notar



KRISTIANSUND N

Sjursvikveien 24

Enebolig | BRA-i/BRA Total 169/186 kvm | 4 soverom

Totalpris kr. 950 000,-

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

Vi kjenner dem alle.


TOLLBODEN
Oddsladen Café


SUNDBÅTEN

Innhold

Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	10
Bilder	12
Ditt nye nabolag	20
Om eiendommen	22
Vedlegg	30

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 950 000,-
Totalpris	Kr 950 000,-
BRA-i/BRA Total	169/186 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1947
Soverom	4


24



Din megler



Stig Flemmen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

stig@notar.no
928 06 215

Jeg er født og oppvokst i Kristiansund og har derfor svært god kjennskap til boligmarkedet på Nordmøre. Det at jeg har vært i Notar siden 2001, har gitt meg en kunnskap om kjøp og salg av bolig som har kommet kundene til gode. Eiendomsmegling har blitt en livsstil for meg, og jeg har derfor alltid hatt et sterkt fokus på gode prestasjoner, gode kundeopplevelser og gjerne med et stort engasjement..

«Jeg har alltid vært en sosial og omgjengelig person som liker å jobbe med mennesker både på jobben og på fritiden, hvor jeg alltid har vært svært engasjert i fotballen i Kristiansund. Som leder av Notar Kristiansund har jeg hele tiden vært opptatt av at kjøp og salg av bolig skal være en ryddig og grundig prosess for alle involverte parter. Den faglig tyngden som er bygd opp over lang tid hjelper derfor veldig i prosessen med salg av alle typer eiendommer».





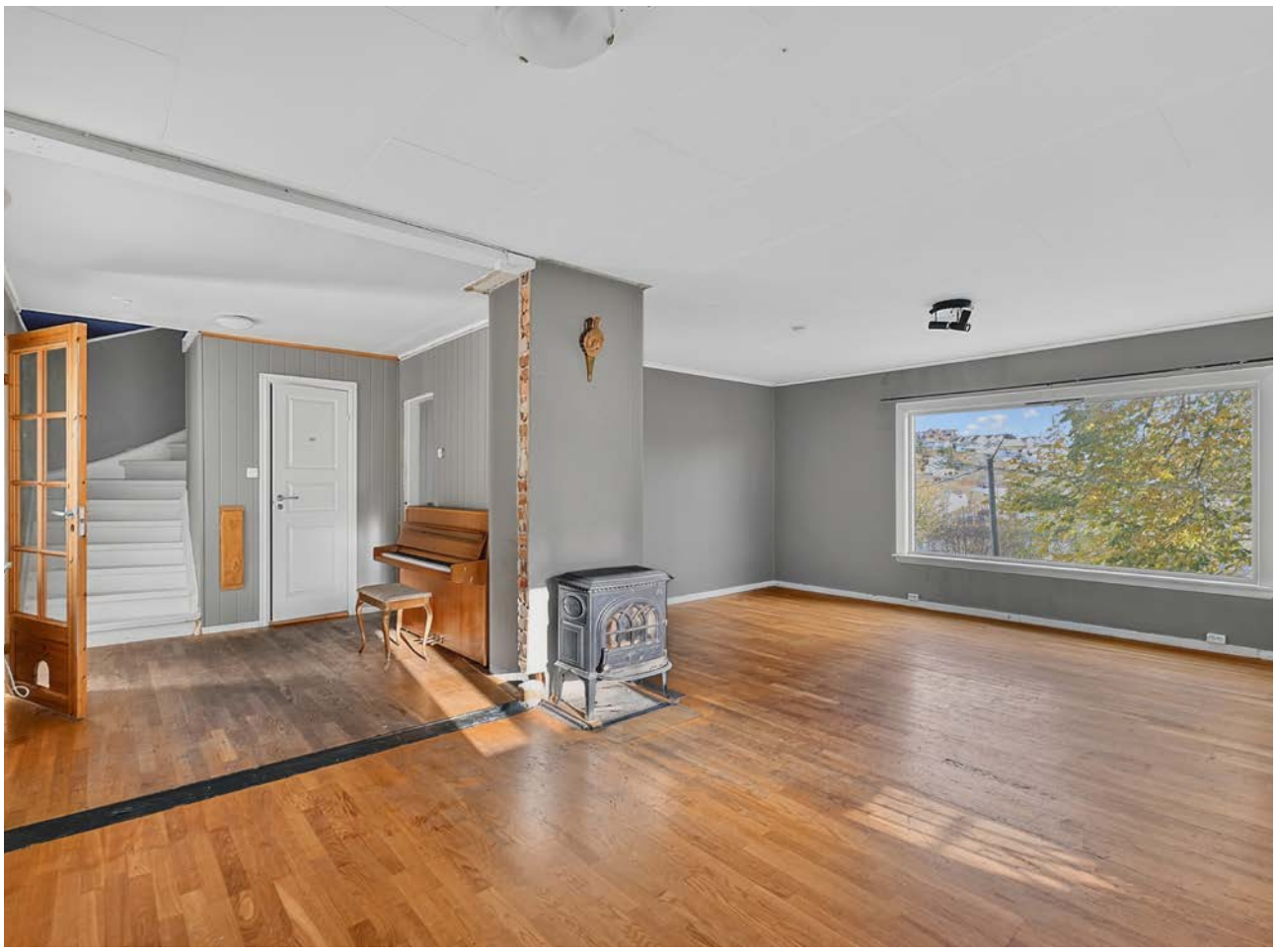
Sjursvikveien 24

Plantegning


1. Etasje
Bod
Gang
Rom
Bad
Vaskerom
Rom


2. Etasje
Veranda
Entre
WC
Kjøkken
Gang
Spisestue
Stue


3. Etasje
Balkong
Soverom
Gang
Soverom
Bad
Soverom
Soverom
Balkong





























Velkommen til Sjursvikveien 24

Din lokale eiendomsmegler Notar har gleden av å presentere Sjursvikveien 24! Innholdsrik enebolig i et rolig og etablert boligområde på Innlandet. Boligen har behov for oppgraderinger, og inneholder bl.a. 4 soverom, bad, toalett, stue med spisestue, kjøkken, vaskerom og gode lagringsmuligheter i kjeller. Parkering i garasje, samt gode parkerinsgsmuligheter på egen grunn. Kort vei til barnehage, barneskole, sundbåt, butikk og Dødeladen. Gangavstand til byen med alle sine fasiliteter. Nærhet til flotte friområder rundt Bautaen og Skjærva badestrand.
Velkommen til visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sjursvika like ved sjøen med utsikt over Bolgsvaet og Marcussundet. Flotte naturområder i umiddelbar nærhet. Gangavstand til badestrand og lekeområder i Skjærva.

Adkomst

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

Sjursvikveien 24

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N

Oppdragsnummer
4-0301/26

Selger
Nordmøre og Romsdal Tingrett

Matrikkel
Gårdsnummer 2, bruksnummer 190, , ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
G

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

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

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

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Opplysninger fre nettleverandør Mellom:
Opplyser om at Sjursvikvegen 24 er fysisk frakoblet strømnettet pga en alvorlig "uautorisert kobling" av inntakskabel i sikringsskap.
DLE oppretter en avviksrapport på dette forholdet isolert (uten å si noe om tilstanden ellers inne i selve installasjonen)

For å få lys i lampa må det
-engasjeres elektriker for å koble om og rette opp i sikringsskapet.
-bestilles overtakelse av strømabonnement til en betalende part.

For salgsprosessens del kan det på generell basis anbefales å få gjennomført en elkontroll levert av elektroinstallatør (NEK405), for å avdekke om det elektriske anlegget har installasjonstekniske avvik som kvalifiserer til TG-merknad i en takstrapport.

Tomt
Eiet tomt på 1.102 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten er skrånende og delvis opparbeidet med hage, plen, beplantning og hellelagte utearealer. Deler av eiendommen består av naturtomt. Eiendommen er bebygd med enebolig, garasje og uthus.

Takst
Tilstandsrapport datert 20.10.2026. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

Byggeår
1947

Byggemåte
Eneboligen er fra 1947 og har grunnmur og fundamenter i betong/murverk, med kjellergulv av betong og grunnmurer av betong/murverk. Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner fra byggeåret med utvendig trekledning av varierende alder, og deler av kledningen er nyere og fremstår som montert utenpå eksisterende kledning. Boligen har saltakkonstruksjon av tre, antatt fra byggeåret, tekket med takskifer, og takkonstruksjonen er innkledd. Takrenner og nedløp er av metall og plast, taket har montert snøfangere, og skorstein er ført over tak med utvendig metallbeslag. Vinduer og ytterdører er av ulik

alder og utførelse, og det er blant annet hovedinngangsdør med mindre glassfelt, eldre ytterdør i kjeller og balkongdører med glassfelt. Balkong er oppført i trekonstruksjoner med terrassebord og rekkverk av tre, og den store terrassen er oppført med terrassebord, bærende trekonstruksjoner og tett rekkverk av tre over garasje og delvis over åpent carportareal. Utvendige trapper og trinn er utført i betong, og trapp til kjeller har rekkverk av metall. Dreneringens alder, utførelse og tilstand er ikke dokumentert.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Utvendig > Ytterdører
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Innvendig > Overflater - gulv
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Innvendig > Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater, vegger og himling
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater gulv
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk

Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Sanitærutstyr
Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Følgende har ikke blitt vurdert av takstmann:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig.

Følger reguleringsplan R-001 Indlandet (plan-ID R-001), R-105 Sjursvikveien Innlandet (plan-ID R-105) og R-234 Sjursvika (plan-ID R-234). Dette er reguleringsplaner der formålet er oppgitt som Bolig (nåv. trehus), Udefinert, byggelinje og Bolig.. Reguleringsplanene er vedtatt 25.03.1957, 10.07.1968 og 04.03.2003.

Følger kommuneplan Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024, ikrafttredelse 07.09.2023 og 14.05.2024. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse – nåværende.

Det er oppgitt at det ikke er planer under arbeid i området.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310_4 Kvikkleire.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Kristiansund kommune.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vedovn (det anbefales kontroll av pipe og ildsted ved feiervesenet).

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

Parkeringsforhold
Parkering på egen tomtegrunn og garasje.

Vei/Vann/Kloakk
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Sjursvikveien 24, datert 21.02.1948.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.
- Bad i 2. etasje er blitt utvidet noe, og tatt delvis inn i det ene soverommet.
- Det er etablert toalett i deler av gangen i 1. etasje
- Veranda over garasjen er ikke søkt inn og ikke godkjent.

For alle vedlikeholdsarbeider som omfatter utskifting, utbedring, eller ny-montasje som omhandler våtrom skal eier kunne dokumentere at arbeidene er fagmessig utført av firma med nødvendig godkjenning/ kompetanse. Bygningsmessige og søknadspliktige arbeider skal utføres i henhold til plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter i forhold til ansvarsrett og dokumentert kompetanse.

Dette må det søkes om:
- Vesentlig endring eller fornying av fuktsperre.
- Installering, endring eller reparasjon av skjulte rør.
- Ettermontering og utskifting av sluk i bygningsdel som skille mot annen bruksenhet eller branncelle. Skifte av sluk i etasjeskiller av tre mellom boenheter/branncelle vil i de aller fleste tilfelle medføre at brannskille brytes.
- Hulltaking eller gjennomføring av vann- og avløpsledninger i våtsoner i våtrommet.
- Bygging av bad i rom som er godkjent til sekundærrom (eksempel bod) krever bruksendring.
- Endringer i bærende vegg eller konstruksjon.

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

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

Innhold
2. Etasje:
BRA-i 58 kvm: Gang, bad og 4 soverom
TBA 49 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:
BRA-i 58 kvm: Entré, gang, stue, kjøkken og toalettrom

Kjeller:
BRA-i 53 kvm: Gang, arbeidsrom, vaskerom og 3 boder

Garasje:
BRA-e 17 kvm: Garasje

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 20.10.2026, utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad .

Standard

Gulvoverflater består hovedsakelig av parkett, laminat, belegg og
malte tregulv. Overflatene har varierende alder, utførelse og
vedlikeholdstilstand.
Innvendige vegger og himlinger har overflater av malte plater, trepanel og tapetserte flater. Overflatene har varierende alder og utførelse.
Det er målt nivåforskjeller/skjevheter i gulvkonstruksjonen på ca. 20 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke nærmere undersøkt. Det er ikke utført fuktmålinger.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller eventuelle radonreduserende tiltak. Radonforholdene er ikke dokumentert.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å kartlegge radonkonsentrasjonen i boligen. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatene.
Boligen har mursteinspipe med tilkoblet vedovn i stue. Pipe er delvis pusset og malt. Det er registrert områder med synlig teglstein og mangelfull overflatebehandling.
Kjeller med gulv og grunnmurer av betong. Vegger er dels ubehandlet og dels innvendig kledd med panel/ plater. Enkelte rom har synlige konstruksjoner i himling. Kjelleren har eldre
konstruksjoner og varierende grad av innvendig oppussing.
Boligen har innvendige tretrapper mellom kjeller, hovedetasje og 2. etasje. Trappene er av eldre utførelse, med malte og lakkerte overflater. Trappeløpene har svingpartier med smale trinn. Innvendige trapper har manglende håndløpere og stedvis manglende rekkverk. Forholdene medfører økt risiko for fallulykker. Nødvendig sikring må etableres.
Boligen har innvendige dører av varierende alder og utførelse, hovedsakelig malte fyllingsdører og enkelte eldre tredører. Det ble ikke registrert synlige spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.
Bygningen har mangelfull sikring mot inntrengning av skadedyr, blant annet ved at musesperre mangler ved deler av ytterkledningen. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til naturterreng, noe som kan øke sannsynligheten for forekomst av mus og andre smågnagere.
Boligen fremstår med flere uferdige innvendige arbeider og varierende grad av ferdigstillelse. Det er registrert manglende og ufullstendige overflatebehandlinger, åpne konstruksjoner, mangelfulle listverk og avslutninger samt partier med synlig isolasjon og uferdige tilslutninger.
Arbeidene fremstår som påbegynte, men ikke fullført. Omfanget varierer mellom rom og etasje.

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

Hvitevarer

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

Innbo og løsøre

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen.
Før innbo og løsøre eventuelt kan overtas/kastes, må kjøper kontakte Namsfogden og be om bistand. Namsfogden vil så fatte vedtak og bestemme hva som skal skje med innbo og løsøret. For øvrig henviser medhjelper til skrivet: «orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper» som er vedlegg til budskjemaet

Arealer

BRA - i: 169 m²
BRA - e: 17 m²
BRA totalt: 186 m²
TBA: 49 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 53 m² Gang, arbeidsrom, vaskerom og 3 boder

1. etasje
BRA-i: 58 m² Entré, gang, stue, kjøkken og toalettrom

2. etasje
BRA-i: 58 m² Gang, bad og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje
49 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 17 m² Garasje

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Byggetegninger - Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse
Kommentar: Det foreligger eldre byggemeldte tegninger fra 1960. Ved sammenligning med dagens planløsning er det registrert forskjeller i
rominndeling og bruk, særlig i kjeller og 1. etasje. Kjelleren har rom som på opprinnelige tegninger er angitt som ikke
utgravde, men som i dag fremstår som innredede arealer. Dagens rominndeling i 2. etasje fremgår ikke av det fremlagte
tegningsgrunnlaget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer om samtlige endringer er byggesaksbehandlet.

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

Økonomi

Prisantydning
Kr. 950 000,-

Verditakst
Kr 950 000,-

Kommunale avgifter
Kr 32 722,- pr år 2026

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

Avgiften fordeles på fire 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.

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.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto megling innen angitt oppgjørsdag iht. rettskraftig stadfestkjennelse og innkrevingsbrev fra medhjelper. Dersom kjøpesummen ikke blir betalt innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente iht. den enhver tid gjeldende sats etter lov om renter ved forsinket betaling.

Ved anke over stadfestelseskjennelsen, har kjøper valget mellom å foreta oppgjør på oppgjørsdagen eller to uker etter at kjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøperne benytter siste alternativ og betaler etter stadfestelsen er rettskraftig, må kjøper betale et rentetillegg på kjøpesummen fra oppgjørsdato til betaling finner sted. Rentetillegget utgjør for tiden 6%.

Kontakt medhjelper for spørsmål knyttet til betaling og overtakelse.

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

1505/2/190:
22.09.1947 - Dokumentnr: 301036 - Bestemmelse om gjerde

Dokumentnr: 900685 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1505 Gnr:2 Bnr:100
også fradelt gnr.2 bnr.186 og gnr.2 bnr.197

22.09.1947 - Dokumentnr: 301036 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:2 Bnr:100 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:2 Bnr:100 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:2 Bnr:100 Snr:3
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Grunnboksdato
27.10.2026

Diverse opplysninger

Diverse
Opplysninger fre nettleverandør Mellom:
Opplyser om at Sjursvikvegen 24 er fysisk frakoblet strømnettet pga en alvorlig "uautorisert kobling" av inntakskabel i sikringsskap.
DLE oppretter en avviksrapport på dette forholdet isolert (uten å si noe om tilstanden ellers inne i selve installasjonen)

For å få lys i lampa må det
-engasjeres elektriker for å koble om og rette opp i sikringsskapet.
-bestilles overtakelse av strømabonnement til en betalende part.
For salgsprosessens del kan det på generell basis anbefales å få gjennomført en elkontroll levert av elektroinstallatør (NEK405), for å avdekke om det elektriske anlegget har installasjonstekniske avvik som kvalifiserer til TG-merknad i en takstrapport.

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

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

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

Overtagelse
Det gjøres oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Ved tvangssalg vil det ta lengre tid enn ved et ordinært salg å få overtatt eiendommen. Se vedlegg med informasjon om tvangssalg ved medhjelper.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
02.11.2026

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
Vederlaget reguleres iht tvangsfullbyrdelsesloven og forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

Viktig informasjon

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

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

Sentrale lover
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette oppdraget er et tvansgsalg og at eiendommen selges etter lov om tvangsfullbyrdelses av 26. juni 1992. De bestemmelsene

det henvises til i dette prospekt finnes i lovens kap 11 og kap 12.

Budregler for tvangssalg:
Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt.
Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.
Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

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

Budgivning

Budregler for tvangssalg:
Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post eller sms til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

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

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

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

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

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

Sjursvikveien 24

Vedlegg

Tilstandsrapport, datert 26.10.2026
Ferdigattest 1948
2010 Utvidelse av balkong
Vedtak 2010
Plan, snitt og fasader 1946
Garasjetegning 1964
Kart - utsnitt av kommuneplan 2020 - 2032
Kart - utsnitt av reguleringssituasjonen
Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 2, bnr. 190

Markedsverdi

950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 20.10.2026 **Rapportdato:** 26.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20889-1641 **Eiendomsverdi ref nr:** JA2768

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

NORDMØRE TAKSERING

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

NITO

Rapportansvarlig



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

Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 190
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 190
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 190
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som et rehabiliteringsobjekt med behov for betydelige påkostninger. Det må påregnes ytterligere avvik og kostnader ved nærmere undersøkelser og åpning av konstruksjoner. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med tvangssalg, med begrenset tilgang til opplysninger om tidligere utførte arbeider.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltakkonstruksjon tekket med takskifer. Takets alder og tidspunkt for siste omtekking er ikke dokumentert. Taket er besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige utvendige områder.
Takrenner og nedløp av metall og plast. Taket har montert snøfangere. Skorstein er ført over tak og har utvendig metallbeslag.
Takrenner, nedløp og beslag har varierende alder. Besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige utvendige områder.
Saltakkonstruksjon av tre, antatt fra byggeåret. Takkonstruksjonen er innkledd og har ikke vært tilgjengelig for innvendig inspeksjon. Takkonstruksjonen og eventuelle skjulte loftsrom er ikke undersøkt på grunn av manglende tilkomst. Konstruksjonens tilstand, herunder eventuelle fukt- og råteskader, er derfor ikke avklart.
Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet og gjennomføre nærmere kontroll av takkonstruksjonen, herunder undertak, lufting og eventuelle fuktskader.
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner fra byggeåret 1947, med utvendig trekledning av varierende alder. Deler av kledningen er nyere og fremstår som montert utenpå eksisterende kledning. Veggkonstruksjonenes oppbygning og isolasjonsstandard er ikke nærmere dokumentert.
Det er registrert alders- og værrelatert slitasje på flere vinduer, med avflassing av maling og redusert overflatebeskyttelse. Enkelte vinduer har mangelfull vedlikeholdstilstand. Et eldre kjellervindu har knust glass.
Boligen har ytterdører av ulik alder og utførelse. Hovedinngangsdør med mindre glassfelt, eldre ytterdør i kjeller og balkongdører med glassfelt.
Balkong oppført i trekonstruksjoner med terrassebord og rekkverk av tre. Balkongen er understøttet av trekonstruksjoner og søyler.
Stor terrasse oppført med terrassebord, bærende trekonstruksjoner og tett rekkverk av tre. Terrassen er etablert over garasje og delvis over åpent carportareal. Deler av konstruksjonen er understøttet av søyler og veggkonstruksjoner.
Utvendige trapper og trinn utført i betong. Trapp til kjeller er utstyrt med rekkverk av metall.
Det er registrert slitasje og ujevnheter på trinn og gangarealer. Rekkverk har stedvis korrosjon og slitasje. Trappenes utforming og sikring fremstår som eldre utførelse.
Ujevnheter og slitasje kan medføre økt risiko for snubling og fall. Det anbefales kontroll av rekkverkets stabilitet og utbedring av forhold som kan påvirke brukssikkerheten.
Eiendommen har flere utvendige konstruksjoner og mindre tilleggsbygg, herunder støttemurer, terrengforstøtninger og mindre uthus/boder.
Det er registrert generell slitasje og mangelfullt vedlikehold på enkelte utvendige konstruksjoner. Støttemurer av betong har stedvis misfarging og fuktpåvirkning. Mindre tilleggsbygg fremstår med vedlikeholdsbehov.
Det må påregnes vedlikehold og lokale utbedringer. Konstruksjoner med synlige avvik bør undersøkes nærmere ved behov.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater består hovedsakelig av parkett, laminat, belegg og malte tregulv. Overflatene har varierende alder, utførelse og vedlikeholdstilstand.
Innvendige vegger og himlinger har overflater av malte plater, trepanel og tapetserte flater. Overflatene har varierende alder og utførelse.
Det er målt nivåforskjeller/skjevheter i gulvkonstruksjonen på ca. 20 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke nærmere undersøkt. Det er ikke utført fuktmålinger.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller eventuelle radonreduserende tiltak.
Radonforholdene er ikke dokumentert.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å kartlegge radonkonsentrasjonen i boligen. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatene.
Boligen har mursteinspipe med tilkoblet vedovn i stue. Pipe er delvis pusset og malt. Det er registrert områder med synlig teglstein og mangelfull overflatebehandling.
Kjeller med gulv og grunnmurer av betong. Vegger er dels ubehandlet og dels innvendig kledd med panel/plater. Enkelte rom har synlige konstruksjoner i himling. Kjelleren har eldre konstruksjoner og varierende grad av innvendig oppussing.
Boligen har innvendige tretrapper mellom kjeller, hovedetasje og 2. etasje. Trappene er av eldre utførelse, med malte og lakkerte overflater. Trappeløpene har svingpartier med smale trinn.
Innvendige trapper har manglende håndløpere og stedvis manglende rekkverk. Forholdene medfører økt risiko for fallulykker. Nødvendig sikring må etableres.
Boligen har innvendige dører av varierende alder og utførelse, hovedsakelig malte fyllingsdører og enkelte eldre tredører.
Det ble ikke registrert synlige spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.
Bygningen har mangelfull sikring mot inntrengning av skadedyr, blant annet ved at musesperre mangler ved deler av ytterkledningen. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til naturterreng, noe som kan øke sannsynligheten for forekomst av mus og andre smågnagere.
Boligen fremstår med flere uferdige innvendige arbeider og varierende grad av ferdigstillelse. Det er registrert manglende og ufullstendige overflatebehandlinger, åpne konstruksjoner, mangelfulle listverk og avslutninger samt partier med synlig isolasjon og uferdige tilslutninger.
Arbeidene fremstår som påbegynte, men ikke fullført. Omfanget varierer mellom rom og etasjer.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje 2 › Bad
Bad med flislagte vegger og gulv. Himling med malte plater. Rommet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett med innebygd sisterne og servantinnredning. Gulvsluk er plassert utenfor dusjkabinettet. Alder og tidspunkt for oppussing er ikke dokumentert.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder opplysninger om membranarbeider, tettesjikt, sluktilslutninger eller utførende foretak.
Veggene er kledd med keramiske fliser. Himlingen har malte plater i

Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 190
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

skråtak.
Gulvet er belagt med keramiske fliser og har sluk plassert utenfor dusjkabinettet. Det er målt tilnærmet null fall på gulvet under dusjkabinettet. Gulvet fremstår tilnærmet plant, uten tilfredsstillende fall mot sluk.
Badet har flislagte gulv og vegger, med plastsluk i gulvet.
Dusjkabinett er montert på flislagt gulv.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt.
Badet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett med innebygd sisterne og servant med underskap og speilskap.
Badet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte montert i himling.
Tilliggende konstruksjoner til våtrommet er ikke undersøkt ved hulltaking eller fuktmåling. Eiendommen selges ved tvangssalg, og det er ikke foretatt destruktive undersøkelser.
Det er ikke utført kontroll av skjulte konstruksjoner rundt våtrommet. Eventuelle fuktskader i tilliggende konstruksjoner kan derfor ikke utelukkes.
Det anbefales nærmere undersøkelser med hulltaking og fuktmåling for å avklare tilstanden til skjulte konstruksjoner.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskerom etablert i kjeller med støpt betonggulv, murte/betongvegger og pusset himling. Rommet har eldre og enkel utførelse, med synlige vanninstallasjoner, avløp og sluk i gulv.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, benkeplater av tre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri.
Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp. Fliser på deler av vegg over benkeplater. Laminat på gulv.
Kjøkkenet har ventilator over platetopp med fleksibel avtrekkskanal ført opp mot vegg. Kanalens videre føring og utløp er ikke dokumentert.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv, malte veggplater og platekledd himling.
Rommet har enkelte bruksslitasjer og mindre ujevnheter ved overganger og avslutninger. Det er ikke registrert synlige tegn til vesentlige skader på overflatene. Rommet har ikke sluk.
Det må påregnes normalt vedlikehold og enkelte overflateutbedringer. Manglende sluk innebærer at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til avløp.
Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett med synlig sisterne og servant med ettgreps blandebatteri, underskap og speil.
Toalettrommet mangler ventilasjonsventil og mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger av kobber, med synlige rørføringer blant annet i kjellerens vaskerom og på kjøkken.
Installasjonene fremstår som en kombinasjon av eldre og nyere rørføringer. Alder og omfang av eventuelle utskiftninger er ikke dokumentert.
Innvendige avløpsrør består av plastavløpsrør som er tilkoblet eldre avløpsrør av støpejern. Rørinstallasjonene er av varierende alder.
Deler av røropplegget er synlig i kjeller.
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon gjennom ventiler og lufting via vinduer. Det er registrert mekanisk avtrekk fra bad i 2. etasje og kjøkkenventilator.
Varmtvannsbereder plassert i kjeller. Berederen er av typen Oso Hotwater RS 200, med volum 198 liter og effekt 2 kW.
Produksjonsår er oppgitt til 2000.
Boligen har sikringsskap med automatsikringer og strømmåler. Det er registrert elektriske installasjoner av varierende alder og utførelse, herunder synlig kabelføring og koblingsbokser.
Det var ikke strømforsyning til boligen på befaringstidspunktet. Anleggets funksjon er derfor ikke kontrollert.
Boligen har vedovn i stue og rømningsmuligheter via dører og vinduer. Branntekniske installasjoner og sikkerhetsutstyr er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnens oppbygning og fundamenteringsforhold er ikke dokumentert. Grunnforholdene er ikke undersøkt ved geotekniske undersøkelser eller inngrep i grunnen.
Det foreligger ikke tilstrekkelige opplysninger til å fastslå byggegrunnens beskaffenhet. Det er ikke grunnlag for å konkludere med svikt i byggegrunnen ut fra de foreliggende opplysningene.
Dreneringens alder, utførelse og tilstand er ikke dokumentert. Det er ikke kjent om det er utført utbedringer eller utskifting av dreneringen.
Kjelleren har betonggulv og grunnmurer av betong/murverk. Det er registrert tydelige tegn på fuktbelastning i kjellerkonstruksjonene.
Grunnmur og fundamenter er utført i betong/murverk.
Konstruksjonene er av eldre dato. Fundamentenes utførelse og tilstand under terreng er ikke dokumentert.
Eiendommen ligger i skrånende terreng med naturtomt, fjell og vegetasjon. Terrenget har stedvis fall mot bygningen. Det er begrenset informasjon om oppbygging av terreng og eventuelle tiltak for bortledning av overflatevann.
Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder, materialtype og tilstand. Ledningene er nedgravd og ikke kontrollert. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell rehabilitering. Overvannshåndtering og avløp fra drenering er ikke nærmere undersøkt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	186 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	169 m²
Totalpris	950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 190
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger eldre byggemeldte tegninger fra 1960. Ved sammenligning med dagens planløsning er det registrert forskjeller i rominndeling og bruk, særlig i kjeller og 1. etasje. Kjelleren har rom som på opprinnelige tegninger er angitt som ikke utgravde, men som i dag fremstår som innredede arealer. Dagens rominndeling i 2. etasje fremgår ikke av det fremlagte tegningsgrunnlaget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer om samtlige endringer er byggesaksbehandlet.

Garasje

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

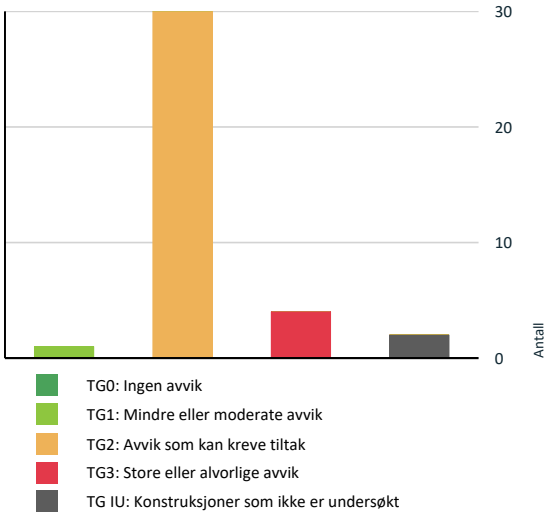
Det foreligger byggesakstegninger fra 1964. Av kommunal korrespondanse fra samme år fremgår det at garasjens takutførelse avvek fra godkjente tegninger. Bygningsmyndighetene etterlyste reviderte tegninger og avklaring av forholdet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at avviket senere er godkjent.

Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 190
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

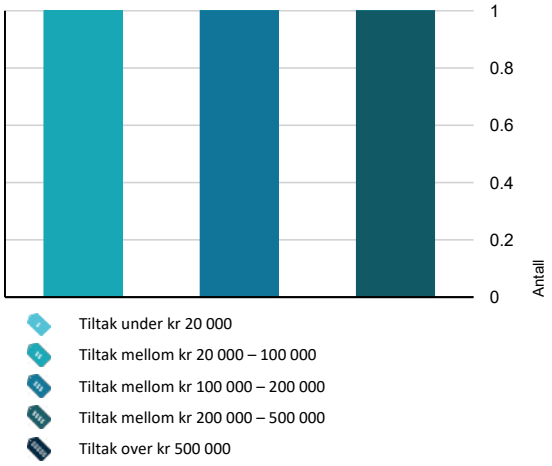
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 190
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** 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
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er observert manglende deksel på elektrisk materiell, blant annet ved kjøkken og i kjeller. Enkelte installasjoner fremstår som uferdige. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at arbeidene er utført og kontrollert av registrert elektrovirksomhet. Gå til side
- Det er ikke dokumentert at boligen har tilfredsstillende brannvarsling og slokkeutstyr. Rømningsforholdene er ikke kontrollert opp mot gjeldende sikkerhetskrav. Boligen har flere uferdige bygningsmessige arbeider og elektriske installasjoner som bør vurderes nærmere med hensyn til brannsikkerhet.

Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 190
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygningen har gjennomgående enkel og eldre standard, med varierende alder på bygningsdeler og installasjoner. Det er behov for vedlikehold og oppgraderinger. Nærmere forhold er beskrevet under de enkelte bygningsdelene.

Vedlikehold
Bygningen fremstår med et generelt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Flere bygningsdeler har oppnådd høy alder, og det må påregnes vedlikehold, utskiftinger og modernisering.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligen har saltakkonstruksjon tekket med takskifer. Takets alder og tidspunkt for siste omtekking er ikke dokumentert. Taket er besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige utvendige områder.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert begroing og ansamlinger av løv og organisk materiale på takflatene. Takstein og tilhørende detaljer fremstår med preg av alder og værpåvirkning. Det er ikke foretatt nærmere kontroll av taksteinens underside, undertak eller innfestinger. Taktekkingen har et vedlikeholdsbehov, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales rengjøring av takflatene, fjerning av begroing og nærmere kontroll av takstein, undertak og beslag. Eventuelle skadede eller løse takstein må utbedres. Videre vedlikehold og utskiftinger må påregnes ut fra alder og registrert tilstand.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av metall og plast. Taket har montert snøfangere. Skorstein er ført over tak og har utvendig metallbeslag. Takrenner, nedløp og beslag har varierende alder. Besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige utvendige områder.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert begroing og ansamlinger av løv og organisk materiale ved takrenner. Takrenner og beslag fremstår med værslitasje og vedlikeholdsbehov. Enkelte nedløp avsluttes over terreng uten dokumentert tilkobling til overvannssystem. Skorsteinens beslag og tetting mot taktekking er ikke nærmere kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Takrenner og nedløp bør rengjøres og kontrolleres for lekkasjer, skader og tilfredsstillende avrenning. Det anbefales nærmere kontroll av beslag og tetting rundt skorstein og øvrige gjennomføringer. Takvann bør ledes bort fra grunnmur og fundamenter.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltakkonstruksjon av tre, antatt fra byggeåret. Takkonstruksjonen er innkledd og har ikke vært tilgjengelig for innvendig inspeksjon. Takkonstruksjonen og eventuelle skjulte loftsrom er ikke undersøkt på grunn av manglende tilkomst. Konstruksjonens tilstand, herunder eventuelle fukt- og råteskader, er derfor ikke avklart.
Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet og gjennomføre nærmere kontroll av takkonstruksjonen, herunder undertak, lufting og eventuelle fuktskader.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner fra byggeåret 1947, med utvendig trekledning av varierende alder. Deler av kledningen er nyere og fremstår som montert utenpå eksisterende kledning. Veggkonstruksjonenes oppbygning og isolasjonsstandard er ikke nærmere dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokale råteskader i nedre deler av trekledningen, samt generell værslitasje og mangelfull overflatebehandling. Deler av nyere kledning synes å være montert utenpå eldre kledning, med mangelfull lufting bak kledningen. Det er ikke registrert musesperre ved nedre avslutning av kledningen. Utførelsen medfører økt risiko for fuktansamling, råteutvikling og inntrengning av skadedyr. Tilstanden til bakenforliggende konstruksjoner er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet kledning må skiftes. Det anbefales nærmere undersøkelser av veggoppbygningen, særlig der nyere kledning er montert utenpå eksisterende kledning. Ved utbedring må det sikres tilfredsstillende lufting, drenering bak kledningen og montering av musesperre. Ytterligere utskifting av kledning må påregnes.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er registrert alders- og værrelatert slitasje på flere vinduer, med avflassing av maling og redusert overflatebeskyttelse. Enkelte vinduer har mangelfull vedlikeholdstilstand. Et eldre kjellervindu har knust glass.

Vurdering av avvik:

Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 190
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

• Knust glass i kjellervindu må skiftes. Øvrige vinduer har behov for vedlikehold og overflatebehandling. Utskifting av eldre vinduer må påregnes over tid.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av ulik alder og utførelse. Hovedinngangsdør med mindre glassfelt, eldre ytterdør i kjeller og balkongdører med glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert generell bruksslitasje på dører og karmer. Ved balkongdør til større terrasse er innvendige arbeider rundt døråpningen ufullførte, med manglende utforinger, belistning og tilfredsstillende tetting. Det er også registrert slitasje på terskler og overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull tetting og avslutninger rundt døråpninger kan medføre trekk, varmetap og risiko for fuktinntrengning. Det må påregnes utbedring av tetting og innvendige avslutninger samt vedlikehold av eldre dører.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong oppført i trekonstruksjoner med terrassebord og rekkverk av tre. Balkongen er understøttet av trekonstruksjoner og søyler.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert omfattende fukt- og råteskader i balkongens dekke. Trevirket har betydelig nedbrytning og svekket tilstand. Balkongen vurderes ikke å ha tilfredsstillende brukssikkerhet og anses ikke som forsvarlig å benytte.

Konsekvens/tiltak

• Balkongen må ikke benyttes før nødvendige utbedringer er gjennomført. Det må påregnes utskifting av skadet dekke og nærmere kontroll av underliggende bærekonstruksjoner, innfestinger og rekkverk. Omfanget av nødvendige utskiftinger må avklares ved nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Stor terrasse oppført med terrassebord, bærende trekonstruksjoner og tett rekkverk av tre. Terrassen er etablert over garasje og delvis over åpent carportareal. Deler av konstruksjonen er understøttet av søyler og veggkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert betydelig værslitasje på terrassebord og rekkverk, med misfarging, begroing, oppsprekking og nedslitt overflatebehandling. Det er stedvis registrert fuktpåvirkning og nedbrytning av trevirket. Konstruksjonen har varierende vedlikeholdstilstand.
Bærende konstruksjoner og innfestinger er kun visuelt undersøkt. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes vedlikehold, overflatebehandling og stedvis utskifting av skadet trevirke. Bærende konstruksjoner, innfestinger og rekkverk bør kontrolleres nærmere. Ytterligere tiltak kan bli nødvendige avhengig av resultatene fra undersøkelsene.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper og trinn utført i betong. Trapp til kjeller er utstyrt med rekkverk av metall.
Det er registrert slitasje og ujevnheter på trinn og gangarealer. Rekkverk har stedvis korrosjon og slitasje. Trappenes utforming og sikring fremstår som eldre utførelse.
Ujevnheter og slitasje kan medføre økt risiko for snubling og fall. Det anbefales kontroll av rekkverkets stabilitet og utbedring av forhold som kan påvirke brukssikkerheten.

⚠ Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eiendommen har flere utvendige konstruksjoner og mindre tilleggsbygg, herunder støttemurer, terrengforstøtninger og mindre uthus/boder.
Det er registrert generell slitasje og mangelfullt vedlikehold på enkelte utvendige konstruksjoner. Støttemurer av betong har stedvis misfarging og fuktpåvirkning. Mindre tilleggsbygg fremstår med vedlikeholdsbehov.
Det må påregnes vedlikehold og lokale utbedringer. Konstruksjoner med synlige avvik bør undersøkes nærmere ved behov.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består hovedsakelig av parkett, laminat, belegg og malte tregulv. Overflatene har varierende alder, utførelse og vedlikeholdstilstand.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert slitasje, riper, misfarging og stedvis skader på gulvoverflatene. Enkelte gulv har ujevnheter og mangelfulle overganger og avslutninger.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes vedlikehold og stedvis utskifting av gulvbelegg og overflater.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger og himlinger har overflater av malte plater, trepanel og tapetserte flater. Overflatene har varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker, åpne plateskjøter, manglende listverk, uferdige overganger og stedvis skader på overflatene. Enkelte himlingsplater har misfarging og skjolder som kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Årsak og eventuelt skadeomfang er ikke avklart. Det er ikke utført fuktmålinger.

Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 190
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes utbedring og oppussing av innvendige overflater. Årsaken til misfarging og skjolder i himlinger bør undersøkes nærmere før overflatene utbedres.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Det er målt nivåforskjeller/skjevheter i gulvkonstruksjonen på ca. 20 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke nærmere undersøkt. Det er ikke utført fuktmålinger.

Vurdering av avvik:
• Skjevhetene kan skyldes deformasjoner eller setninger i konstruksjonen. Ved behov for utbedring må årsaken undersøkes nærmere. Det kan ikke utelukkes behov for konstruktive tiltak.

Radon

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller eventuelle radonreduserende tiltak.
Radonforholdene er ikke dokumentert.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å kartlegge radonkonsentrasjonen i boligen. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatene.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe med tilkoblet vedovn i stue. Pipe er delvis pusset og malt. Det er registrert områder med synlig teglstein og mangelfull overflatebehandling.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker og skader i puss på pipe. Det foreligger ikke opplysninger om siste tilsyn eller feiing. Pipens innvendige tilstand og funksjon er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales kontroll av pipe og ildsted ved feiervesenet, herunder vurdering av brannteknisk tilstand og nødvendige utbedringer. Skader i puss bør utbedres.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Kjeller med gulv og grunnmurer av betong. Vegger er dels ubehandlet og dels innvendig kledd med panel/plater. Enkelte rom har synlige konstruksjoner i himling. Kjelleren har eldre konstruksjoner og varierende grad av innvendig oppussing.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert kjellerlukt, salt-/mineralutfellinger og misfarging på innvendige betongoverflater. Fuktindikering av betonggulv ga høye utslag. Samlet indikerer forholdene fuktbelastning i konstruksjoner under terreng. Det er også registrert mørke partier på vegger hvor mikrobiell vekst ikke kan utelukkes. Årsak og omfang er ikke nærmere avklart.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere undersøkelser av fuktforholdene, herunder vurdering av drenering og utvendig fuktsikring. Behov for utbedring må vurderes på bakgrunn av undersøkelsene.

Det er registrert omfattende indikasjoner på fuktbelastning i kjeller, med kjellerlukt, salt-/mineralutfellinger, misfarging og høye utslag ved fuktindikering. Forholdene gir risiko for videre fuktskader, mikrobiell vekst og redusert brukbarhet av kjellerarealene.
Det må påregnes nærmere undersøkelser og utbedring av fuktforholdene. Aktuelle tiltak omfatter kontroll og eventuell utbedring av utvendig drenering og fuktsikring, samt nødvendige innvendige utbedringer. Endelig tiltaksomfang må avklares etter nærmere undersøkelser.
Kostnader medtatt under punkt som omhandler "Fuktsikring og drenering"

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har innvendige tretrapper mellom kjeller, hovedetasje og 2. etasje. Trappene er av eldre utførelse, med malte og lakkerte overflater. Trappeløpene har svingpartier med smale trinn.
Innvendige trapper har manglende håndløpere og stedvis manglende rekkverk. Forholdene medfører økt risiko for fallulykker. Nødvendig sikring må etableres.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert manglende håndløpere langs trappeløpene. Trappen mellom hovedetasjen og 2. etasje mangler rekkverk/håndløper på fri side. Trappen til kjeller har bratt og smal utførelse, med varierende trinnbredde i svingpartiet. Det er stedvis slitasje på trinn og overflater.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløpere og rekkverk, kombinert med trappenes utforming, medfører økt risiko for fallulykker. Det anbefales montering av forskriftsmessig sikring, herunder håndløpere og rekkverk der dette mangler. Trappenes utforming bør vurderes med hensyn til personsikkerhet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Boligen har innvendige dører av varierende alder og utførelse, hovedsakelig malte fyllingsdører og enkelte eldre tredører.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis slitasje på dørblad, karmer og listverk, samt mangelfull overflatebehandling og uferdige avslutninger enkelte steder.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 190
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert synlige spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.
Bygningen har mangelfull sikring mot inntrengning av skadedyr, blant annet ved at musesperre mangler ved deler av ytterkledningen.
Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til naturterreng, noe som kan øke sannsynligheten for forekomst av mus og andre smågnagere.

Vurdering av avvik:
• Mangelfull sikring av konstruksjonen mot inntrengning av skadedyr. Det kan ikke utelukkes at skadedyr har tilgang til skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales montering av musesperre og tetting av aktuelle åpninger i konstruksjonen. Manglende sikring medfører risiko for skadedyrangrep og påfølgende skader på isolasjon og bygningsmaterialer.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Boligen fremstår med flere uferdige innvendige arbeider og varierende grad av ferdigstillelse. Det er registrert manglende og ufullstendige overflatebehandlinger, åpne konstruksjoner, mangelfulle listverk og avslutninger samt partier med synlig isolasjon og uferdige tilslutninger. Arbeidene fremstår som påbegynte, men ikke fullført. Omfanget varierer mellom rom og etasjer.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert omfattende uferdige innvendige arbeider. Flere konstruksjoner og overflater har mangelfull ferdigstillelse.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes arbeider med komplettering og ferdigstillelse av innvendige konstruksjoner og overflater. Omfang og kostnader må vurderes nærmere i forbindelse med planlegging av utbedringsarbeidene.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad med flislagte vegger og gulv. Himling med malte plater. Rommet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett med innebygd sisterne og servantinnredning. Gulvsluk er plassert utenfor dusjkabinettet. Alder og tidspunkt for oppussing er ikke dokumentert.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder opplysninger om membranarbeider, tettesjikt, sluktilslutninger eller utførende foretak.

Vurdering av avvik:
• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring utførelsen av skjulte konstruksjoner og våtrommets fuktsikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom denne finnes. Manglende dokumentasjon må ses i sammenheng med øvrige registrerte avvik ved våtrommet.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er kledd med keramiske fliser. Himlingen har malte plater i skråtak.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mangelfull avslutning i overgang mellom flislagte vegger og himling, med åpne fuger og spalter. Himlingen har stedvis misfarging og skjolder, særlig ved overgang mot vegger. Det er også registrert mangelfull overflatebehandling og uferdige detaljer. Misfargingen kan skyldes tidligere fuktpåvirkning eller kondens, men årsaken er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak
• Åpne overganger og mangelfulle overflateavslutninger bør utbedres. Årsaken til misfarging i himlingen bør undersøkes nærmere for å avklare eventuell fuktpåvirkning. Det må påregnes lokale utbedringer og overflatebehandling.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med keramiske fliser og har sluk plassert utenfor dusjkabinettet. Det er målt tilnærmet null fall på gulvet under dusjkabinettet. Gulvet fremstår tilnærmet plant, uten tilfredsstillende fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfullt fall mot sluk. Gulvet har ikke tilstrekkelig fall til å sikre effektiv bortledning av eventuelt lekkasjevann. Dusjkabinettet begrenser den direkte vannbelastningen på gulvet, men kompenserer ikke for mangelfull falloppbygging.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfullt fall kan medføre at lekkasjevann blir stående på gulvet eller ledes mot tilstøtende konstruksjoner. Utbedring av fallforholdene vil normalt kreve ombygging av gulvkonstruksjonen. Videre bruk av dusjkabinett reduserer fuktbelastningen, men eliminerer ikke risikoen ved eventuelle lekkasjer.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Badet har flislagte gulv og vegger, med plastsluk i gulvet. Dusjkabinett er montert på flislagt gulv.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 190
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

• Det er ikke dokumentert hvilken type membran som er benyttet, eller hvordan tettesjiktet er utført ved sluk, overganger og gjennomføringer. Membranens tilstand og tilslutning til sluk kan ikke verifiseres ved visuell kontroll. Utførelsen er derfor beheftet med usikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon og usikkerhet omkring tettesjiktets utførelse innebærer risiko for fuktskader ved vannbelastning. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare utførelsen og tilstanden.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Badet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett med innebygd sisterne og servant med underskap og speilskap.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av den innebygde toalettsisternen. Det er ikke påvist synlig løsning for drenering av eventuelt lekkasjevann fra sisternen.
Sanitærutstyr og innredning har normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør undersøkes om den innebygde sisternen har tilfredsstillende lekkasjesikring og løsning for synliggjøring av lekkasjevann. Manglende lekkasjesikring kan medføre skjulte fuktskader.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Badet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte montert i himling.

Vurdering av avvik:
• Avtrekksviften er betydelig tilsmusset med støv og smuss. Dette kan redusere avtrekkskapasiteten. Det er registrert misfarging og mangelfull overflatebehandling i himling ved avtrekksviften. Ventilasjonens funksjon og kapasitet er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksviften må rengjøres, og funksjon og kapasitet bør kontrolleres. Misfargede områder i himlingen bør undersøkes nærmere for å avklare eventuell fuktpåvirkning.

ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Tilliggende konstruksjoner til våtrommet er ikke undersøkt ved hulltaking eller fuktmåling. Eiendommen selges ved tvangssalg, og det er ikke foretatt destruktive undersøkelser.
Det er ikke utført kontroll av skjulte konstruksjoner rundt våtrommet. Eventuelle fuktskader i tilliggende konstruksjoner kan derfor ikke utelukkes.
Det anbefales nærmere undersøkelser med hulltaking og fuktmåling for å avklare tilstanden til skjulte konstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Vaskerom etablert i kjeller med støpt betonggulv, murte/betongvegger og pusset himling. Rommet har eldre og enkel utførelse, med synlige vanninstallasjoner, avløp og sluk i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert omfattende fuktindikasjoner i gulv og yttervegger, med tydelige fuktmerker, misfarging, salt-/kalkutfellinger og områder med mulig mikrobiell vekst. Fuktindikator viste høyt utslag, ca. 507, på betonggulv. Målingen er indikativ og dokumenterer ikke faktisk fuktinnhold.

Rommet har tydelig preg av langvarig fuktbelastning og tilfredsstiller ikke dagens forventninger til et funksjonelt våtrom. Det er ikke dokumentert tilfredsstillende vanntetting av gulv og overganger.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes omfattende utbedringsarbeider. Årsak og omfang av fuktbelastningen må undersøkes nærmere, herunder eventuell fuktinntrengning gjennom konstruksjoner mot terreng. Ved fortsatt bruk som vaskerom må det påregnes oppgradering av gulv, sluk, overflater og nødvendige fuktsikringstiltak.

Vaskerommet er samlet vurdert til TG3 på grunn av omfattende fuktrelaterte avvik og mangelfull våtromsteknisk utførelse. Rommet har behov for omfattende utbedring. Øvrige sjekkpunkter er ikke vurdert separat, da de vesentlige forholdene inngår i den generelle vurderingen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, benkeplater av tre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp. Fliser på deler av vegg over benkeplater. Laminat på gulv.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet fremstår med mangelfull ferdigstillelse og varierende håndverksmessig utførelse. Det registreres uferdige avslutninger mot vegger, gulv og vinduer, manglende sokkellister og ufullstendig flislegging over benkeplater. Enkelte fliser fremstår løse eller ikke ferdig montert. Det er synlig slitasje og merker på overflater.
Det er ikke synlig lekkasjesikring under kjøkkenbenk. Eventuell komfyrvakt er ikke dokumentert eller kontrollert.

Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 190
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes ferdigstillelse av innredning, flislegging, listverk og øvrige overflater. Lekkasjesikring og komfyrvakt bør kontrolleres og eventuelt etableres i henhold til relevante krav.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har ventilator over platetopp med fleksibel avtrekkskanal ført opp mot vegg. Kanalens videre føring og utløp er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Avtrekkskanalen har synlig fleksibel utførelse. Det er ikke avklart om avtrekket er ført til friluft, eller om ventilatoren har tilfredsstillende funksjon. Det er ikke gjennomført funksjonstest.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekkets funksjon og kanaltilkobling må kontrolleres. Eventuelle mangler må utbedres for å sikre tilfredsstillende bortledning av matos og fukt.

TOALETTROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom med flislagt gulv, malte veggplater og platekledd himling. Rommet har enkelte bruksslitasjer og mindre ujevnheter ved overganger og avslutninger. Det er ikke registrert synlige tegn til vesentlige skader på overflatene. Rommet har ikke sluk.
Det må påregnes normalt vedlikehold og enkelte overflateutbedringer. Manglende sluk innebærer at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til avløp.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett med synlig sisterne og servant med ettgreps blandebatteri, underskap og speil.

Vurdering av avvik:
• Sanitærutstyret fremstår uten tydelige synlige skader. Funksjon og tetthet er ikke kontrollert.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Toalettrommet mangler ventilasjonsventil og mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert tilfredsstillende ventilasjon i toalettrommet. Manglende luftutskifting kan medføre opphopning av lukt og fukt samt redusert inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende avtrekksventilasjon med nødvendig tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Boligen har innvendige vannledninger av kobber, med synlige rørføringer blant annet i kjellerens vaskerom og på kjøkken. Installasjonene fremstår som en kombinasjon av eldre og nyere rørføringer. Alder og omfang av eventuelle utskiftninger er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert eldre vannledninger med ukjent alder og vedlikeholdshistorikk. På grunn av alder og manglende dokumentasjon er det usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid. Røranlegget er ikke funksjons- eller trykktestet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales en nærmere kontroll av røropplegget ved autorisert rørlegger. Utskifting av eldre rørføringer må påregnes på sikt.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør består av plastavløpsrør som er tilkoblet eldre avløpsrør av støpejern. Rørinstallasjonene er av varierende alder. Deler av røropplegget er synlig i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Eldre avløpsrør av støpejern har oppnådd en alder hvor det er økt risiko for korrosjon, redusert funksjon og lekkasjer. Tilstanden på skjulte deler av avløpsanlegget er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes utskifting av eldre avløpsrør. Nærmere kontroll av avløpsanlegget anbefales, eventuelt med kamerainspeksjon.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon gjennom ventiler og lufting via vinduer. Det er registrert mekanisk avtrekk fra bad i 2. etasje og kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsløsningen er mangelfull, med begrenset luftutskifting i flere rom. Mekanisk avtrekksvifte på bad er sterkt tilsmusset. Det er usikkerhet knyttet til ventilasjonsanleggets funksjon og kapasitet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales gjennomgang og utbedring av ventilasjonsløsningene for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. Eksisterende avtrekksvifter må rengjøres og funksjonskontrolleres.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 190
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder plassert i kjeller. Berederen er av typen Oso Hotwater RS 200, med volum 198 liter og effekt 2 kW. Produksjonsår er oppgitt til 2000.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsberederen har overskredet normal forventet brukstid. Det foreligger økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av alder. Berederens funksjon og sikkerhetsventil er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Utskifting av varmtvannsberederen må påregnes som følge av alder. Det anbefales kontroll av tilkoblinger, sikkerhetsventil og avløp fra sikkerhetsventilen.

⚠ 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
Boligen har sikringsskap med automatsikringer og strømmåler. Det er registrert elektriske installasjoner av varierende alder og utførelse, herunder synlig kabelføring og koblingsbokser.
Det var ikke strømforsyning til boligen på befaringstidspunktet. Anleggets funksjon er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er observert manglende deksel på elektrisk materiell, blant annet ved kjøkken og i kjeller. Enkelte installasjoner fremstår som uferdige. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at arbeidene er utført og kontrollert av registrert elektrovirksomhet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Manglende deksler og uferdige installasjoner må kontrolleres og utbedres. Eventuelle berøringsfarlige forhold må sikres omgående.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen har vedovn i stue og rømningsmuligheter via dører og vinduer. Branntekniske installasjoner og sikkerhetsutstyr er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke dokumentert at boligen har tilfredsstillende brannvarsling og slokkeutstyr. Rømningsforholdene er ikke kontrollert opp mot gjeldende sikkerhetskrav. Boligen har flere uferdige bygningsmessige arbeider og elektriske installasjoner som bør vurderes nærmere med hensyn til brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Det må kontrolleres at boligen har forskriftsmessig røykvarsling og egnet slokkeutstyr. Rømningsveier må gjennomgås og eventuelle mangler utbedres. Ildsted og skorstein bør kontrolleres før videre bruk dersom godkjent tilstand ikke kan dokumenteres.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnens oppbygning og fundamenteringsforhold er ikke dokumentert. Grunnforholdene er ikke undersøkt ved geotekniske undersøkelser eller inngrep i grunnen.
Det foreligger ikke tilstrekkelige opplysninger til å fastslå byggegrunnens beskaffenhet. Det er ikke grunnlag for å konkludere med svikt i byggegrunnen ut fra de foreliggende opplysningene.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Dreneringens alder, utførelse og tilstand er ikke dokumentert. Det er ikke kjent om det er utført utbedringer eller utskifting av dreneringen. Kjelleren har betonggulv og grunnmurer av betong/murverk. Det er registrert tydelige tegn på fuktbelastning i kjellerkonstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert omfattende fuktmerker, saltutslag og misfarging på kjellervegger, særlig i nedre deler mot gulv. Det er også registrert kjellerlukt.
Fuktindikasjoner på betonggulv ga høye utslag, med registrerte måleverdier på henholdsvis 298 og 507. Målingene er utført med fuktindikator og dokumenterer ikke faktisk fuktinnhold i konstruksjonene.
De samlede observasjonene indikerer betydelig fuktbelastning og sannsynlig mangelfull eller svekket fuktsikring/drenering.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes omfattende tiltak for å redusere fuktbelastningen mot kjellerkonstruksjonene. Drenering og utvendig fuktsikring bør undersøkes nærmere, og det må påregnes behov for utbedring eller utskifting.
Vedvarende fuktbelastning kan medføre ytterligere nedbrytning av overflater og konstruksjoner, samt økt risiko for mikrobiell vekst.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur og fundamenter er utført i betong/murverk. Konstruksjonene er av eldre dato. Fundamentenes utførelse og tilstand under terreng er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert misfarging, saltutslag og overflateslitasje på grunnmurens innvendige overflater. Forholdene vurderes i hovedsak å ha sammenheng med fuktbelastning fra omkringliggende terreng.
Det er ikke dokumentert forhold som gir grunnlag for å konkludere med vesentlig konstruktiv svikt i grunnmur eller fundamenter. Skjulte deler av konstruksjonene er ikke kontrollert.

Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 190
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere undersøkelser av grunnmurens konstruktive tilstand, særlig i forbindelse med eventuelle dreneringsarbeider. Lokale overflateskader må utbedres etter at årsaken til fuktbelastningen er avklart.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Eiendommen ligger i skrånende terreng med naturtomt, fjell og vegetasjon. Terrenget har stedvis fall mot bygningen. Det er begrenset informasjon om oppbygging av terreng og eventuelle tiltak for bortledning av overflatevann.

Vurdering av avvik:
• Terrengforholdene medfører risiko for at overflatevann kan ledes mot bygningens grunnmur. Det er registrert fuktindikasjoner i kjeller, men årsakssammenhengen med terrengforholdene er ikke nærmere dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere vurdering av terrengfall og håndtering av overflatevann. Tiltak for å lede vann bort fra grunnmuren må påregnes dersom eksisterende forhold ikke gir tilfredsstillende avrenning.

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

Beskrivelse
Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder, materialtype og tilstand. Ledningene er nedgravd og ikke kontrollert. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell rehabilitering. Overvannshåndtering og avløp fra drenering er ikke nærmere undersøkt.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er observert manglende deksel på elektrisk materiell, blant annet ved kjøkken og i kjeller. Enkelte installasjoner fremstår som uferdige. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at arbeidene er utført og kontrollert av registrert elektrovirksomhet.
• Det er ikke dokumentert at boligen har tilfredsstillende brannvarsling og slokkeutstyr. Rømningsforholdene er ikke kontrollert opp mot gjeldende sikkerhetskrav. Boligen har flere uferdige bygningsmessige arbeider og elektriske installasjoner som bør vurderes nærmere med hensyn til brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Manglende deksler og uferdige installasjoner må kontrolleres og utbedres. Eventuelle berøringsfarlige forhold må sikres omgående.
• Det må kontrolleres at boligen har forskriftsmessig røykvarsling og egnet slokkeutstyr. Rømningsveier må gjennomgås og eventuelle mangler utbedres. Ildsted og skorstein bør kontrolleres før videre bruk dersom godkjent tilstand ikke kan dokumenteres.

Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 190
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1964

Kommentar
Jf. oppført i matrikkel.

Standard
Garasjen har enkel, eldre standard med konstruksjoner og materialbruk som i hovedsak er typisk for byggeperioden.

Vedlikehold
Garasjen fremstår med betydelig alder og synlig vedlikeholdsbehov. Det må påregnes vedlikehold og utbedringer av bygningsmessige konstruksjoner og overflater.

Beskrivelse
Frittstående, uisolert garasje oppført i 1964, med støpt betonggulv og grunnmur av betong. Yttervegger i bindingsverk av tre med utvendig stående trekledning. Innvendig åpne veggkonstruksjoner og delvis platekledning. Tilnærmet flatt tak med trebjelkelag og tekking av profilerte metallplater. Over garasjen er det etablert en større terrasse i trekonstruksjoner. Garasjen har vippeport i tre.

Garasjen har enkel, eldre standard og bærer preg av manglende vedlikehold. Det er tydelige spor etter fuktinntrengning på innvendige yttervegger, med omfattende misfarging og fuktskjolder. Det er også registrert slitasje på gulv og øvrige overflater. Årsak og omfang av fuktpåvirkningen er ikke nærmere undersøkt. Det må påregnes utbedringer og vedlikehold.

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



Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 190
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

169 m²/169 m²

Enebolig: 3 Gang, 4 Soverom, Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Toalettrom, 3 Bod, Arbeidsrom, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**950 000**
Konklusjon markedsverdi	**950 000**

Markedsvurdering
Eiendommen har et omfattende vedlikeholds- og rehabiliteringsbehov, med betydelige registrerte avvik og usikkerhet knyttet til ytterligere skjulte skader og utbedringskostnader.
Eiendommen omsettes ved tvangssalg, og det foreligger begrensede opplysninger om tidligere utførte arbeider og bygningenes tekniske tilstand. Dette medfører økt usikkerhet for potensielle kjøpere.
Boligens tilstand og forventede rehabiliteringskostnader vurderes å begrense den aktuelle kjøpergruppen og redusere betalingsvilligheten vesentlig.
Etter en samlet skjønnsmessig vurdering settes eiendommens markedsverdi til kr 950 000.

Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 190
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 750 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	190 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**70 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 820 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 400 000**

Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 190
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

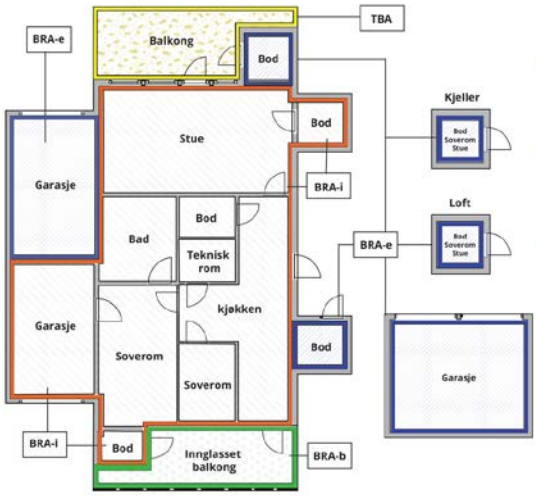
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 190
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	58			58	49
Etasje 1	58			58	
Kjeller	53			53	
SUM	**169**				**49**
SUM BRA	**169**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Gang, soverom, bad, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Etasje 1	Entré, gang, stue, kjøkken, toalettrom		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, arbeidsrom, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger eldre byggemeldte tegninger fra 1960. Ved sammenligning med dagens planløsning er det registrert forskjeller i rominndeling og bruk, særlig i kjeller og 1. etasje. Kjelleren har rom som på opprinnelige tegninger er angitt som ikke utgravde, men som i dag fremstår som innredede arealer. Dagens rominndeling i 2. etasje fremgår ikke av det fremlagte tegningsgrunnlaget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer om samtlige endringer er byggesaksbehandlet.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 190
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggesakstegninger fra 1964. Av kommunal korrespondanse fra samme år fremgår det at garasjens takutførelse avvek fra godkjente tegninger. Bygningsmyndighetene etterlyste reviderte tegninger og avklaring av forholdet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at avviket senere er godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 190
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	2	190		0	1102 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sjursvikveien 24

Hjemmelshaver
Haavin Robert

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Sjursvika på Innlandet i Kristiansund kommune.

Adkomstvei

Adkomst fra Sjursvikveien via etablert avkjørsel til eiendommen. Parkering på egen tomt og i garasje.

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 avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Fremlagt reguleringskart viser ingen detaljregulering som direkte omfatter eiendommen. Eiendommen grenser til områder med annen arealdisponering. Eventuelle planbestemmelser og hensynssoner må vurderes ut fra gjeldende kommuneplan.

Om tomten

Selveiertomt på 1 102 m² ifølge matrikkelen. Tomten er skrånende og delvis opparbeidet med hage, plen, beplantning og hellelagte utearealer. Deler av eiendommen består av naturtomt. Eiendommen er bebygd med enebolig, garasje og uthus.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert som gnr. 2, bnr. 190 i Kristiansund kommune. Eiendomsverdi opplyser om tinglyst bestemmelse om gjerde, datert 22.09.1947. Det er videre registrert opplysninger om besluttet tvangssalg og utleggsforretning. Disse forholdene er ikke nærmere kontrollert mot fullstendig grunnboksutskrift.

Det foreligger eldre byggesaksdokumentasjon fra 1960 og 1964. I dokumentasjon fra 1964 er det påpekt avvik mellom garasjens takutførelse og tidligere godkjent løsning. Endelig avklaring av dette forholdet fremgår ikke av fremlagt dokumentasjon.

Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 190
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 190
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i forbindelse med tvangssalg av

Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 190
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Forutsetninger

eiendommen. Det foreligger begrensede opplysninger om bygningenes vedlikeholdshistorikk, tidligere utførte arbeider og tekniske installasjoner. Det er ikke fremlagt egenerklæring fra eier.
Det var ikke strømforsyning til boligen på befaringstidspunktet. Elektriske installasjoner, belysning, oppvarmingsutstyr, ventilasjonsvifter og øvrig elektrisk utstyr er derfor ikke funksjonstestet. Det har heller ikke vært mulig å kontrollere varmtvannsberederens funksjon.
Undersøkelsene er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelige konstruksjoner. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller hulltaking i konstruksjoner.
På bakgrunn av boligens alder, registrerte tilstand, manglende dokumentasjon og begrensede kontrollmuligheter må det påregnes at ytterligere feil, mangler og utbedringsbehov kan bli avdekket ved nærmere undersøkelser.
Verdi- og tilstandsvurderingene er basert på de forhold som var tilgjengelige og kunne registreres på befaringstidspunktet.

KRISTIANSUND
BYGNINGSSJEF

Att. l.-nr. 17-1948.

FERDIGATTEST

BRUKSATTEST

Herved bevitnes at nedennevnte for Herr Johan Kjelle.

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr.-nr. Sjursvikveien. 24.

nemlig: Et 2 etasjes våningshus i tre innehold ne:

Kjeller: 1 støthus, 1 tørkerom, 1 vedbod, 1 matbod.
1 etasje: 1 stue, 1 hall, 1 kjøkken.
2 etasje: 4 soverom, 1 bad m/ w.c.

Beb. gr. fl. 63 m2

er lovlig utført og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon av

21-10-1946.
Ansvarshavende er ansvarlig for byggets riktige og
og håndverksmessige utførelse.

Innflytningstillatelse gitt 24-6-1947.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:

Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk i annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Bygget må besørges inntegnet på målebrevet.

Kristiansund N., den 21-2-1948.

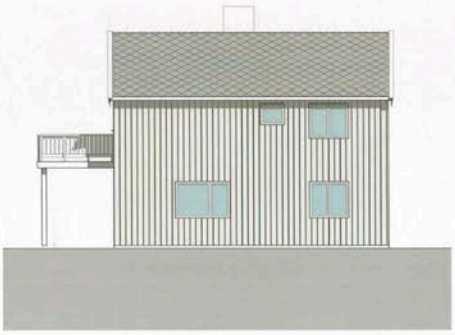
Bygningssjef

Olaf B. Svendrups trykkeri

Vedlegg 3



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

ASTRID ULVAHAUG, SJURSVIKVEIEN 24 - UTVIDELSE AV BALKONG - FASADER MÅLESTOKK 1:100 - 22.03.2010

Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

Administrativt vedtak
Plan- og Bygningsrådet - nr. 2010/259

Astrid Ulvahaug
Sjursvikveien 24
6507 KRISTIANSUND N

Vår ref	Saksbehandler	Dato
2010/945-2	Gunnar Aune	04.06.2010

SJURSVIKVEIEN 24 - TILLATELSE TIL RIVING OG OPPFØRING AV NY VERANDA

TILTAKSHAVER : ASTRID ULVAHAUG

SAKSOPPLYSNINGER

Søknad mottatt 19.04.2010 om tillatelse for tiltak. Vedlagt til søknaden fulgte tegninger, situasjonskart og gjenpart av nabovarsel.

Det søkes om tillatelse til tiltak for riving og oppføring av ny veranda.

Dispensasjon
Plan- og bygningslovens (pbl) § 70 nr.2 om minimum avstand til nabogrense på 4 m kan fravikes og dispensasjon gis. For at dispensasjon skal kunne gis må søknaden vurderes konkret i henhold til pbl § 19, omhandlende nytten for tiltakshaver opp mot den ulempe tiltaket medfører for naboer og de offentlige hensyn plan- og bygningsloven er ment å ivareta. Videre kreves det at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3. Ved varslingsfristens utløp er det ikke innkommet merknader til saken.

Plangrunnlag
Omsøkte tiltak ligger i eksisterende boligområde i henhold til kommuneplanens arealdel 2005 – 2012. Utgangspunktet for sakens behandling etter plan- og bygningsloven - og i samsvar med lovens intensjon - er at tiltakshavers ønske skal imøtekommes dersom ikke vesentlige forhold taler imot dette. Med vesentlige forhold i denne forbindelse henvises til bestemmelser i lov og regelverk. Hva som må anses som vesentlig tilligger i stor grad bygningsmyndighetens skjønn og i hvilken grad tiltaket måtte være påregnelig i forhold til lov og regelverk.

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund
E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Kristiansund Servicekontor
Langveien 19
www.kristiansund.no

Telefon
71 57 40 00
Telefaks
71 57 40 35

Bank
6365.05.66.66000
Org.nr
NO 991 891 919

Estetiske forhold
Plan- og bygningslovens § 74 nr.2 stiller krav om at byggverk skal tilfredsstille rimelige skjønnhetshensyn. Dette er en skjønnsmessig vurdering som skal bygge på objektive, faglige kriterier som volum, dimensjoner, formuttrykk og materialbruk.

I henhold til delegert myndighet til bygningssjefen gjøres slikt

VEDTAK

I medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 19 gis deet dispensasjon fra pbl § 70 og arealplanen for Kristiansund kommune.
I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknad om riving og oppføring av ny veranda i Sjursvikveien 24, 6517 KRISTIANSUND N, på betingelse av at alle arbeider utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter og for øvrig på følgende vilkår:

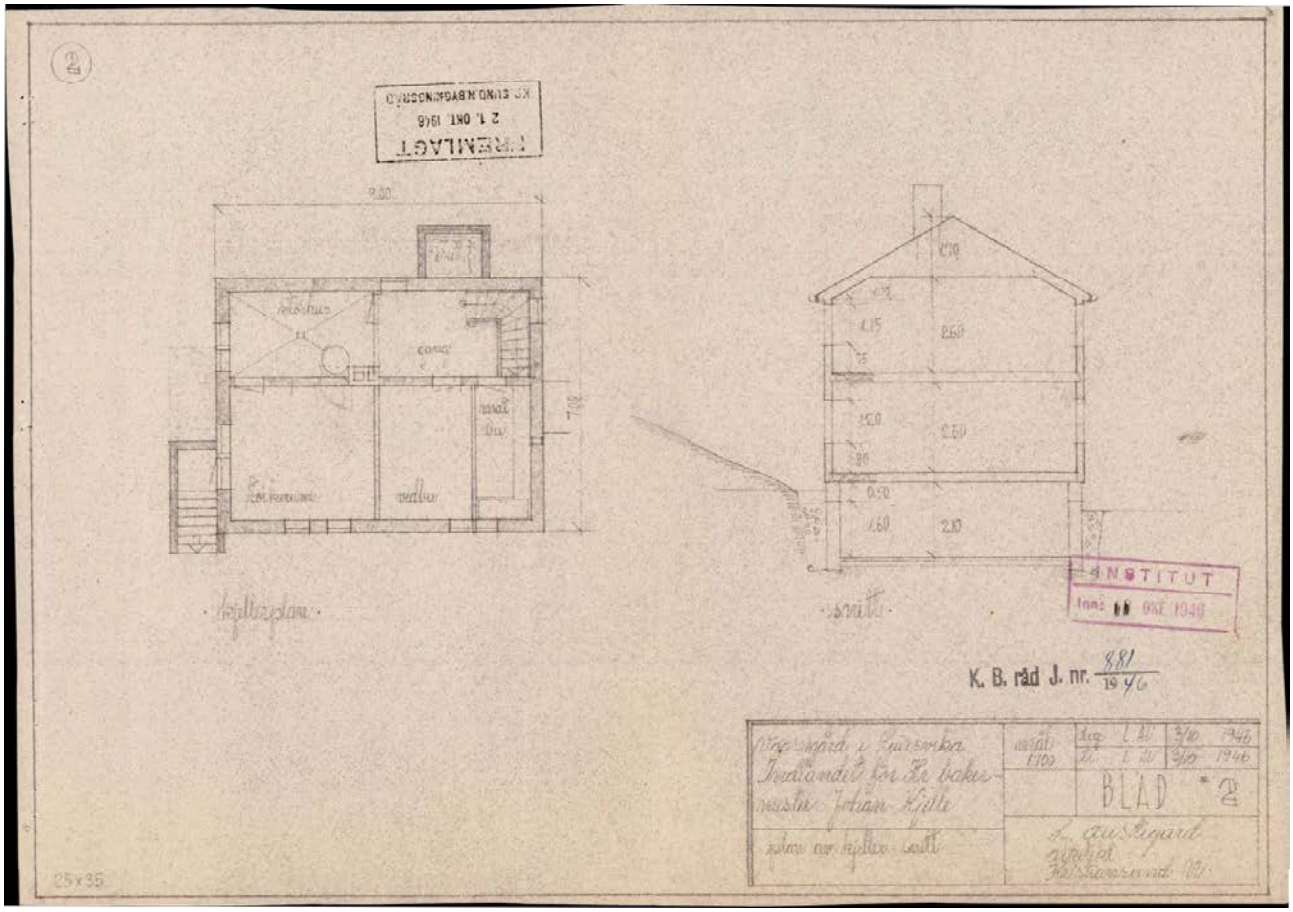
Behandlingsgebyr	kr. 786,-
Dispensasjonsgebyr	kr. 2.914,-
Innmålingsgebyr	kr. 846,-
	Kr. 4.546,-

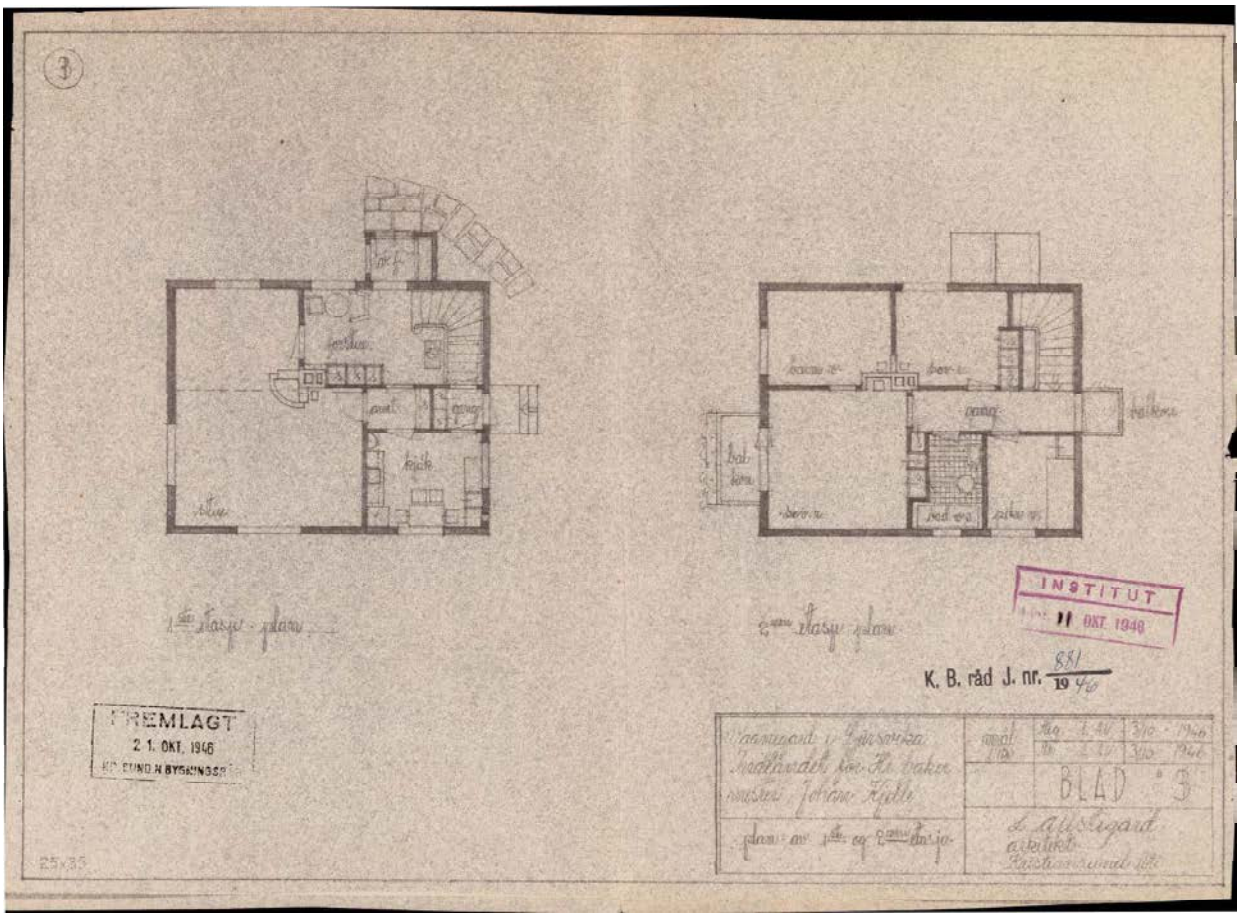
Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i henhold til forvaltningslovens bestemmelser. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen underretning om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.
Klagen må være grunngitt og skal sendes skriftlig til Kristiansund kommune v/Bygningssjefen.

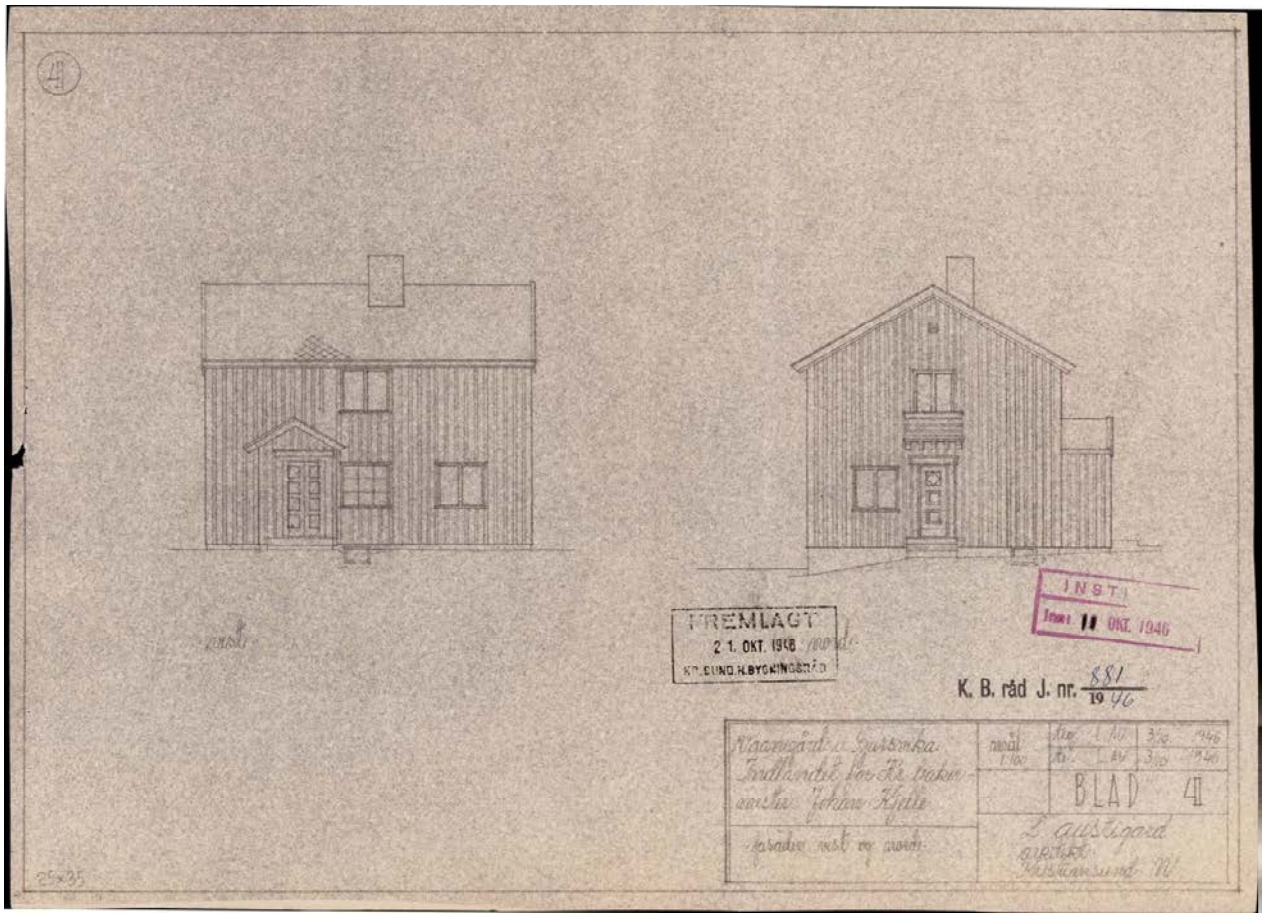
Bygningssjefen i Kristiansund

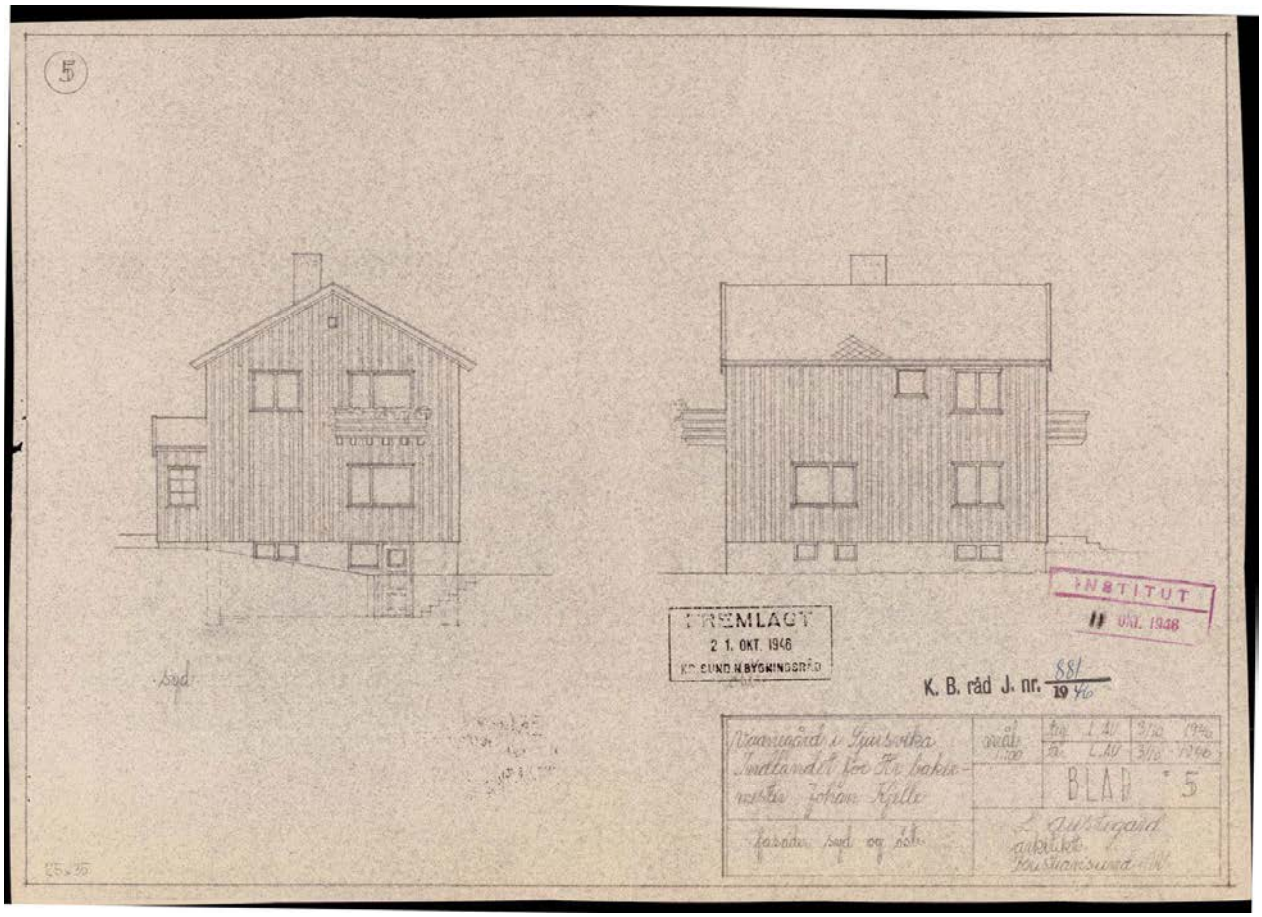
Hilmar Hansen

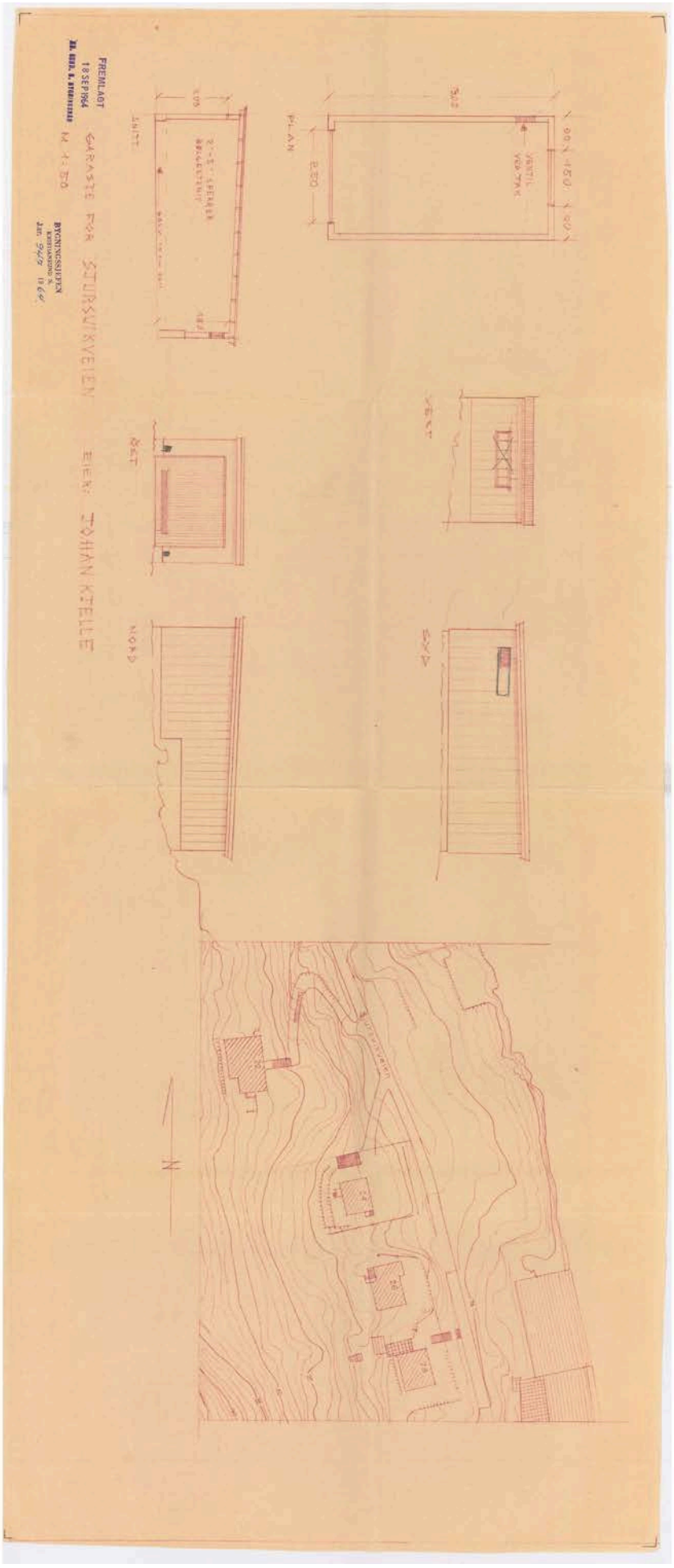
Gunnar Aune
saksbehandler


MOTTATT
21. OKT. 1946
K. B. råd J. nr. 881/1946
BLAD 2


3
1ste Etasje - plan
2den Etasje - plan
INSTITUT
11 OKT. 1946
K. B. råd J. nr. 851/1946
FREMLAGT
2 1. OKT. 1946
BLAD 3


41
INNLEMLAGT
21. OKT. 1946
INNLEMLAGT
11 OKT. 1946
K. B. råd J. nr. 881/1946
BLAD 41


5
INNLEMLAGT
2 1. OKT. 1946
INSTITUT
11 OKT. 1938
K. B. råd J. nr. 881/1946
BLAD 5

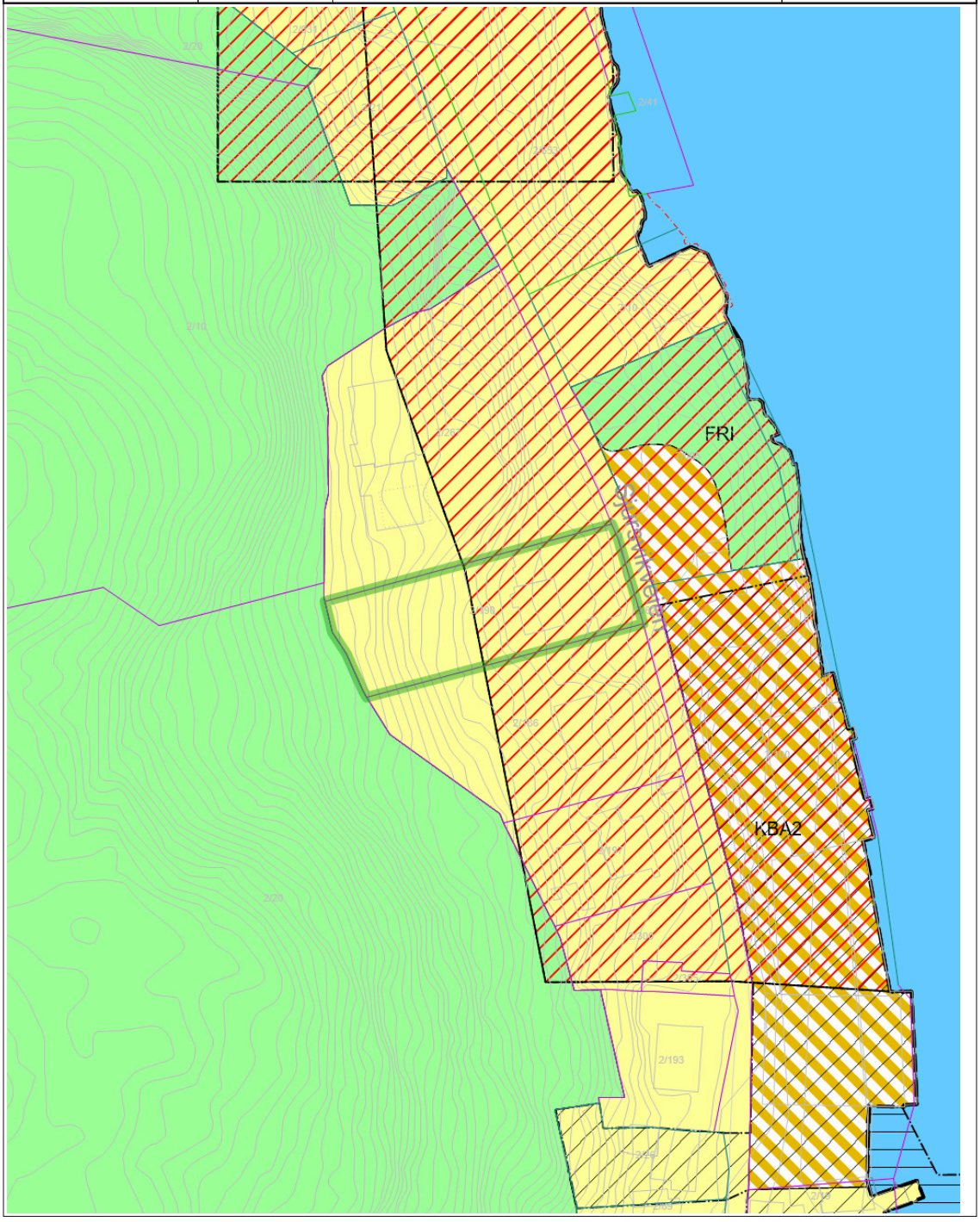

FREMLAGT
18SEP1964
M 1:50
GARASJE FOR SJURSVIKVEIEN
EIEN: TRHAN KJELLE
PLAN
VEST
ØST
NORD
SØR
N

Kristiansund kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 190	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sjursvikveien 24 6507 KRISTIANSUND N			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



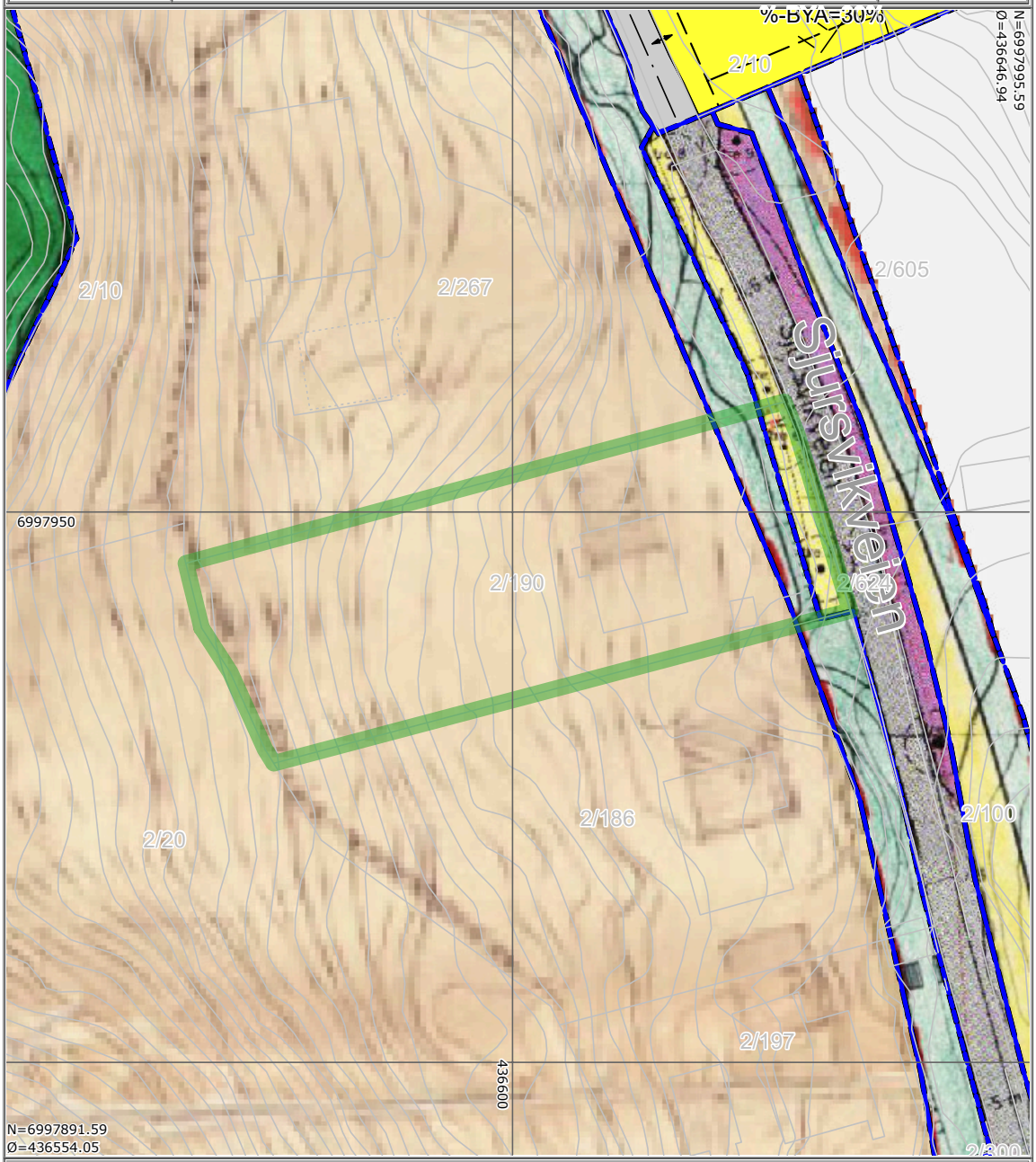
Tegnforklaring

- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense generert
- Eiendomsgrense
- Høydekurve 1m Kristiansund
- BygningTiltak
- Udefinert bygning
- Bygning
- Veg
- Havflate
- Plangrense
- Forbudsgrense sjø
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Snøskred
- Kvikkleire
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Byggetiltak
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegrekkverk
- Traktorveg
- Sti
- Kystkontur
- KystkonturTekniskeAnlegg
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Grense for detaljeringsoner
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Ferdsel - Nåværende
- KpArealformålOmråde Omrnavn tooltip
- Høydekurve 1m Kristiansund

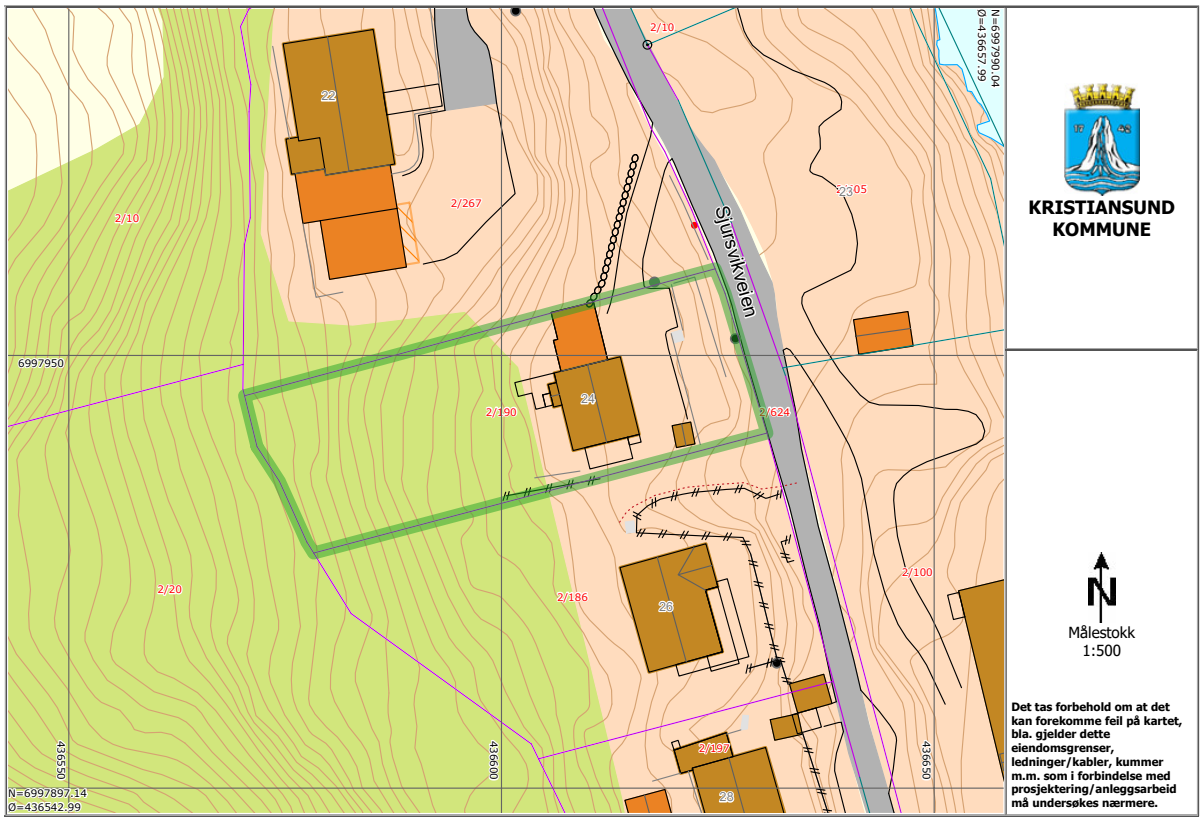
06.10.2026, 11:06 Utskrift

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 190	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Sjursvikveien 24, 6507 KRISTIANSUND N			
Hj.haver/Fester:				
KRISTIANSUND KOMMUNE	Dato: 6/10-2026 Sign:			Målestokk 1:500



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


22
24
28
2/10
2/267
2/190
2/624
2/20
2/186
2/100
2/127
2/305
Sjursvikveien
6997950
436550
436600
436650
N=6997897.14
Ø=436542.99
N=6997990.04
Ø=436657.99
KRISTIANSUND
KOMMUNE
Målestokk
1:500
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Nabolagsprofil

Sjursvikveien 24 - Nabolaget Innlandet - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Jutvika Linje 807	6 min 0.5 km
Kristiansund Kvernberget	18 min

Skoler

Innlandet skole (1-7 kl.) 90 elever, 7 klasser	13 min 1.1 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 24 klasser	10 min 4.7 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) 284 elever, 25 klasser	13 min 6.9 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	7 min 3.3 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	10 min 4.6 km

Ladepunkt for el-bil

Scandic Kristiansund	23 min

«Sjursvika er ei lita "bygd" midt i byen. På den minste øya i Kristiansund, i enden av en vei, ligger denne lille "sørlandsidyllen" med sine gamle hus, flere fra midt på 1700 tallet.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

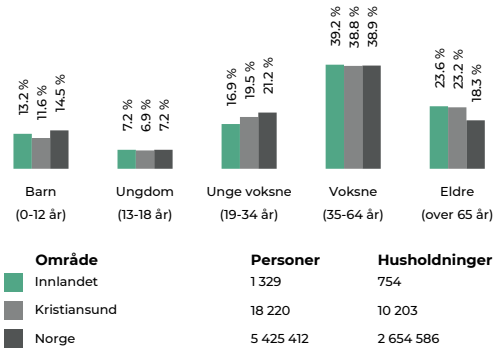
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Innlandet	1 329	754
Kristiansund	18 220	10 203
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Heinsa barnehage (0-5 år) 59 barn	10 min 0.8 km
Blåtoppen barnehage (0-5 år) 68 barn	6 min 2.9 km
Karihola barnehage (0-5 år) 121 barn	10 min 4.5 km

Dagligvare

Bunnpris Innlandet PostNord	13 min 1.1 km
Rema 1000 Langveien	4 min

FINN 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 naboene 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. Samkjøring

Trafikk
Lite trafikk 95/100

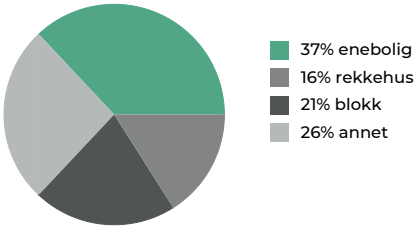
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Innlandet skole Aktivitetshall, ballspill	13 min 1.1 km
Idrettsplassen - kunstgressbane Fotball	5 min 2.3 km
Fitnesspoint Kristiansund	4 min
Family Sports Club Midtbyen	4 min

Boligmasse



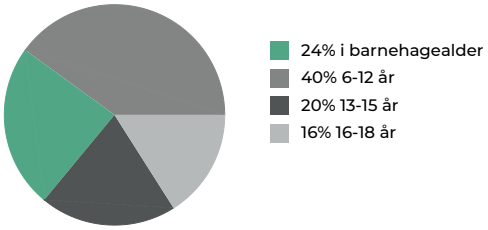
«Rolig, trivelig, sentralt, trygt for barn, vakkert!»

Sitat fra en lokalkjent

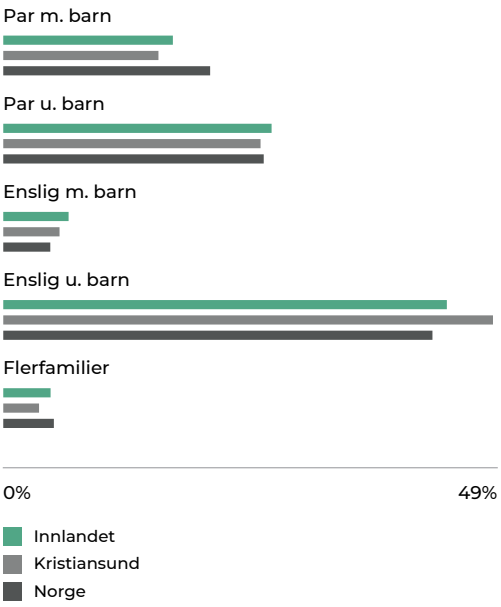
Varer/Tjenester

ALTI Storkaia	4 min
Sykehusapoteket i Kristiansund	24 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



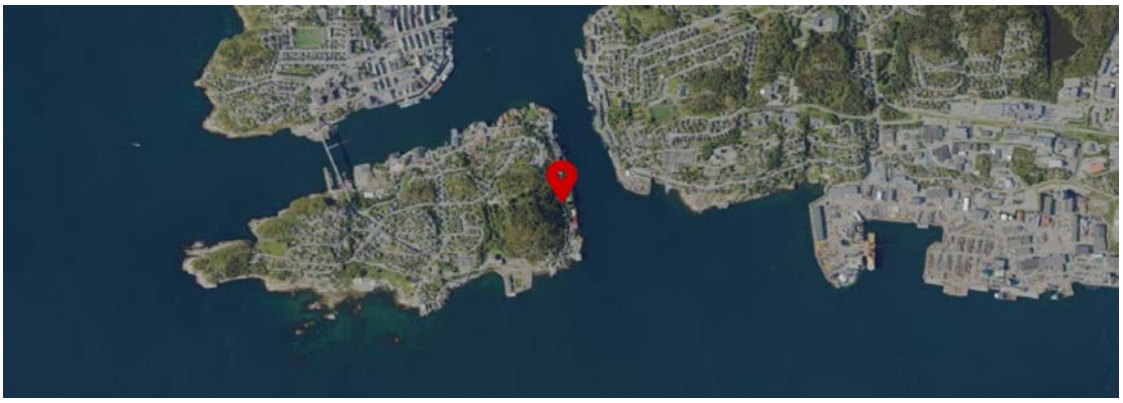
Familiesammensetning

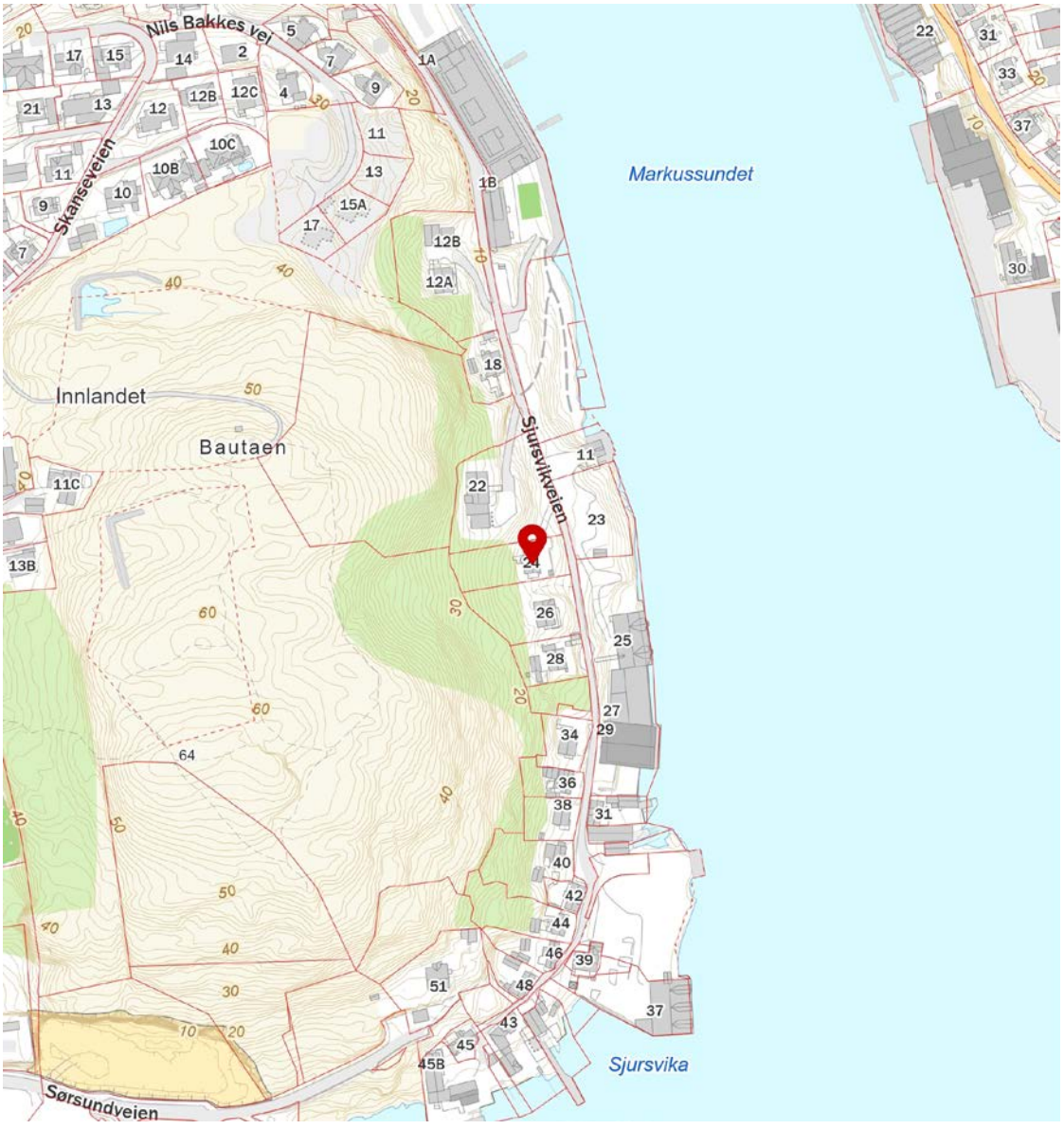


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 4-0301/26

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel Sjursvikveien 24, 6507 Kristiansund N - gnr. 2, bnr. 190 i Kristiansund kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

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

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

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

Feil og mangler, heftelser m.m.
Vær nøye når du besiktiger eiendommen, og ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.
Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

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

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.
Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.
Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

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

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

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f eks skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.
Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.
Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraksdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

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

Forsikring

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

Saksøktes fraflytting

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

Skjøte

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

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

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

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

notar.no

notar