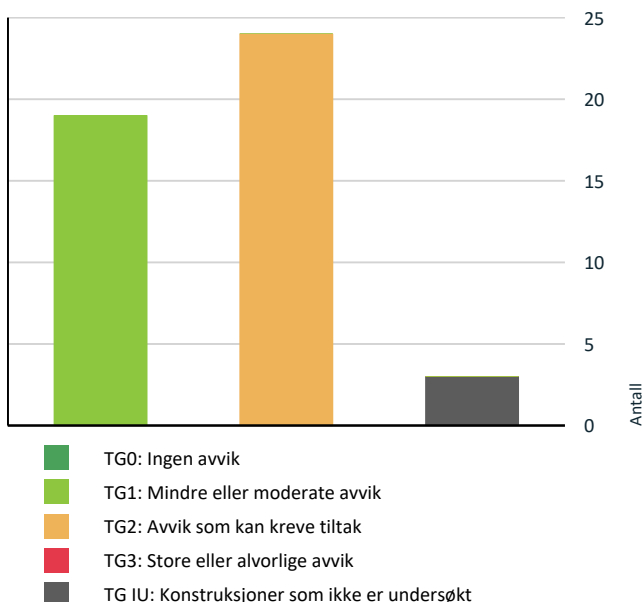
Del av tomannsbolig

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

Loftsetasjen er innredet og inngår i oppmålt BRA-i. Det foreligger seksjoneringstegninger, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som entydig bekrefter at dagens innredning og bruk av hele loftsetasjen samsvarer med offentlig godkjente tegninger. Oppmålt areal er ikke i seg selv dokumentasjon på godkjent bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen - 1 [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1917

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Modernisert opp gjennom årene.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygningen har skråtak tekket med skifer. Taket er en del av sameiets felles bygningsmasse. Det er opplyst at taket ble renoverert i 2025. Takflatene er kun visuelt besiktiget fra tilhørende takterrasse/tilgjengelige områder og er ikke kontrollert ved ferdsel på taket. Taket har blant annet takvinduer, snøfangere og beslag ved gjennomføringer/skorstein. Det ble ved den begrensede visuelle kontrollen ikke registrert vesentlige skader eller forhold som indikerer funksjonssvikt ved den delen av taktekkingen som var synlig. Det forekommer noe normal overflatepåvirkning/begroing på skiferen. Enkelte eldre tilstøtende detaljer og overflater fremstår med vær- og aldersslitasje. Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige for den synlige taktekkingen utover normalt ettersyn og vedlikehold. Det anbefales at dokumentasjon fra rehabiliteringen i 2025 fremlegges for nærmere avklaring av arbeidets omfang. Taket og det videre vedlikeholdsansvaret tiligger sameiet.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Deler av takkonstruksjonen er tilgjengelig via mindre kaldtlofts -/kneveggsarealer i loftsetasjen. Konstruksjonen er utført med sperrer i tre, undertak/plater og mineralullisolasjon. Det er ført ventilasjonskanal gjennom loftsarealet. Inspeksjonsmuligheten er begrenset på grunn av lav høyde, lagrede gjenstander og delvis tildekkede konstruksjoner. Taket er ifølge opplysninger rehabilitert av sameiet i 2025.

Vurdering av avvik:

- Isolasjonen ligger flere steder ujevnt og er delvis forskjøvet/komprimert, med lokale åpninger og mangelfull kontinuitet. Det er også begrenset mulighet for å kontrollere lufting, dampspærre og skjulte deler av konstruksjonen. Ved pipeløpet ses eldre murverk med ujevne/fugesvekkede partier og rester/løst materiale i bunnområdet. Det er ikke tydelige tegn til aktive lekkasjer eller omfattende fuktskader i de synlige trekonstruksjonene, men inspeksjonsomfanget er begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Ujevn og mangelfull isolering kan gi lokale kuldebroer, varmetap og økt risiko for kondens i kalde konstruksjoner. Isolasjonen bør legges tilbake/kompletteres slik at det oppnås et mest mulig sammenhengende isolasjonssjikt, samtidig som nødvendig lufting av takkonstruksjonen ivaretas. Forholdene rundt pipeløpet bør ses i sammenheng med opplysningene om at boligen har to piper, hvor én har fyringsforbud. Løse rester rundt pipen kan ryddes, og pipens tekniske/branntekniske tilstand bør vurderes ut fra dokumentasjon fra feiervesen/brannforebyggende kontroll.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningen har trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Leiligheten er en seksjon i sameie og går over to plan, 2. etasje og loftsetasje. Fasader og yttervegger er i hovedsak vurdert visuelt fra bakkenivå og tilgjengelige områder. Yttervegger/fasader er normalt å anse som sameiets felles bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

- Det registreres generell vær- og aldersslitasje på trekledningen. Overflatene fremstår stedvis tilsmusset og med begroing/misfarging, særlig på mindre sol- og værutsatte fasader. Det ses også stedvis slitasje på overflatebehandling på kledning og utvendige trekomponenter. På bakfasaden er det montert utvendig stige/tilkomst til øvre nivå. Det er ikke registrert synlige indikasjoner på omfattende konstruktive skader ut fra den begrensede visuelle kontrollen. Fasadene har behov for normalt periodisk vedlikehold. Det anbefales rengjøring og nærmere kontroll av trekledning, skjøter, avslutninger og overflatebehandling, med lokal utbedring og overflatebehandling etter behov. Høytliggende og ikke tilgjengelige deler er ikke nærmere undersøkt. Vedlikehold og eventuelle tiltak må avklares mot sameiets vedlikeholdsplan og ansvarsfordeling.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har vinduer av tre med isolerglass av ulik alder. Registrert glassmerking viser blant annet isolerglass fra ca. 1987 og 2002/2003. Det er også takvinduer i 2. etasje. Vinduer er visuelt kontrollert og enkelte åpningsfunksjoner kontrollert der dette var praktisk mulig.

Vurdering av avvik:

- Det registreres alders- og værrelatert slitasje på enkelte vinduer, særlig på eldre malte trevinduer. Overflatebehandlingen på utsatte karm-/rammedeler er stedvis oppsprukket og nedbrutt. Vindusbestanden har varierende alder og gjenværende brukstid må derfor vurderes individuelt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales vedlikehold av utsatte treoverflater med rengjøring, skraping og ny overflatebehandling. Eldre vinduer må påregnes å ha større vedlikeholdsbehov og kortere gjenværende brukstid enn nyere vinduer. Utskifting av enkelte eldre vinduer kan bli aktuelt over tid.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har ytterdør samt flere dører med adgang til balkong/terrasse. Det er registrert både nyere og eldre dørkonstruksjoner. Hovedytterdør fremstår som nyere type og er merket med lydklasse 35 dB. Enkelte terrassedører er eldre trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- På eldre terrassedør mot trebalkong er det betydelig værslitasje med avflassing av maling og lokal nedbrytning i nedre del av dørbladet. Dette viser behov for vedlikehold og nærmere kontroll av treverket. Øvrige nyere dører fremstår visuelt uten vesentlige skader ut fra tilgjengelig kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Eldre terrassedør bør vedlikeholdes med fjerning av løs maling, kontroll av treverk for eventuell råte/nedbrytning og ny overflatebehandling. Dersom treverket har større nedbrytning, må lokal reparasjon eller utskifting vurderes. Tetningslister, beslag og funksjon bør samtidig kontrolleres.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong/Takterrasse med utgang fra boligen. Balkongen har tett overflate/dekke og ligger over beboelsesrom. Rekkverk er utført i trekonstruksjoner. Målt rekkverkshøyde er ca. 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm og tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverkshøyde. Balkongdekket fungerer samtidig som værbeskyttende/tett konstruksjon over underliggende beboelsesrom. Tetthet og oppbygning av membran/tettesjikt er ikke dokumentert eller kontrollert utover visuell inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall. Det anbefales å vurdere oppgradering av rekkverket til dagens sikkerhetsnivå. Ettersom balkongen ligger over beboelsesrom, er det særlig viktig at overflate, beslag, overganger og tettesjikt holdes under jevnlig kontroll. Ved mistanke om lekkasje eller fuktskade anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Balkong utført i trekonstruksjoner med terrassebord og rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til ca. 76 cm. Det ble ikke utført fuktmåling i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyden på ca. 76 cm er lavere enn dagens krav til sikker rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak

- Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall. Det anbefales å forhøye eller skifte rekkverket slik at tilfredsstillende sikkerhetsnivå oppnås. Trekonstruksjoner bør holdes under jevnlig kontroll med hensyn til fukt- og råteskader.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene består hovedsakelig av malte tregulv/trebaserte gulv samt øvrige overflater tilpasset de enkelte rommene. Overflatene fremstår generelt normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder og bruk. Det er registrert enkelte mindre bruksspor og lokale ujevnheter/slitasje. Det er ikke registrert vesentlige skader på gulvoverflatene ved befaringen. Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige. Normalt vedlikehold og eventuell overflatebehandling må påregnes over tid.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger og himlinger har i hovedsak malte flater og malt/overflatebehandlet trepanel. Loftsetasjen har i stor grad panel på vegger og skråhimlinger. Overflatene er stedvis av eldre utførelse, men flere flater er senere overflatebehandlet. Det er registrert enkelte normale bruksspor, mindre merker og lokale ujevnheter i overflatene. Det ble ikke observert vesentlige skader eller forhold som indikerer behov for større utbedringer på de synlige flatene. Normalt kosmetisk vedlikehold og overflatebehandling må påregnes etter behov. Ingen særskilte tekniske tiltak vurderes som nødvendige ut fra registrerte forhold.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er i hovedsak av eldre trekonstruksjoner. Gulvflater ble kontrollert med stikkprøvemessige målinger av høydeavvik.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert høydeavvik/skjevheter i gulv, vurdert som typisk for bygningens alder og konstruksjonsmåte. Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som ga indikasjon på akutt konstruksjonssvikt. Konstruksjonene er i hovedsak lukket og er derfor ikke kontrollert i sin helhet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Registrerte skjevheter vurderes i hovedsak som alders- og konstruksjonsrelaterte. Utbedring vurderes normalt ikke som nødvendig med mindre det stilles krav til rettere gulv ved senere rehabilitering. Ved større ombygginger bør konstruksjonene undersøkes nærmere.



Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger over underliggende etasje/kjeller og har således ikke gulvkonstruksjoner direkte mot grunnen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonnivået i boligen. På grunn av boligens plassering over underliggende etasje/kjeller vurderes risikoen for direkte radoninntrenging fra grunnen som redusert.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe 1 - Boligen har vedovn tilknyttet skorstein. Bygningen har to skorsteiner. Pipe 1 som er i bruk, her er det opplyst at denne skorsteinen er rehabilitert. Omfang og tidspunkt for rehabiliteringen er ikke dokumentert ved befaringen.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen - 1

Beskrivelse

Pipe 2 - Det foreligger fyringsforbud på pipe 2. Eier opplyser at denne pipen er blende og ikke i bruk.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt tretrapp mellom boligens to plan. Trappen har rekkverk med vertikale trespiler og håndløper. Trappen er av eldre utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert noe knirk ved bruk av trappen. For øvrig ble det ikke registrert vesentlige skader eller deformasjoner ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Knirk vurderes hovedsakelig som et alders- og bruksmessig forhold. Etterstramming eller lokal utbedring av sammenføyninger kan utføres dersom knirk oppleves sjenerende. Eldre trapper kan på enkelte områder avvike fra dagens krav til utforming og sikkerhet.



Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører av varierende type og utførelse, hovedsakelig malte/glatte dørblad og enkelte eldre tredører. Dørene er visuelt kontrollert og funksjonsprøvd stikkprøvemessig. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik på de kontrollerte dørene. Normal alders- og bruksslitasje forekommer.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilgjengelige deler av boligen og kaldtloftet er visuelt kontrollert med hensyn til synlige tegn etter skadedyr og fuktkrevende insekter. Det ble ikke registrert synlige spor etter aktive angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Skjulte og utilgjengelige konstruksjoner er ikke kontrollert. Ingen tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold.

VÅTROM

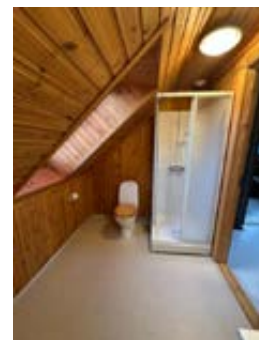
LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i loftsetasje med gulvbelegg/vinyl med oppbrett langs vegger. Vegger og skråhimling har i hovedsak malt trepanel. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant med innredning og toalett. Dusjkabinettet har avløp ført mot gulv/sluk. Det er takvindu i rommet. Våtrommet fremstår som av eldre dato, og dokumentasjon på utførelse/tettesjikt er ikke fremlagt.

Badet vurderes samlet som et eldre våtrom med begrenset dokumentasjon på oppbygning og tettesjikt. Det ble ikke registrert synlige tegn til pågående lekkasje eller vesentlig fuktskade ved befaringen. Dusjkabinett begrenser vannbelastningen på vegger og gulv sammenlignet med åpen dusjløsning. På grunn av alder må redusert gjenværende brukstid for gulvbelegg, sluk og øvrige våtromskomponenter påregnes.



LOFT > BAD



Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse, oppbygning eller tettesjikt. Badet fremstår som et eldre våtrom, og alder på sluk, gulvbelegg og øvrige våtromskomponenter er ikke dokumentert.

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til pågående lekkasje eller vesentlig fuktskade. Dusjing foregår i dusjkabinett, noe som reduserer den direkte vannbelastningen på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- TG2 er satt på bakgrunn av våtrommets alder, manglende dokumentasjon på utførelse/tettesjikt og usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid. Det må påregnes økt behov for ettersyn og vedlikehold, og oppgradering/rehabilitering må forventes på sikt.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og skråhimling har i hovedsak malt trepanel. Det er takvindu i rommet. Dusjing foregår i lukket dusjkabinett, slik at veggflatene i begrenset grad utsettes for direkte vannbelastning.

Vurdering av avvik:

- Overflatene er av eldre utførelse og tilfredsstillende ikke dagens forventede utførelse for direkte vannbelastede soner. Det ble ikke registrert synlige fuktskader eller vesentlige skader på vegg- og himlingsflatene ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Dusjkabinettet bør opprettholdes for å begrense vannbelastningen på veggflatene. Overflatene bør holdes under jevnlig oppsyn med hensyn til fuktpåvirkning og nedbrytning.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinyl-/gulvbelegg med oppbrett langs vegger. Dusjing foregår i dusjkabinett. Det er utført stikkprøvemessige nivåmålinger på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Gulvbelegget er av eldre utførelse. Målingene viser varierende fallforhold på gulvet. Det ble ikke registrert synlige skader eller åpninger i gulvbelegget ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder og registrerte fallforhold må gulvet holdes under jevnlig oppsyn. Dusjkabinettet bør opprettholdes for å begrense vannbelastningen på gulvet. Ved fremtidig rehabilitering må gulv og fallforhold oppgraderes i samsvar med gjeldende krav.

LOFT > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvbelegget fungerer som våtrommets vanntette sjikt og er ført med oppbrett langs vegger. Rommet har gulvsluk. Dusjkabinettets avløpsvann ledes til sluk. Utførelse og tilslutning mellom gulvbelegg og sluk er av eldre dato. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Tettesjikt og sluk har oppnådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid. Skjulte deler av tettesjiktet og tilslutningen mot sluk kan ikke kontrolleres fullt ut ved visuell befaring. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller vesentlig skade på tilgjengelige deler.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svekket funksjon og lekkasje over tid. Dusjkabinettet bør opprettholdes for å redusere vannbelastningen på gulv og slukområde. Regelmessig kontroll anbefales, og rehabilitering av tettesjikt og sluk må påregnes på sikt.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant med underskap. Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert vesentlige skader, lekkasjer eller funksjonsavvik på sanitærutstyr og innredning ved befaringen. Normal alders- og bruksslitasje forekommer.

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold og utskifting etter behov.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventilering via veggventil/naturlig ventilasjon. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler mekanisk avtrekk. Ventilasjonsløsningen vurderes som begrenset sammenlignet med dagens forventede standard for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull luftutskifting kan medføre økt fuktbelastning og risiko for kondens og fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og samtidig sikre tilfredsstillende tilluft til rommet.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner til våtrommet er kontrollert så langt disse var tilgjengelige med destruktive inngrep. Det er utført fuktindikasjon/måling i tilgjengelige områder.

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller andre synlige forhold som indikerer pågående fuktskade i tilliggende konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner kan ikke vurderes fullt ut uten inngrep.

Det vurderes ikke å være behov for særskilte tiltak ut fra registrerte forhold. På grunn av våtrommets alder anbefales normalt ettersyn og oppfølging.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad i 2. etasje med flislagte gulv og vegger samt plateledd himling. Rommet er innredet med servant med skapinnredning, gulvstående toalett, badekar og dusjkabinett. Ventilasjon via veggventil. Våtrommet fremstår som et eldre bad, og dokumentasjon på oppbygning, membran/tettesjikt og utførelse er ikke fremlagt.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser oppbygning eller utførelse av våtrommet, herunder dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluk og eventuelle utførende foretak. Badet fremstår som et eldre våtrom.

Vurdering av avvik:

- Manglende dokumentasjon medfører at utførelse og tilstand på skjulte konstruksjoner og tettesjikt ikke kan verifiseres.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder og manglende dokumentasjon må det påregnes usikkerhet knyttet til gjenværende levetid for våtrommets tettesjikt. Ved fremtidig rehabilitering må våtrommet oppgraderes i henhold til gjeldende krav.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er i hovedsak utført med keramiske fliser. Himlingen har malte/platematerialer. Overflatene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje og uten synlige vesentlige skader ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert vesentlige synlige skader på flislagte vegger eller himling. Konstruksjonen er imidlertid av eldre dato, og eventuell utførelse/tettesjikt bak flisene er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige på synlige overflater. På grunn av alder og manglende dokumentasjon må det påregnes økt risiko for skjulte avvik i våtonene, og overflatene bør følges opp som del av normalt vedlikehold.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Det er etablert dusjkabinett og badekar, slik at den direkte vannbelastningen på gulvet ved normal bruk er begrenset.

Vurdering av avvik:

- Gulvet/våtrommet er av eldre dato. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av underliggende membran/tettesjikt. Ut fra bildene er det ikke registrert vesentlige synlige skader på flisoverflaten.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder og manglende dokumentasjon er det usikkerhet knyttet til gulvets underliggende tettesjikt og gjenværende levetid. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense vannbelastningen. Overflatene bør holdes under observasjon.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger. Sluk og underliggende membran/tettesjikt er i hovedsak skjult og kunne ikke kontrolleres fullt ut. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av membran eller tilslutning mot sluk. Dusjing foregår i dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet er av eldre dato, og utførelsen av membran/tettesjikt kan ikke dokumenteres. Løsningen har dermed usikker gjenværende levetid. Det ble ikke registrert synlige tegn til pågående lekkasje ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder og manglende dokumentasjon må det påregnes økt risiko for svikt i tettesjiktet. Fortsatt bruk av dusjkabinett reduserer vannbelastningen på gulv og vegger. Ved fremtidig rehabilitering må membran og sluk normalt fornyes som del av en komplett våtromsløsning.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servant med skapinnredning, gulvstående toalett, badekar og dusjkabinett. Utstyr og innredning er visuelt kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Sanitærutstyr og innredning er av eldre dato og har normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige funksjonsavvik ved befaringen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige. På grunn av alder må normalt vedlikehold og utskifting av sanitærutstyr og innredning påregnes over tid.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventilering via veggventil/naturlig ventilasjon. Det ble ikke registrert mekanisk avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler mekanisk avtrekk. Ventilasjonsløsningen vurderes som begrenset sammenlignet med dagens forventede standard for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset luftutskifting kan medføre økt fuktbelastning og risiko for kondens og fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og samtidig sikre tilfredsstillende tilluft til rommet.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner til våtrommet er kontrollert så langt disse var tilgjengelige uten destruktive inngrep. Det er utført fuktindikasjon i tilgjengelige områder.

Avvik:

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller synlige forhold som indikerer pågående fuktskade i tilliggende konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner kan ikke vurderes fullt ut uten inngrep.

Konsekvens/tiltak:

Det vurderes ikke å være behov for særskilte tiltak ut fra registrerte forhold. På grunn av våtrommets alder og usikkerhet omkring skjulte konstruksjoner anbefales normalt ettersyn.

ETASJE 2 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med gulvbelegg/vinyl med oppbrett langs vegger. Vegger og himling har malte overflater. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Gulvsluk er etablert. Varmtvannsbereder og rør-i-rør-fordelerskap er plassert i rommet. Våtrommet fremstår som av eldre dato.



ETASJE 2 > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser vaskerommets oppbygning eller utførelse, herunder dokumentasjon på gulvets tettesjikt og tilslutning mot sluk. Vaskerommet fremstår som et eldre våtrom.

Vurdering av avvik:

- Manglende dokumentasjon og våtrommets alder medfører usikkerhet knyttet til utførelsen av skjulte løsninger og gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes økt behov for ettersyn og vedlikehold. Ved fremtidig rehabilitering bør våtrommet oppgraderes i samsvar med gjeldende krav.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling har i hovedsak malte overflater. Overflatene er av eldre utførelse. Vaskerommet har ikke dusj eller andre installasjoner som medfører direkte vannbelastning på veggflatene.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige skader eller synlige tegn til fuktpåvirkning på vegger og himling ved befaringen. Overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendige. Normalt vedlikehold og overflatebehandling må påregnes etter behov.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinyl-/gulvbelegg med oppbrett langs vegger. Det er etablert gulvsluk. Det ble ikke utført stikkprøvemessige nivåmålinger av gulvet.

Vurdering av avvik:

- Gulvbelegget er av eldre dato. Det er registrert varierende fallforhold på gulvet. Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader eller åpninger i gulvbelegget ved befaringen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder og registrerte fallforhold må gulvbelegget holdes under jevnlig oppsyn. Ved fremtidig rehabilitering bør gulv og fallforhold oppgraderes i samsvar med gjeldende krav.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvbelegget fungerer som våtrommets vanntette sjikt og er ført med oppbrett langs vegger. Rommet har gulvsluk. Utførelse og tilslutning mellom gulvbelegg og sluk er av eldre dato. Dokumentasjon på tettesjikt og sluktilslutning er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Gulvbelegg/tettesjikt og sluk har høy alder, og gjenværende brukstid vurderes som begrenset. Skjulte deler av konstruksjonen og tettesjiktets tilstand kan ikke kontrolleres ved visuell befarings. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller vesentlig skade på tilgjengelige deler.

Konsekvens/tiltak

- Aldre tettesjikt og sluk innebærer økt risiko for svikt og lekkasje. Regelmessig kontroll anbefales. Ved rehabilitering må det påregnes fornyelse av sluk og tettesjikt som del av en komplett våtromsløsning.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rør-i-rør-fordelerskap og varmtvannsbereder er også plassert i rommet.

Avvik:

Sanitærutstyr og installasjoner fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige funksjonsavvik ved befarings.

Konsekvens/tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige utover normalt ettersyn og vedlikehold.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har ventilering via veggventil/naturlig ventilasjon. Det ble ikke registrert mekanisk avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler mekanisk avtrekk. Ventilasjonsløsningen gir begrenset luftutskifting sammenlignet med dagens forventede standard for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og risiko for kondens og fuktrelaterte skader. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og samtidig sikre tilfredsstillende tilluft til rommet.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner til vaskerommet er kontrollert så langt disse var tilgjengelige uten destruktive inngrep. Det er utført fuktindikasjon i tilgjengelige områder.

Avvik:

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller synlige tegn som indikerer pågående fuktskade i tilliggende konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. På grunn av våtrommets alder anbefales normalt ettersyn og oppfølging.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med innredning med profilerte fronter, benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Integrert stekeovn og platetopp samt opplegg for oppvaskmaskin. Det er ventilator over kokesone. Vann- og avløpsinstallasjoner under kjøkkenkum var tilgjengelige for visuell kontroll.

Kjøkkenet fremstår i normalt god bruksmessig stand. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader på innredning, benkeplate eller tilgjengelige vann- og avløpsinstallasjoner. Normal bruksslitasje forekommer.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved ventilatoren ved visuell kontroll. Avtrekkskanalens videre føring og funksjon er ikke nærmere kontrollert.

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige utover normalt renhold, filterskift og vedlikehold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system. Fordelerskap er plassert på vaskerom og har merkede kurser til de ulike tappestedene. Synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonene er visuelt kontrollert.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader på tilgjengelige deler av vanninstallasjonene. Anleggets skjulte deler er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Normalt ettersyn av fordelerskap, koblinger og synlige installasjoner anbefales.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger er i hovedsak skjult i konstruksjonene. Synlige og tilgjengelige deler, blant annet avløpsinstallasjoner under kjøkkenkum og ved sanitærutstyr, er visuelt kontrollert.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader på tilgjengelige deler av avløpsanlegget. Alder, materiale og tilstand på skjulte avløpsledninger er ikke dokumentert og kunne ikke kontrolleres.

Konsekvens/tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Skjulte avløpsledninger bør følges opp ved eventuelle tegn til redusert avrenning, lekkasje eller lukt.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og vinduer. Kjøkken har separat avtrekk via kjøkkenventilator. Våtrom er vurdert under egne kontrollpunkter.

Avvik:

Boligen har ikke balansert ventilasjon. Ventilasjonsløsningen er av eldre type, og luftutskiftingen er avhengig av fungerende ventiler og naturlige trykkskjellere.

Konsekvens/tiltak:

Ventiler bør holdes åpne og rengjøres jevnlig for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. Ved eventuell oppgradering av boligen kan forbedret ventilasjonsløsning vurderes.

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

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft-varmepumpe av fabrikat Panasonic. Utvendig aggregat er montert på yttervegg. Merkeskilt viser produksjonsår 2023 og kuldemedium R32. Varmepumpen er kun visuelt kontrollert. Det er ikke utført teknisk funksjons-, effekt- eller servicekontroll.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom. Berederen er en Møretank MT R 300, volum 300 liter og effekt 2000 W. Merkeskilt viser produksjonsår 2003.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannsberederen har passert mer enn 20 års alder og har dermed betydelig redusert forventet gjenværende brukstid. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre vesentlige funksjonsavvik ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder må utskifting av varmtvannsberederen påregnes. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt, og installasjonen bør holdes under jevnlig kontroll.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i matbod. Anlegget har automatsikringer/jordfeilautomater, hovedvern, overspenningsvern og strømmåler. Det foreligger kursfortegnelse i skapet fra West Elektro. Det elektriske anlegget er kun visuelt kontrollert på et overordnet nivå, i samsvar med omfanget for tilstandsrapport.

Avvik:

Det ble ikke registrert åpenbare synlige skader eller andre forhold ved den begrensede visuelle kontrollen som tilsier behov for umiddelbare tiltak. Det er ikke foretatt elektrofaglig kontroll, målinger eller funksjonstesting av anlegget.

Konsekvens/tiltak:

Elektriske anlegg krever fagkyndig kontroll for å fastslå teknisk tilstand og sikkerhet. Dersom det mangler dokumentasjon på utførte arbeider, eller det er lenge siden anlegget sist ble kontrollert av registrert elektrovirksomhet, kan en utvidet el-kontroll vurderes.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har røykvarslere. Bygningen har to skorsteiner, hvorav den ene er opplyst rehabilitert, mens det foreligger fyringsforbud på den andre. Skorstein og ildsted vurderes for øvrig under eget kontrollpunkt.

Avvik:

Det ble ikke registrert åpenbare mangler ved røykvarsling ved den visuelle kontrollen. Funksjon og batteristatus er ikke kontrollert. Dokumentasjon på slokkeutstyr er ikke fremlagt/registrert i grunnlaget.

Konsekvens/tiltak:

Røykvarslere og slokkeutstyr skal være tilgjengelig og funksjonsdyktig. Røykvarslere bør funksjonstestes regelmessig. Dersom tilfredsstillende slokkeutstyr ikke finnes i boligen, må dette etableres.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet og fundamenteringsforhold er ikke dokumentert. Konstruksjoner mot grunnen tilhører i hovedsak bygningens/sameiets felles bygningsdeler.

Avvik:

Det ble ikke registrert synlige forhold ved befaringen som gir klare indikasjoner på vesentlig svikt i byggegrunn eller fundamentering. Grunnforholdene er ikke undersøkt nærmere, og skjulte fundamenteringsforhold kan ikke vurderes ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Ved eventuelle tegn til setninger eller bevegelser i konstruksjonen bør grunn- og fundamenteringsforhold undersøkes nærmere.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er i hovedsak skjult under terreng og kunne ikke kontrolleres direkte ved befaringen. Bygningsdelene tilhører sameiets fellesarealer/felles konstruksjoner. Alder og eventuell utførelse/rehabilitering av dreneringen er ikke dokumentert.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur/fundamenter hovedsakelig av mur -/betongkonstruksjoner. Konstruksjonene er i hovedsak felles bygningsdeler i sameiet. Synlige og tilgjengelige deler er kontrollert visuelt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

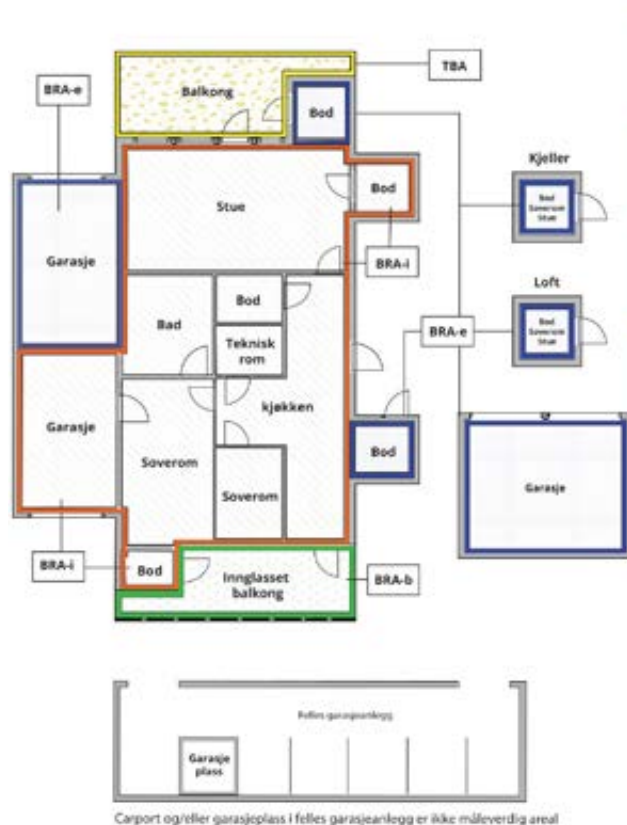
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Del av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal	
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			(ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	60			60		8	68
Etasje 2	92	58		150			150
SUM	152	58				8	218
SUM BRA	210						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue, soverom, soverom 2, bad		
Etasje 2	Hall m/trapp, stue, kjøkken, soverom, bad	Vaskerom, matbod, bod 1, bod 2, bod 3, garasje	

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter garasje og 3 boder/disponible rom i underetasje, samt matbod og vaskerom i hovedetasjen. Arealene disponeres av seksjonen, men ligger utenfor boligens interne bruksareal.
Se nærmere omtale under «Lovlighet» vedrørende loftsetasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loftsetasjen er innredet og inngår i oppmålt BRA-i. Det foreligger seksjonerings tegninger, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som entydig bekrefter at dagens innredning og bruk av hele loftsetasjen samsvarer med offentlig godkjente tegninger. Oppmålt areal er ikke i seg selv dokumentasjon på godkjent bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	3	72		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Marstrands gate 36

Hjemmelshaver

Bakkenget Brynulf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med bymessig bebyggelse. Området består hovedsakelig av eldre trehusbebyggelse og boligeiendommer. Leiligheten ligger i bygning med flere boenheter og går over 2 plan, fra 2. etasje til loft. Fra øvre plan og balkong er det utsyn over omkringliggende bebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig gate/vei. Det er etablert gangadkomst fra gate til bygningen.

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles tomt tilhørende sameiet. Tomten er i hovedsak bebygd og opparbeidet med asfalterte/harde utearealer og gang-/adkomstarealer rundt bygningen. Terrenget i nærområdet er stedvis skrånende. Utvendige fellesarealer og grunnarealer forutsettes forvaltet og vedlikeholdt av sameiet i henhold til sameiets vedtekter og ansvarsfordeling.

Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

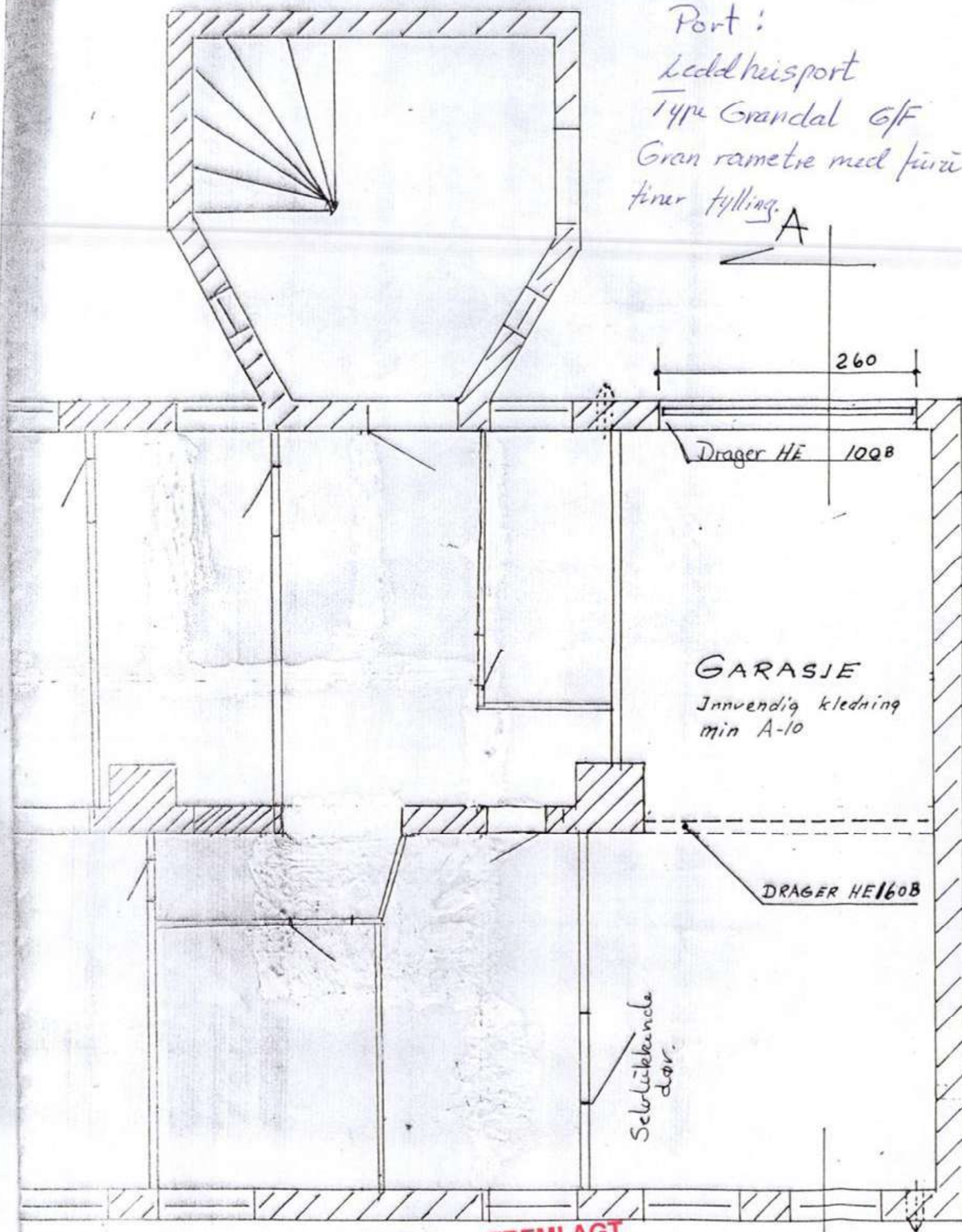
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig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

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

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

Andre bilder





Port :
Leddheisport
Type Grandal G/F
Gran rametre med fura-
finer fylling.

GARASJE
Innvendig kledning
min A-10

FREMLAGT

27 APR. 1995

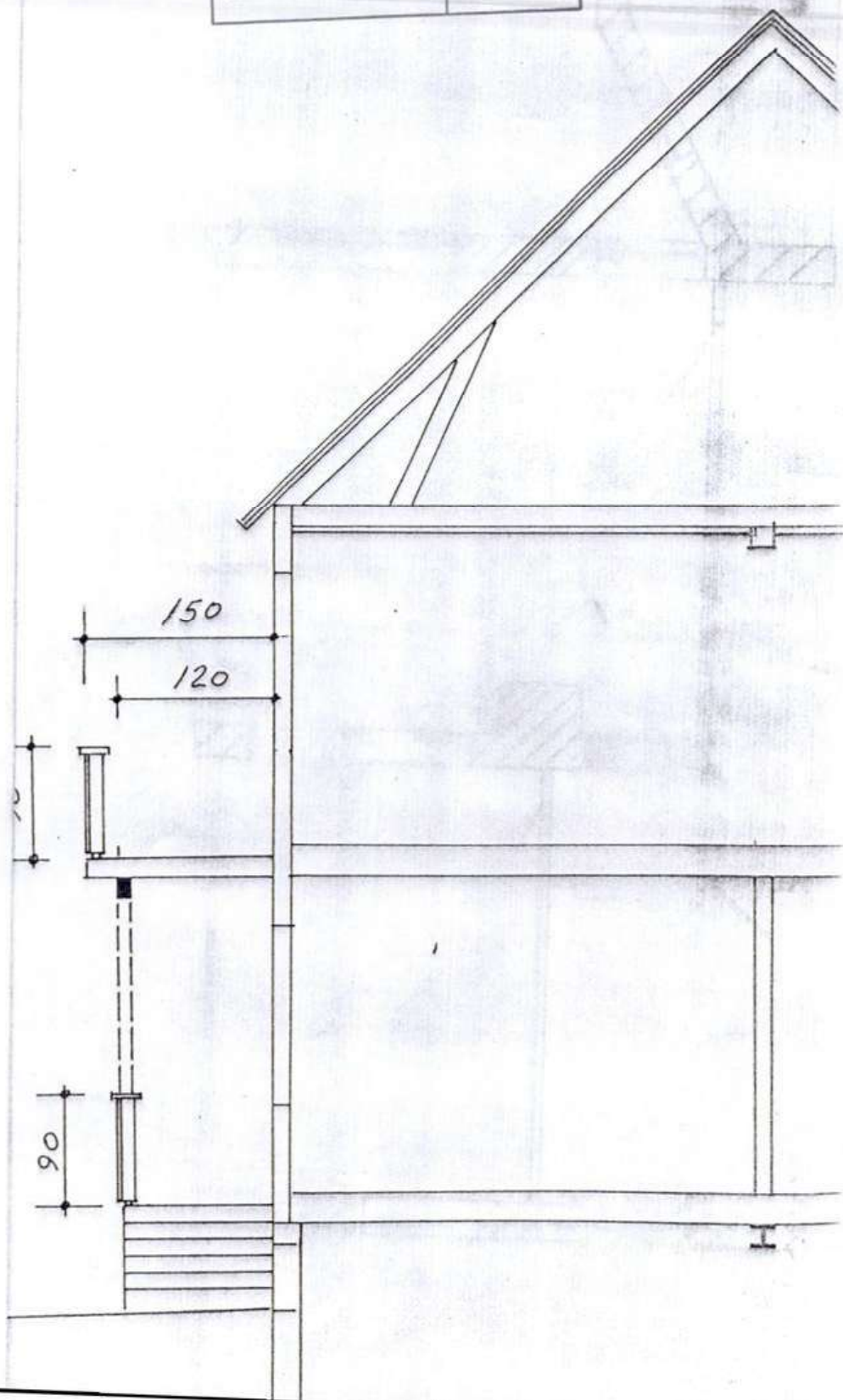
PLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET I KR. SUND

FREMLAGT

27 APR. 1995

**PLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET I KR.SUND**

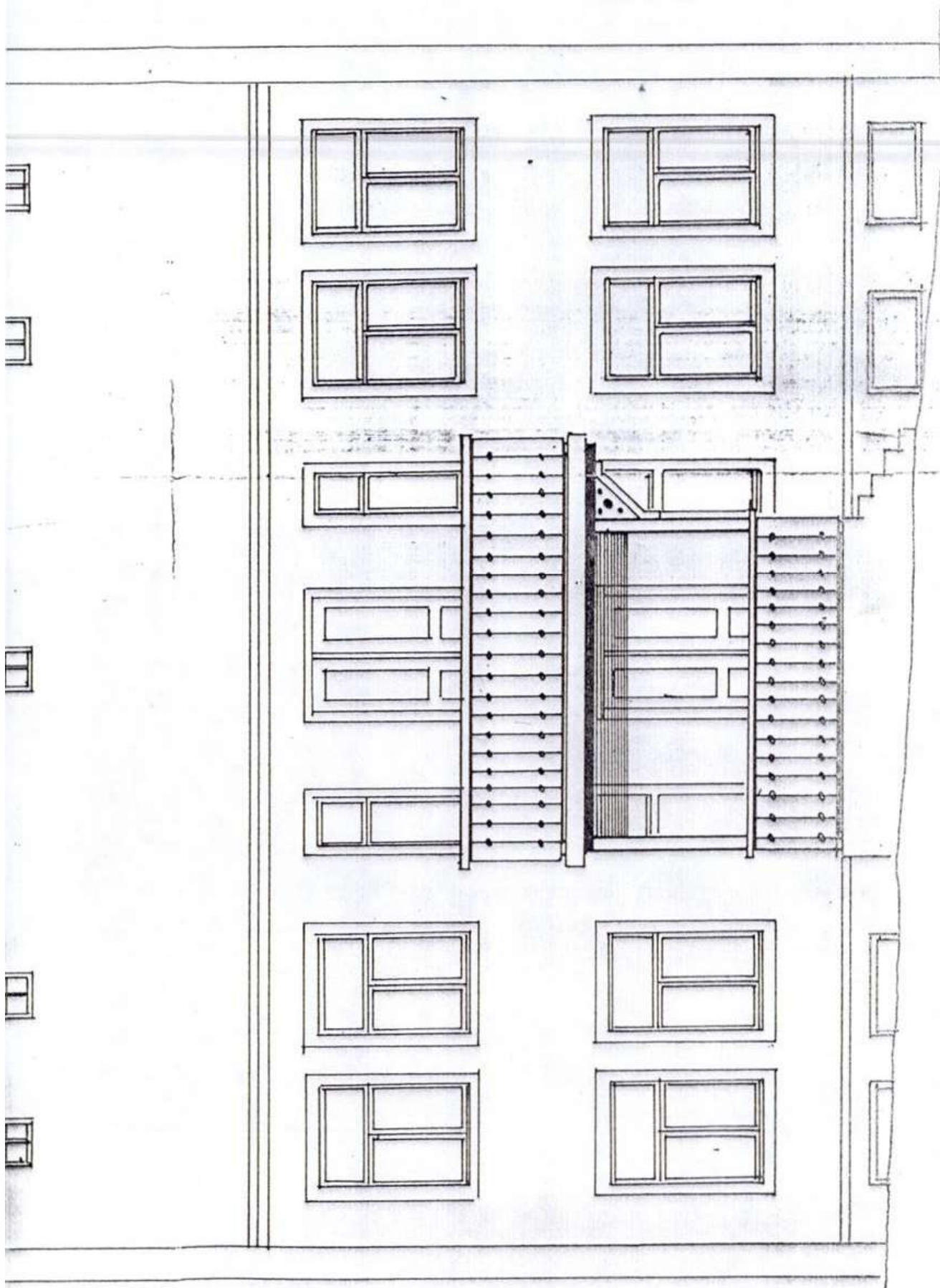
BYGNINGSSJEFEN KRISTIANSUND N	
J.nr. 195/6148	Dato
Arkiv	S.B.



FREMLAGT

27 APR. 1995

PLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET I KR. SUND



Fasade mot Marsstrandsgate

FREMLAGT

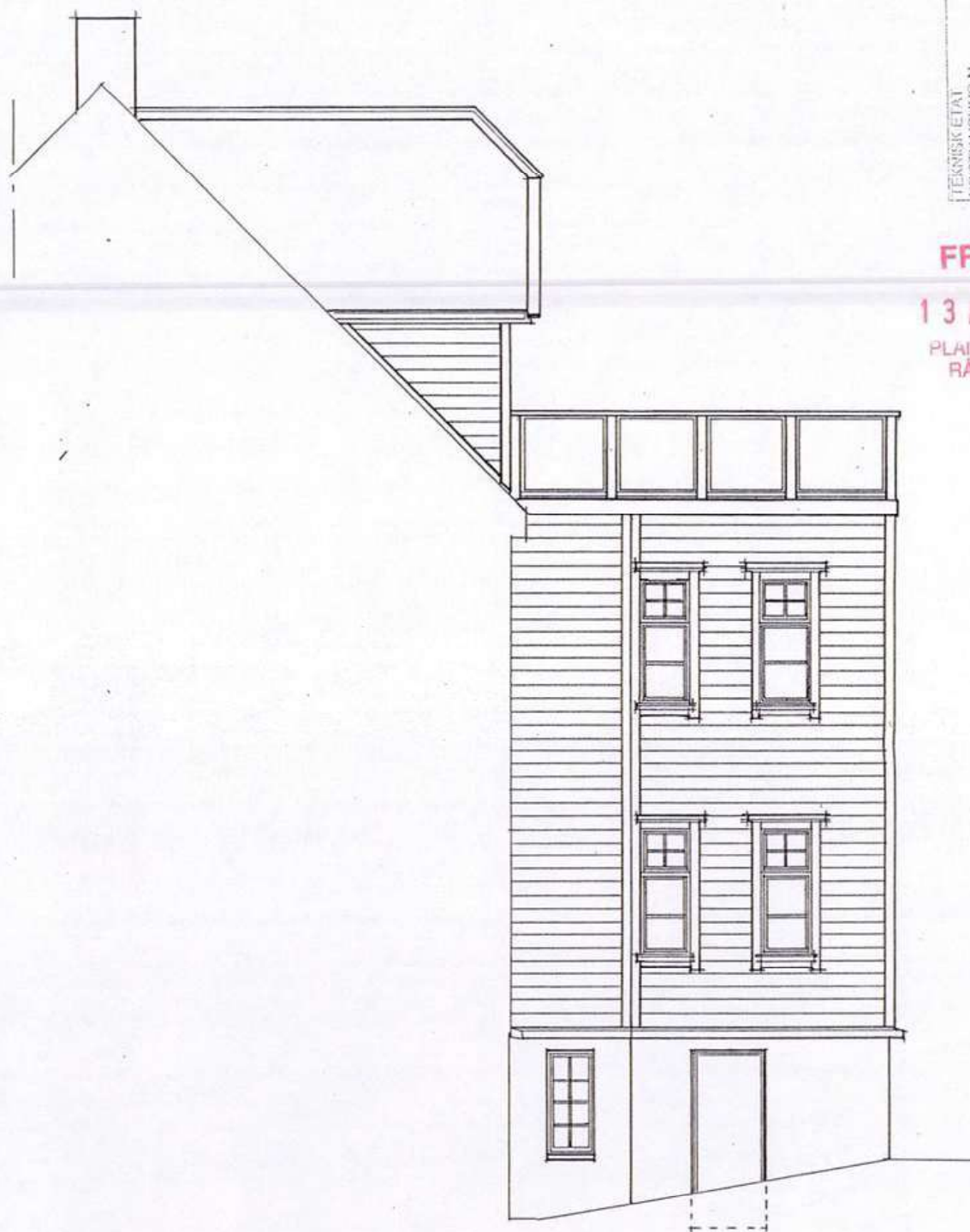
13 APR. 2000

PLAN- OG BYGNINGS
RÅDET I KR.SUND

TEKNISK KRISTIAN LUND N.	Dato	S.B.
Arkiv	25.10	
Prosjekt	2000	



REV.	DATO	REV. GJELDER	SIGN.
SAK DICK NYLUND HESTAD TAKTERRASSE I MARSTRANDS GATE 36			DATO 08.02.2000
TEGN. FASADE MOT NORD			SIGN.
			MÅLESTOKK 1:50
SLYNGSTAD & HUSBY AS ARKITEKTKONTORET SLYNGSTAD & HUSBY AS Admiringate 3, 6509 Kristiansund N Tlf 71 67 45 45/71 67 70 18, Fax 71 67 70 01			SAK NR. 00.369
			TEGN. NR. 02
			REV.



TEKNIK ETAT		
NJØSTUNELUND N.		
Jnr. 2000/2516	Dato	
Arkiv	S.B.	

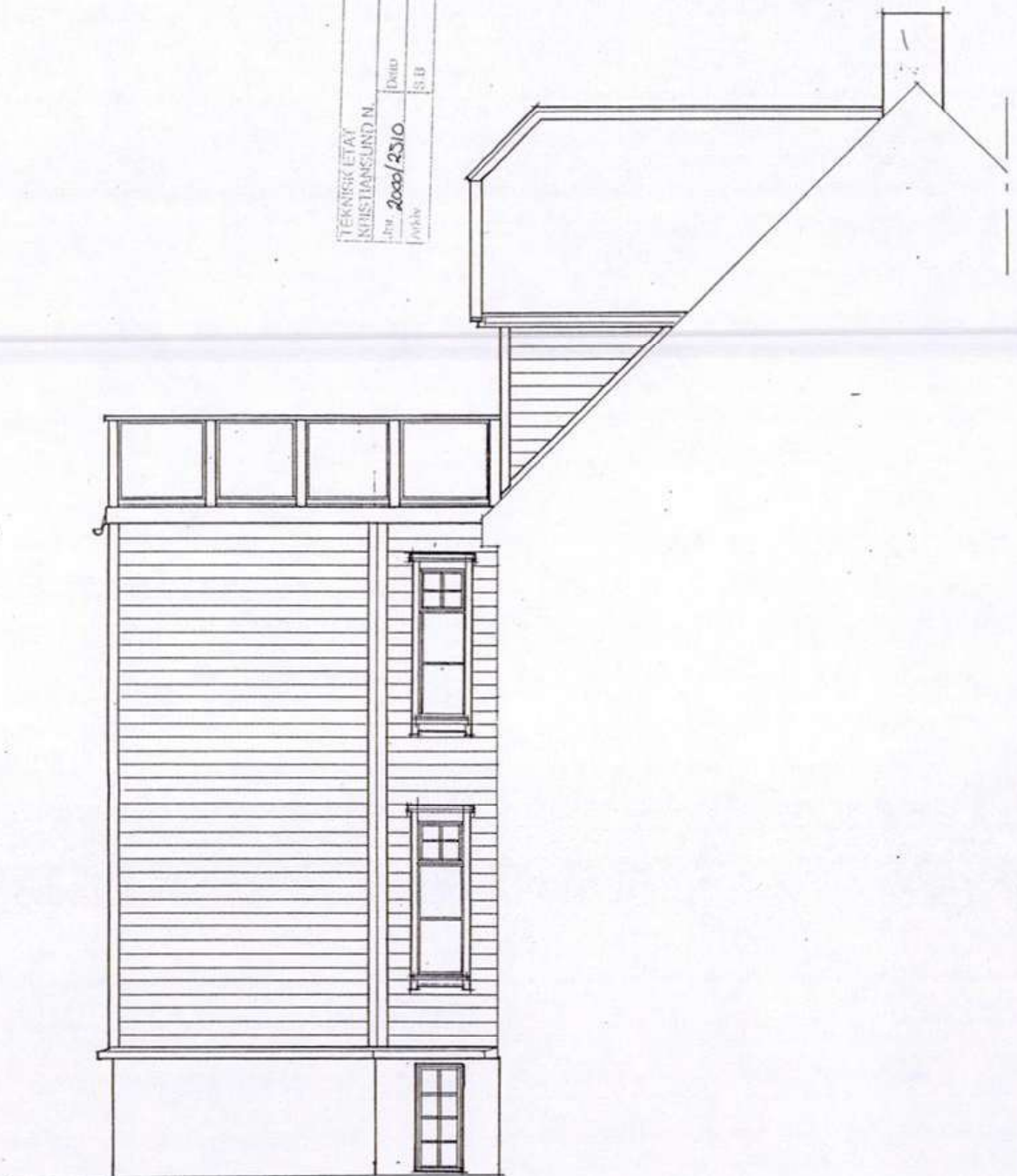
FREMLAGT

13 APR. 2000

PLAN- OG BYGNINGS
RÅDET I KR.SUND

REV.	DATO	REV. GJELDER	SIGN.
SAK DICK NYLUND HESTAD TAKTERRASSE I MARSTRANDS GATE 36			DATO 08.02.2000
TEGN. FASADE MOT ØST			SIGN.
			MÅLESTOKK 1:50
SLYNGSTAD & HUSBY AS ARKITEKTKONTORET SLYNGSTAD & HUSBY AS Antropsgate 1, 6509 Kirdalsund N. Tlf. 71 67 45 45/71 62 79 18, Fax 71 67 79 01			SAK NR. 00.369
			TEGN. NR. 03
			REV.

TEKNISK ETAT		
INSTRUKSJON N.		
Ansatt	2000/2310	Dato
Ansatt		S. B.

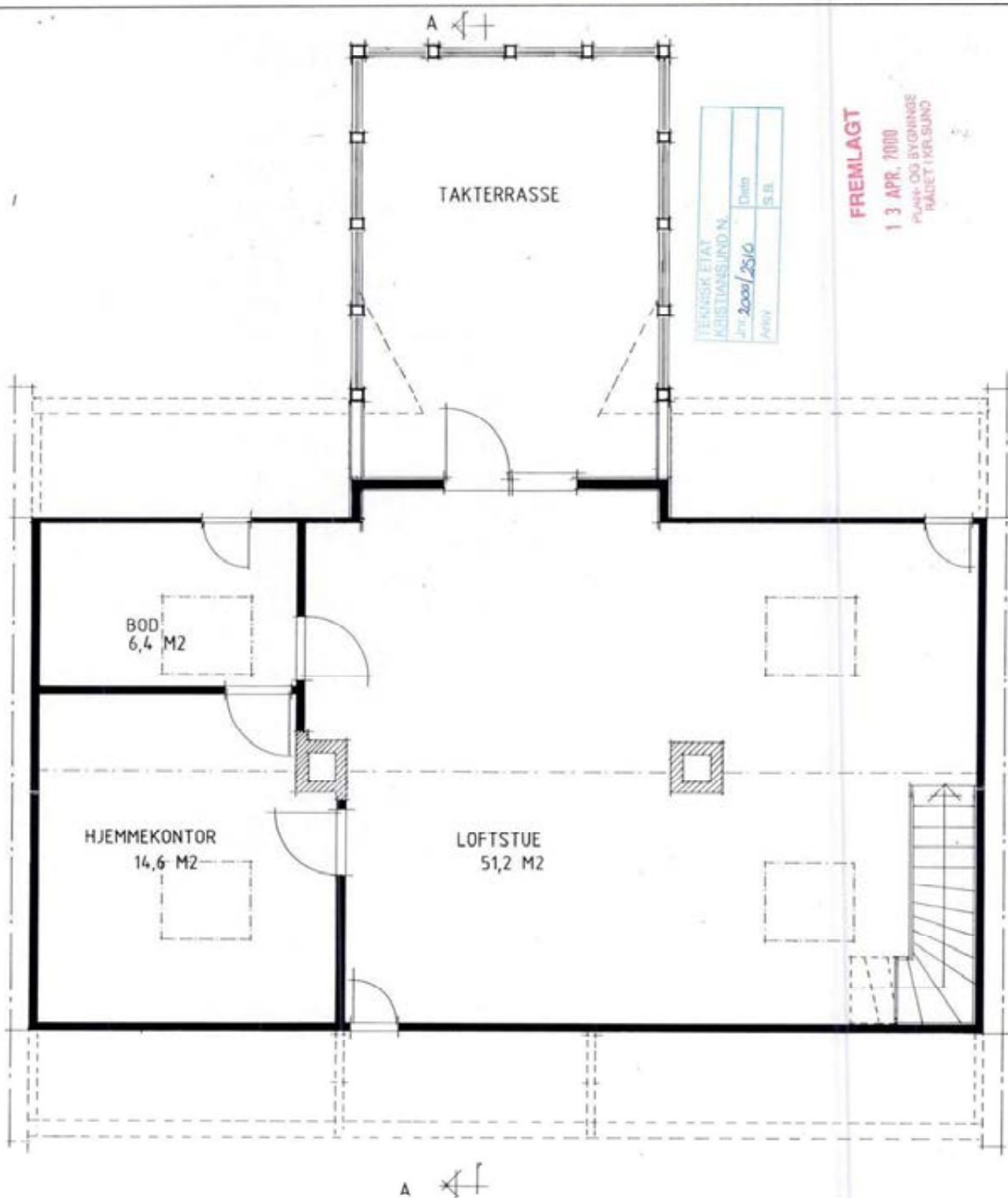


FREMLAGT

13 APR. 2000

**PLAN- OG BYGNINGS
RÅDET I KR.SUND**

REV.	DATO	REV. GJELDER	SIGN.
SAK			DATO
DICK NYLUND HESTAD			08.02.2000
TAKTERRASSE I MARSTRANDS GATE 36			SIGN.
TEGN.			MÅLESTOKK
FASEDE MOT VEST			1:50
SLYNGSTAD & HUSBY AS ARKITEKTKONTORET SLYNGSTAD & HUSBY AS Akersgate 3, 0508 Kjeslammund N. Tel. 71 67 45 45/71 67 79 18. Fax 71 67 79 01			SAK NR.
			00.369
			TEGN. NR.
			04
			REV.



TEKNISK ETAT	
KRISTIANSTAD N.	
Jnr. 2000/2516	Dato
Ansøkt	S.B.

FREMLAGT

13 APR, 2000
PLAN- OG BYGNINGS
RÅDET I KRISTIANSTAD

REV	DATO	REV. GJELDER	SIGN.
SAK			DATO 08.02.2000
DICK NYLUND HESTAD TAKTERRASSE I MARSTRANDS GATE 36			SIGN.
TEGN.			MÅLESTOKK
PLAN LOFTETASJE			1:50
SLYNGSTAD & HUSBY AS ARKITEKTKONTORET SEYNGSTAD & HUSBY AS Arbeidsvei 3, 6000 Kristiansund N RF 71 67 45 45/71 67 70 00 Fax 71 67 70 01			SAK NR. 00.369
			TEGN. NR. 01 REV.

1

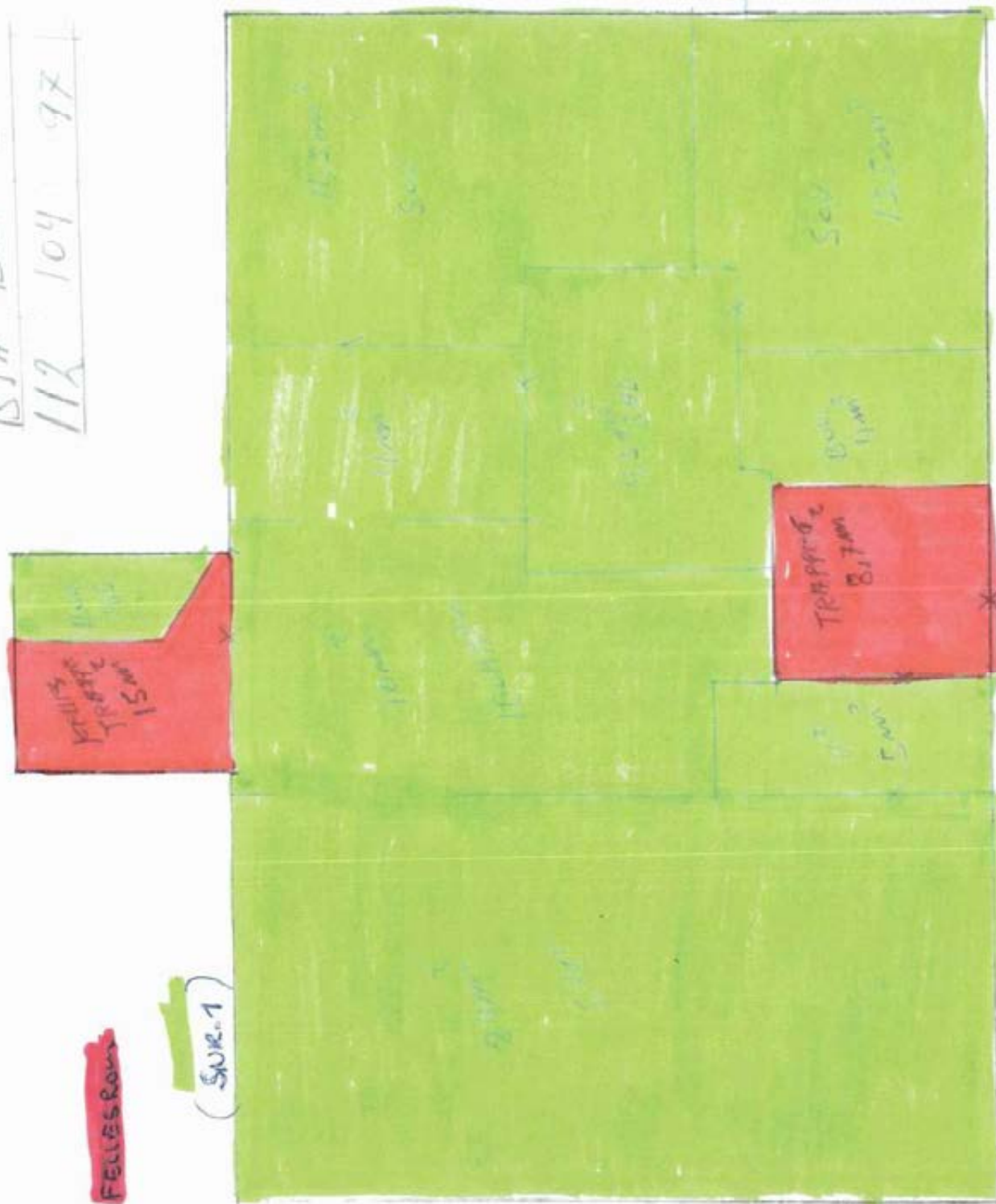
(Sur. 1)

БТН	БКА	БОН
112	104	97

02/704-1

190407

PA



Snr. 2

Kjeller

Femseal



BYGNINGSJEFEN
KRISTIANSTADEN
Jnr.
02/704-1
Alder

190407
PAA

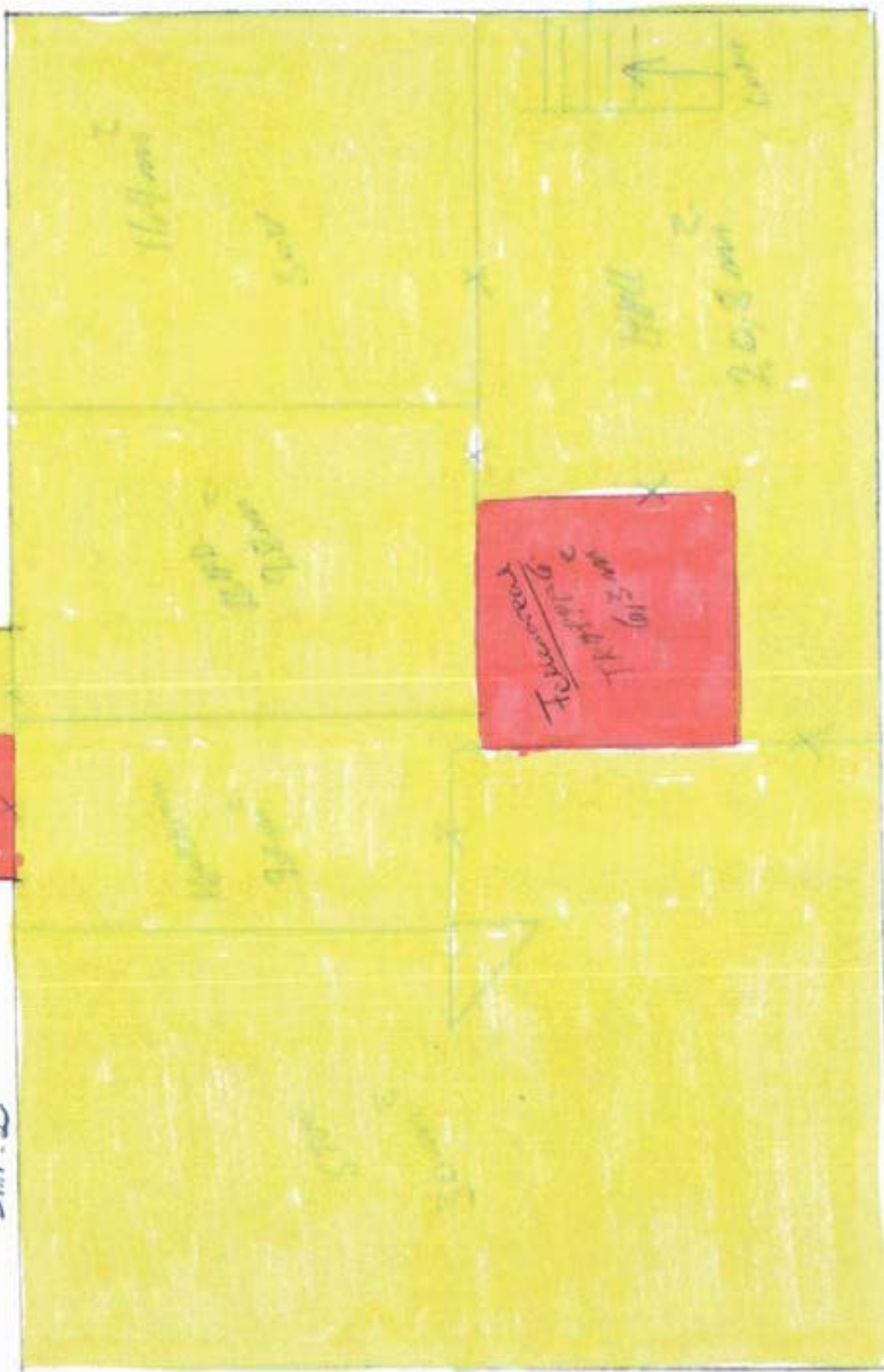
2 E76

BTH BTH BTH
112 104 102

Snr. 2

Teleskop
Teleskop

Teleskop
Teleskop
Teleskop



BYGNINGSSEJEFEN	
KRISTIANSLUND N	
J.nr.	07/704-1
Akte	



Underetasje / Kjeller





Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

MURMESTER MØRKEDAL AS
Rørgata 8-10
6517 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler
Camilla Gjerde Larsen

Saksnummer
BYGG-23/00809
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
01.12.2023

Marstrands gate 36, ferdigattest skorsteinsrehabilitering

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 3 / 72 / 1 / 0
Ansvarlig søker: MURMESTER MØRKEDAL AS
Tiltakshaver: Brynulf Bakkenget
Forhåndskonferanse:

I medhold av plan og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for skorsteinsrehabilitering i Vuggaveien 52.

Saksopplysninger

Tillatelse til skorsteinsrehabilitering ble gitt den 29.09.2023 med vedtaksnummer BYGG-23/00809-2. Søknad om ferdigattest er mottatt komplett 28.11.2023.

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

Ansvarlig søker har ved søknaden bekreftet at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon, samt at omsøkte tiltak er oppført i samsvar med tillatelse, og er i overensstemmelse med plan- og bygningsloven og gjeldende forskrifter.

Det er i søknaden bekreftet at FDV dokumentasjon er overlevert byggverkets eier. (FDV – Forvaltning/Drift/Vedlikehold).

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

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

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post
byggesak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Servicetorget
Vågeveien 4
www.kristiansund.kommune.no

Telefon
71 57 40 00

Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919



Kristiansund kommune
Plan og Byggesak

Saksnummer
BYGG-23/00809

Dato
01.12.2023

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

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Camilla Gjerde Larsen som kan treffes på telefon 71 57 38 70, eller kontaktes via epost: byggesak@kristiansund.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-23/00809 ved alle henvendelser.

Med hilsen
Kristiansund kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Camilla Gjerde Larsen
Spesialkonsulent

Andrea Landstad Kvalshaug
Avdelingsleder

Kopimottaker
Brynulf Bakkenget



Kristiansund
kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 3	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Marstrands gate 36 6508 KRISTIANSUND N			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)		Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)		Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
	Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)		Teiggrense fiktiv		Flaggstang
	Beskrivende hjelpelinje for anlegg		Gjerde		Frittstående mur
	Loddrett mur		Fundament		Trapp
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Hekk		Veg annen avgrensning		Veg fiktiv grense
	Vegdekkekant		Vegrekkverk		Sti
	Veg		Eiendomsteig		Høydekurve 1m Kristiansund
	Bebygd område		Annet		



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 3

Bnr: 72

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Marstrands gate 36, 6508 KRISTIANSUND N

Hj.haver/Fester:



KRISTIANSUND
KOMMUNE

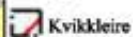
Dato: 2/7-2026 Sign:

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

KpBestemmelseOmråde

Bevaring kulturmiljø



Kvikkleire

Boligbebyggelse - Nåværende

Idrettsanlegg - Nåværende

Uteoppholdsarealer - Nåværende

Frionråde - Nåværende

Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende

Veg - Nåværende

IDR

Fløyveien

Marstrands gate

FRi

Bremsnesveien

Bremsnesveien

N=6998321.37
Ø=435393.46

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

Nabolagsprofil

Marstrands gate 36 - Nabolaget Kristiansund sykehus/Fløya - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Familier med barn

Offentlig transport

🚊	Kristiansund sykehus Linje 807	3 min 🚶 0.3 km
✈	Kristiansund Kvernberget	15 min 🚶

Skoler

Allanengen skole (1-7 kl.) 214 elever, 16 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Innlandet skole (1-7 kl.) 90 elever, 7 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Folkeparken skole (1-7 kl.) 335 elever, 15 klasser	22 min 🚶 1.8 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 24 klasser	8 min 🚶 3 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) 284 elever, 25 klasser	11 min 🚶 5.1 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	19 min 🚶 1.6 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	7 min 🚶 2.9 km

Ladepunkt for el-bil

🚗	Kongens Plass, Kristiansund	5 min 🚶
🚗	Kirketomta, Kristiansund	6 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

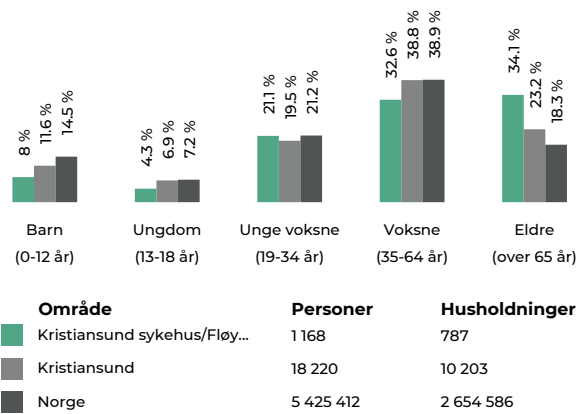
Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Blåtoppen barnehage (0-5 år) 68 barn	7 min 🚶 0.6 km
Heinsa barnehage (0-5 år) 59 barn	17 min 🚶 1.5 km
Kariholta barnehage (0-5 år) 121 barn	7 min 🚶 2.7 km

Dagligvare

Bunnpris Kongens Plass Søndagsåpent	6 min 🚶 0.5 km
Rema 1000 Langveien	7 min 🚶



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Trafikk

Lite trafikk 87/100

Støynivået

Lite støynivå 84/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100

Sport

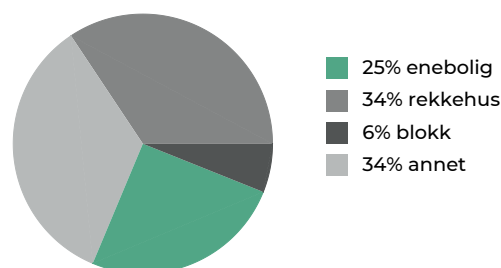
⚽ Idrettsplassen - kunstgressbane 4 min 🚶
Fotball 0.3 km

⚽ Brannstasjonen 10 min 🚶
Aktivitetshall 0.9 km

🏊 Family Sports Club Midtbyen 7 min 🚶

🏊 Fitnesspoint Kristiansund 8 min 🚶

Boligmasse



«Rolig og sentrumsnært, fin beliggenhet»

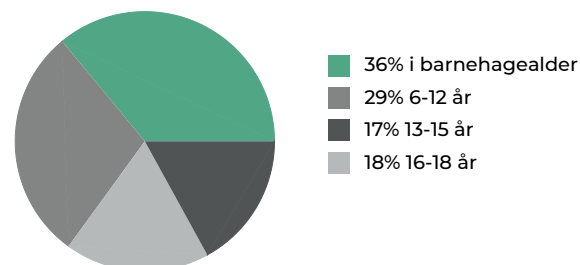
Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

🛒 ALTI Storkaia 8 min 🚶

🏥 Sykehusapoteket i Kristiansund 4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 59%

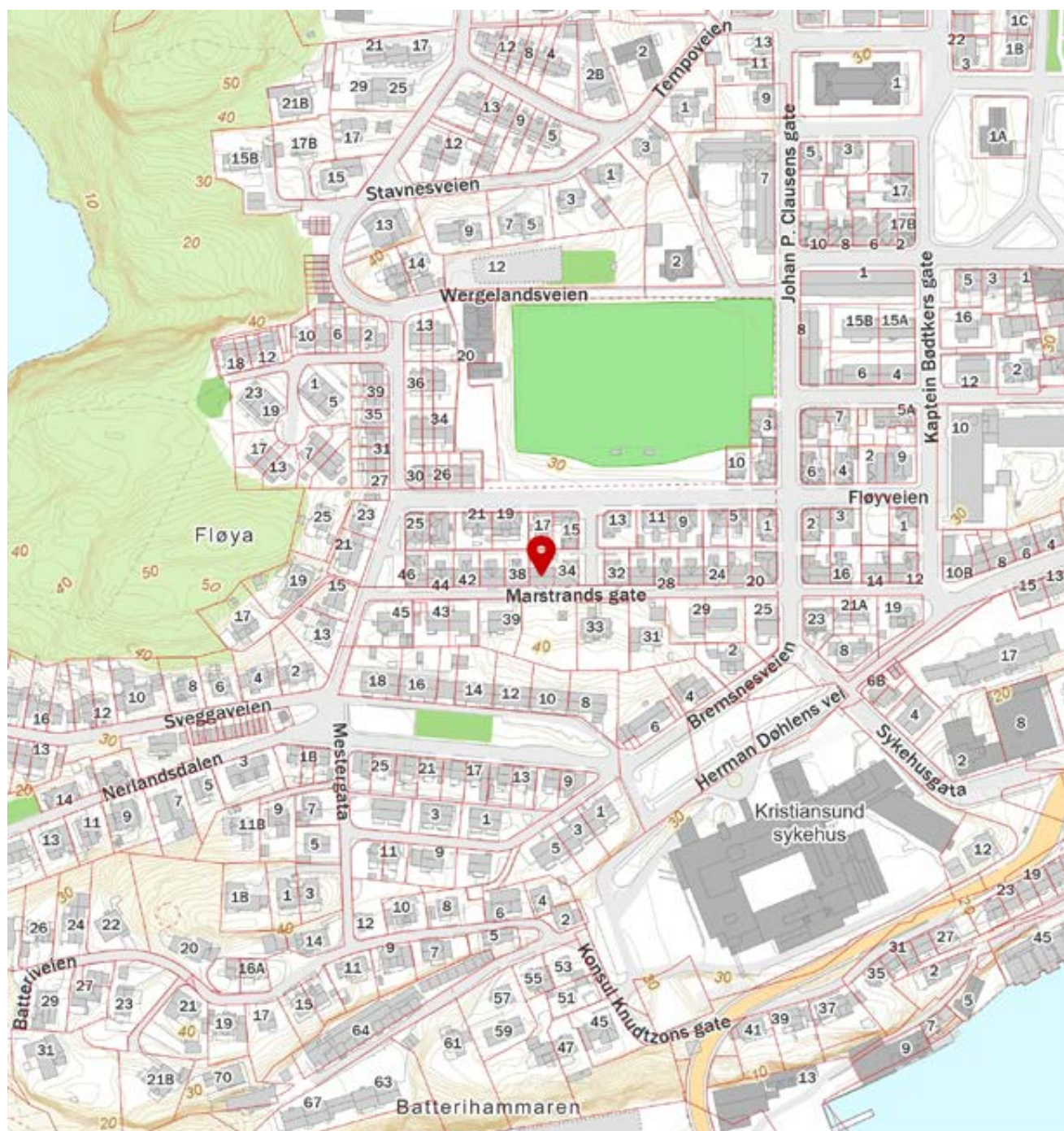
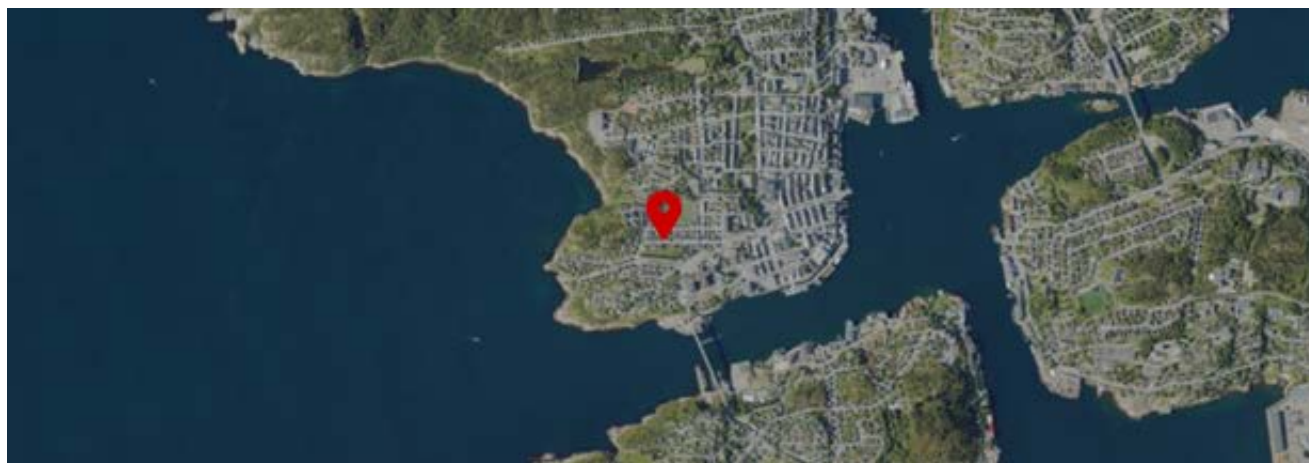
Kristiansund sykehus/Fløya

Kristiansund

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

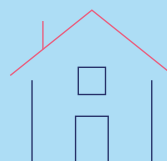
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0243/26

Adresse: Marstrands gate 36, 6508 KRISTIANSUND N, gnr.
3, bnr. 72, snr. 2 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Stig Flemmen

Tlf: 92806215

Epost: stig@notar.no

Salgsoppgavedato: 27.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/