notar



KRISTIANSUND N

Sommerroveien 11A

Enebolig | BRA-i/BRA Total 266/266 kvm | 4 soverom

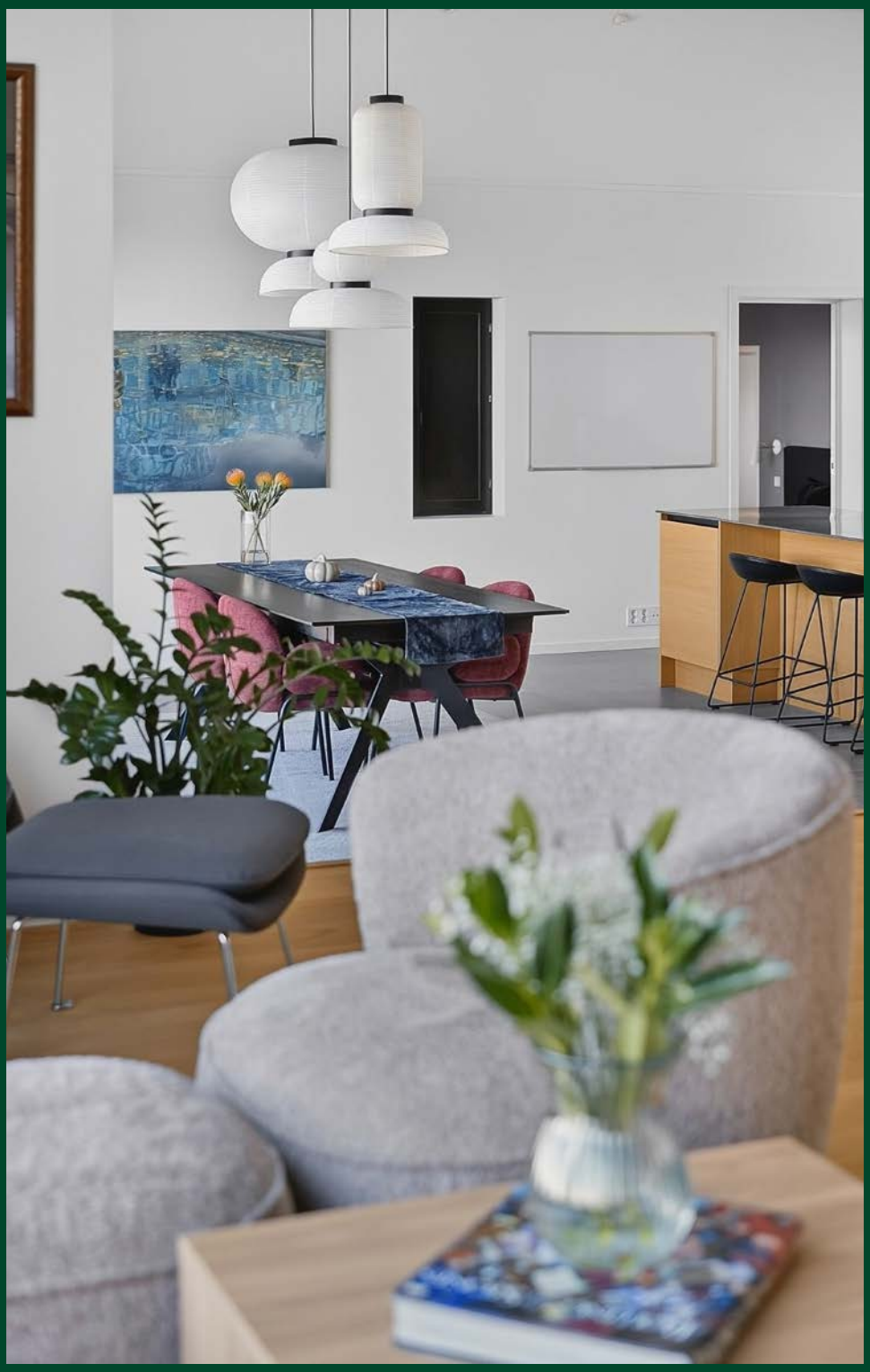
Totalpris kr. 12 319 990,-

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

Vi kjenner dem alle.

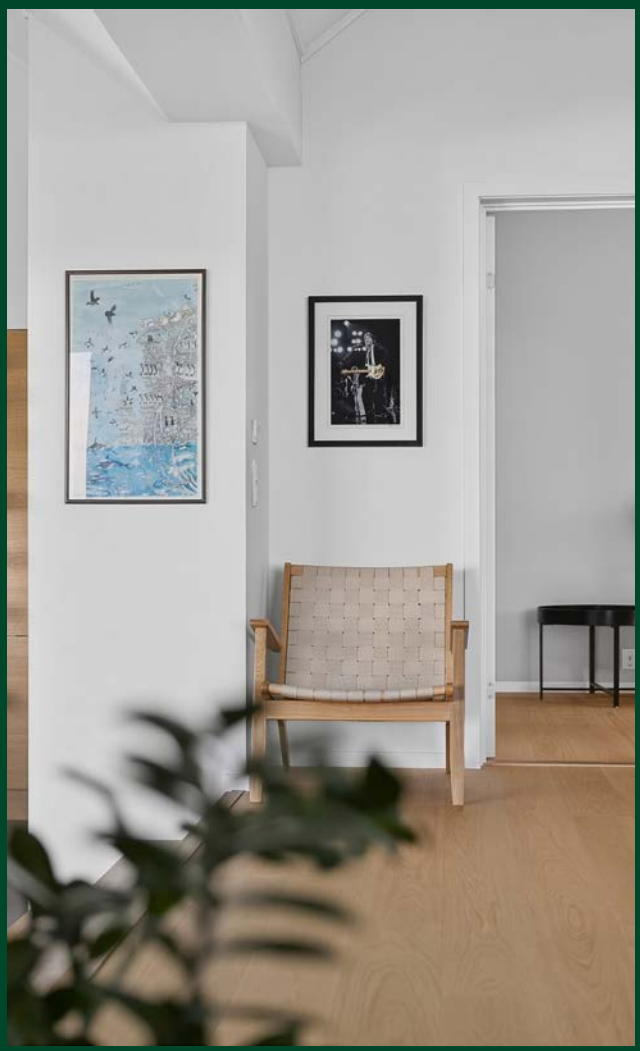






Nyere enebolig fra 2024 på Sommerro med høy standard | 4 soverom | Unik utsikt! | Garasje | Se video i annonsen!







Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Bilder	10
Plantegning	26
Ditt nye nabolag	30
Om eiendommen	33
Vedlegg	42
Budskjema	99

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.

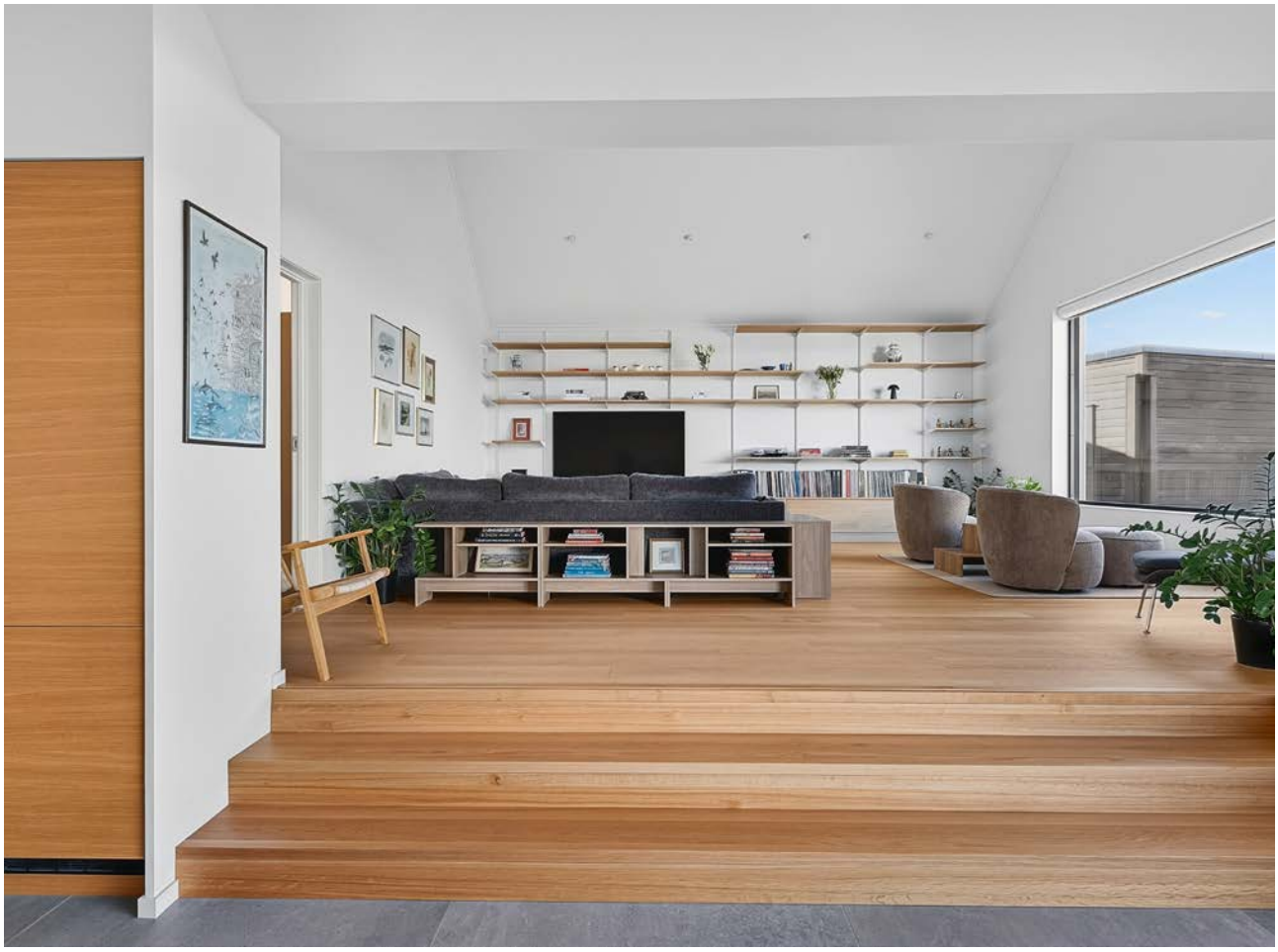


Nøkkelinformasjon

Adresse	Sommerroveien 11A, 6518 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 12 000 000,-
Omkostninger	Kr 319 990,-
Totalpris	Kr 12 319 990,-
BRA-i/BRA Total	266/266 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2024
Soverom	4













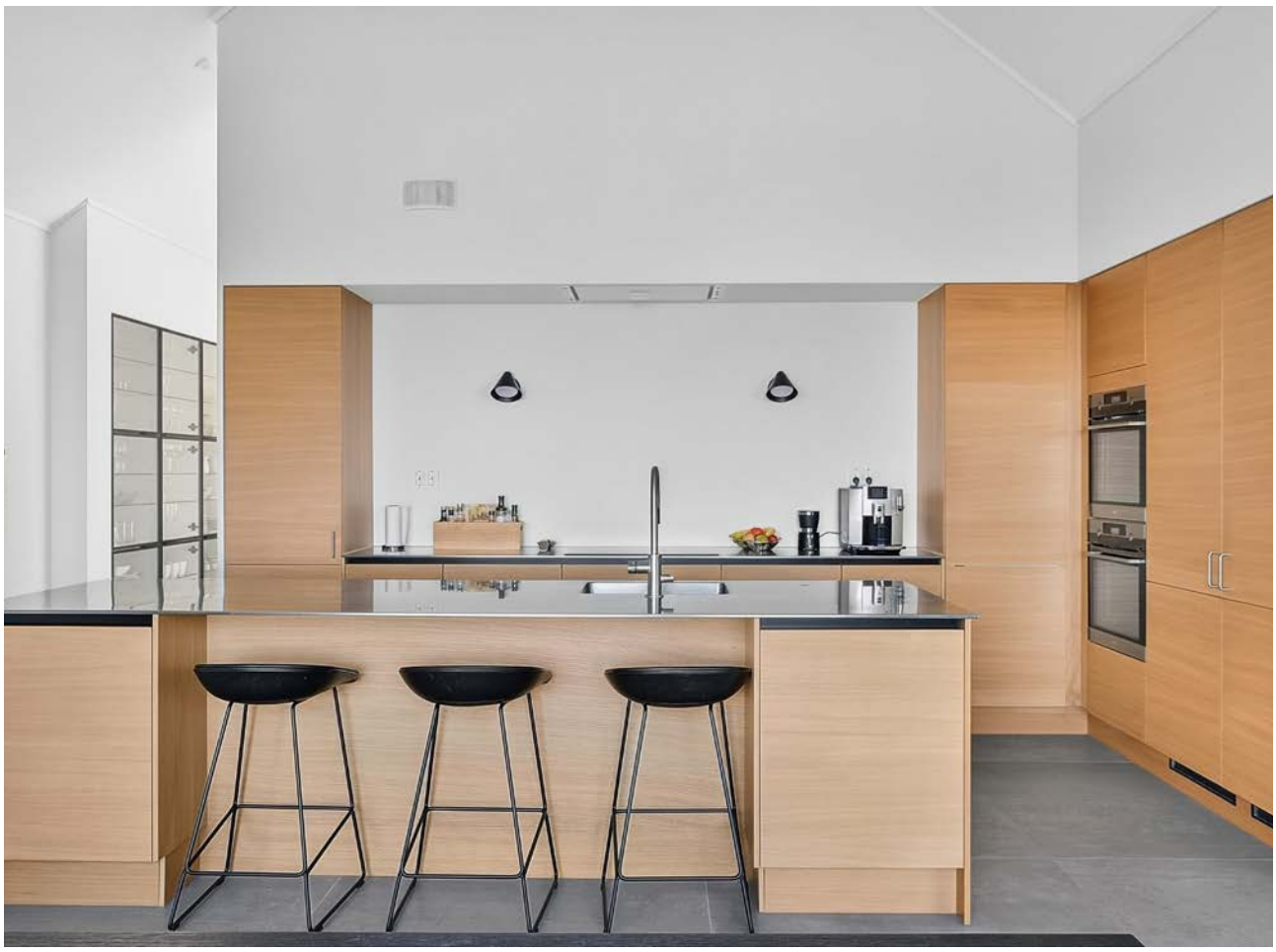


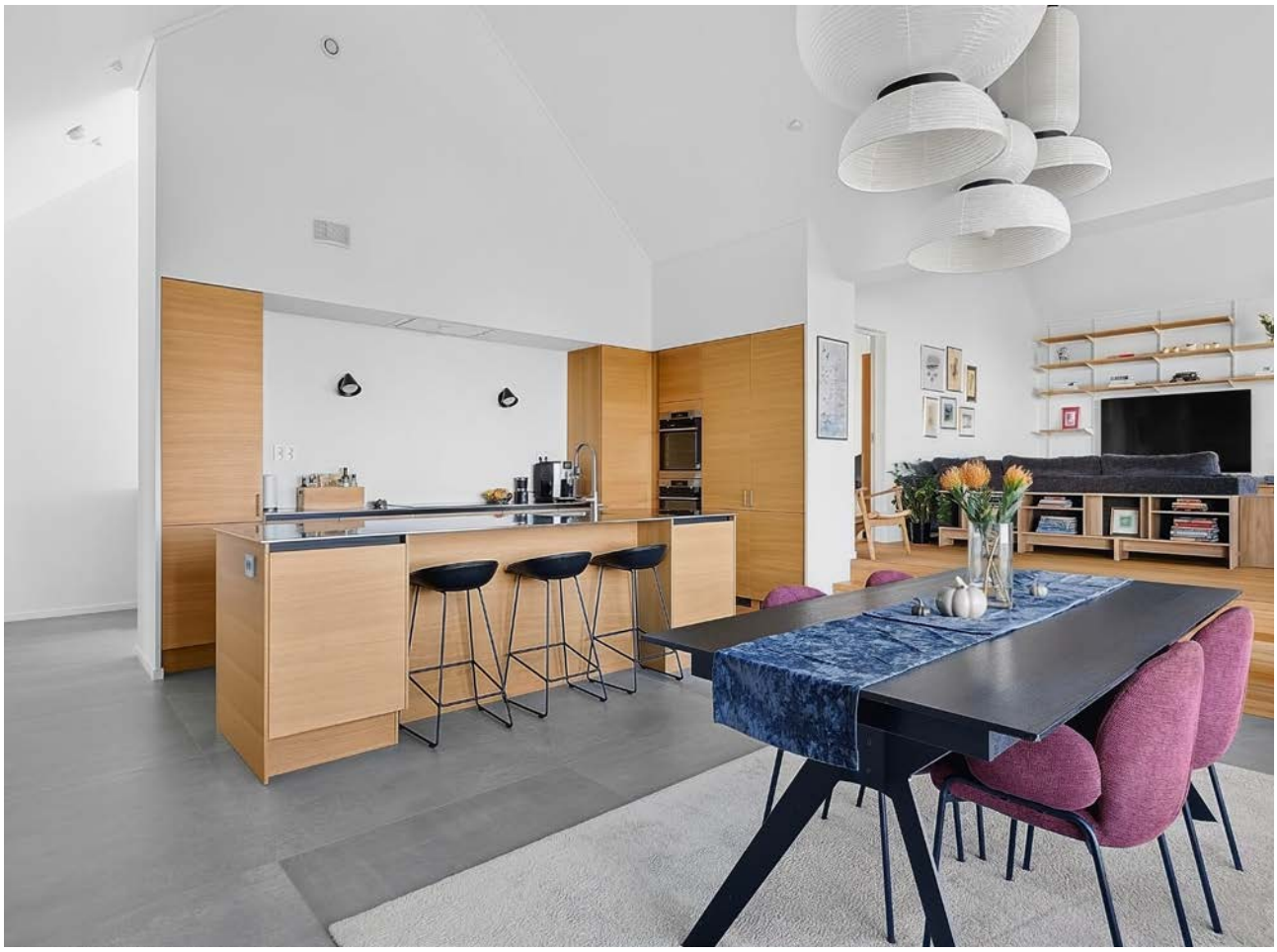












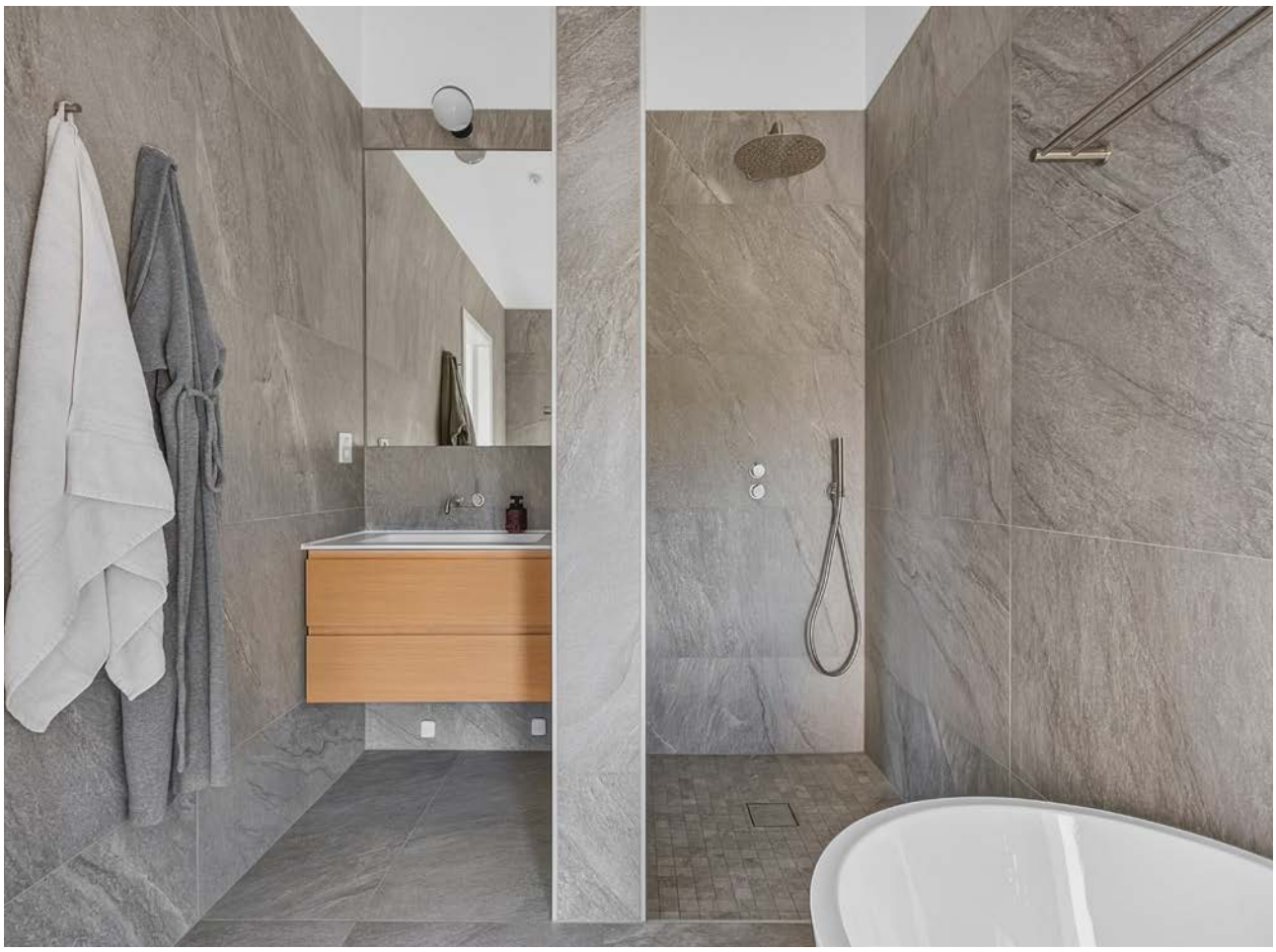


















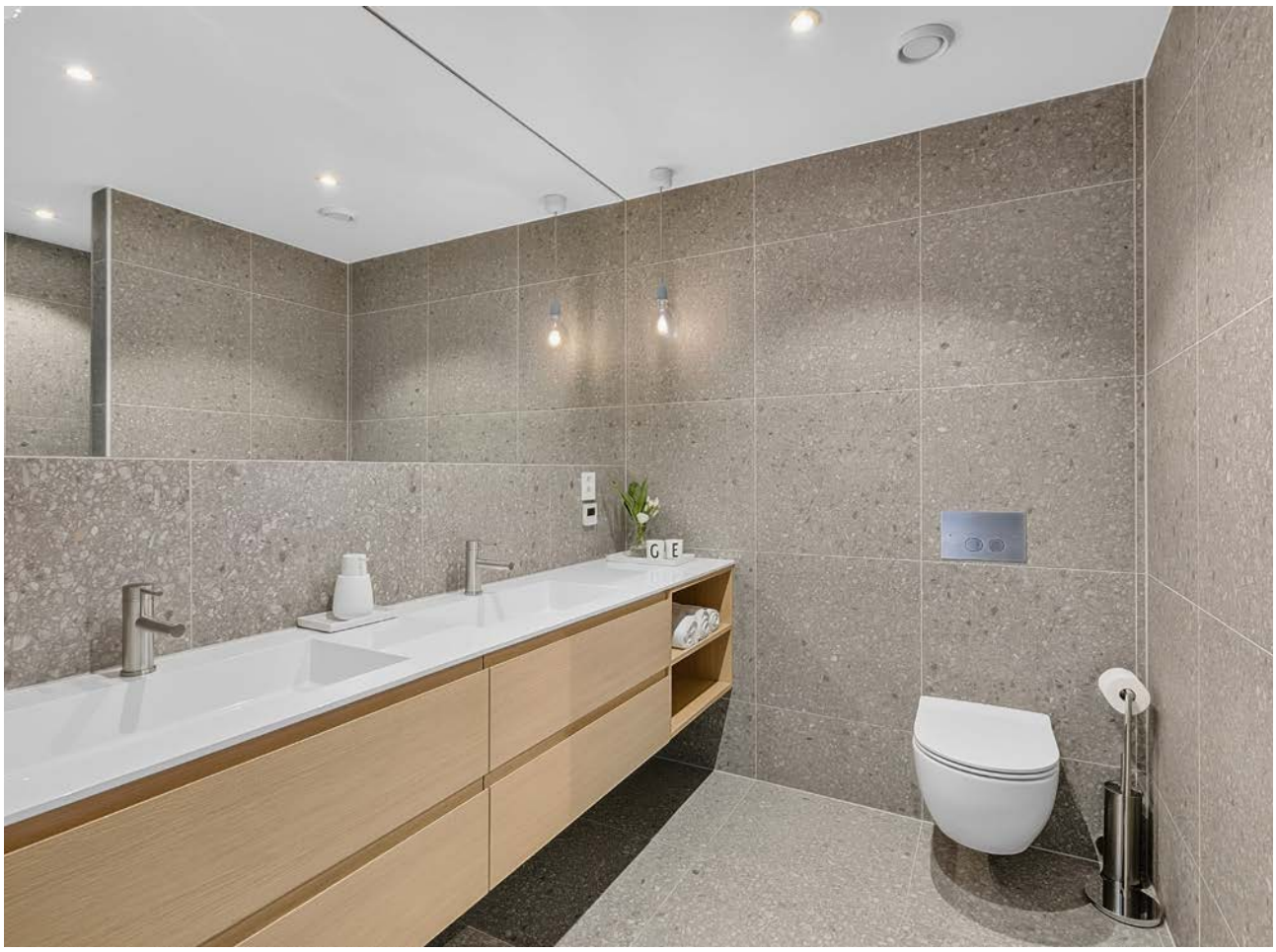


























Sommerroveien 11A

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Velkommen til Sommerroveien 11A

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas ønsker velkommen til Sommerroveien 11A og Huset ved Norskehavet - en særegen og gjennomført bolig tegnet av arkitekt Nora Awty Fossum.

Boligen byr på 266 kvm bruksareal fordelt over to etasjer, med gjennomgående høy standard, store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og en unik utsikt!

Kvaliteter ved eiendommen:
- 266 kvm BRA over to etasjer
- Gjennomgående høy standard
- Fire soverom, to stuer, kontor/soverom og to bad
- Kjøkken, walk-in closet og vaskerom
- Gode oppbevaringsmuligheter
- Ca. 32 kvm vestvendt markterrasse og en nordvendt markterrasse på ca 5 kvm
- Integrert dobbelgarasje på 33 kvm
- Rolig og trygg beliggenhet nær natur, butikker, barnehager og skole

Ta kontakt med megler for å avtale visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sommerro på Dale i Kristiansund. Området beskrives som en idyllisk, rolig og nydelig plass med fantastiske naboer. Nabolaget har svært gode turmuligheter med nærhet til skog og mark. Dette gir gode rammer for en rolig og familievennlig hverdag.

Det er gode kollektivforbindelser i området. Bussholdeplassen Sommero ligger 7 min unna, linje 802 ligger 0.6 km fra boligen, og Kristiansund Kvernberget nås på 4 min med bil.

For barnefamilier finnes flere barnehager og skoler i nærområdet. Draget barnehage ligger 1.1 km fra boligen, Abc Bakken barnehage ligger 1.8 km fra boligen, og Dale barnehage ligger 3.2 km fra boligen. Dale barneskole ligger 2 km fra boligen. Nordlandet ungdomsskole ligger 3.9 km fra boligen, mens Atlanten ungdomsskole ligger 6.8 km fra boligen. Kristiansund videregående skole ligger 6.8 km fra boligen, og Atlanten videregående skole ligger 6.9 km fra boligen.

Daglige servicetilbud er lett tilgjengelige. Kiwi Dale ligger 4 min unna, Coop Extra Kristiansund ligger 6 min unna, og ALTI Futura samt Vitusapotek Futura - Kristiansund ligger 8 min unna.

Det finnes også gode muligheter for trening og aktivitet i området. Dahle-hallen og Dale skole ballspill ligger begge 1.7 km fra boligen, Family Sports Club Løkkemyra ligger 7 min unna, og Actic - Atlanterhavsbadet ligger 9 min unna.

Adkomst

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



Sommerroveien 11A

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Sommerroveien 11A, 6518 KRISTIANSUND N

Oppdragsnummer
4-0380/26

Selger
Katrine Hattrem Hast

Matrikkel
Gårdsnummer 32, bruksnummer 273, , ideell andel 1/1. i Kristiansund kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
B

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

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

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

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

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

Tomt
Eiet tomt på 605 kvm.

Beskrivelse av tomt
Eiendommen har en relativt flat tomt. Opparbeidet uteareal med plen og markterrasser. Asfaltert innkjøring og biloppstillingsplasser.

Takst
Tilstandsrapport datert 16.10.2026. utført av Erik Bergsnev.

Byggeår
2024

Byggemåte
Eneboligen er oppført på ringmurer av isolerte elementer med støpt gulv mot grunnen, og grunnmuren er fundamentert med stripefundamenter av betong under grunnmur. Byggegrunnen består av fjell, og det er brukt drenerende masser, nærmere bestemt grusmasser, rundt boligen. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning av sibirsk lerk. Taket har saltaksform, er utført som sperrekonstruksjon i tre og er båndtekket med stålplater med undertak av takpapp. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk. Etasjeskillet er av trebjelkelag. Boligen har malte trevinduer og PVC-vinduer med 3-lags glass, samt malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass. Det er en plattinger på terreng inntil boligen med Møre Royal terrassebord, og bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom.
Ny-installasjon fra 2023. Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll på installasjonen.
Det er ettermontert EL-billader, og det foreligger samsvarerklæring på arbeidet.
Det er mulighet for smartstyring av utebelysning, og belysning generelt.

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

Boligen ble kjøpt i 2023.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja
Beskrivelse: Det har vært en mindre fuktskade i garasjen som følge av at bilen har noen ganger tatt med seg regn/snø inn i garasjen, og da har noe fuktighet samlet seg langs veggen, som over tid førte til en begrenset fuktskade. For å utbedre forholdet er det boret et dreneringshull i gulvet slik at eventuelt vann kan ledes bort på en effektiv måte. Fuktskaden på veggen er også utbedret, og området er rehabilitert og malt. På bakgrunn av de tiltakene som er gjennomført, vurderes årsaken til problemet som eliminert, og det forventes derfor ikke at tilsvarende skade vil oppstå i fremtiden.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Det har vært en mindre fuktskade i garasjen som følge av at bilen har noen ganger tatt med seg regn/snø inn i garasjen, og da har noe fuktighet samlet seg langs veggen, som over tid førte til en begrenset fuktskade. For å utbedre forholdet er det boret et dreneringshull i gulvet slik at eventuelt vann kan ledes bort på en effektiv måte. Fuktskaden på veggen er også utbedret, og området er rehabilitert og malt. På bakgrunn av de tiltakene som er gjennomført, vurderes årsaken til problemet som eliminert, og det forventes derfor ikke at tilsvarende skade vil oppstå i fremtiden.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja
Beskrivelse: Ladeboks i garasjen

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Øyens Byggfirma AS
Beskrivelse: Dreneringshull i garasjen. Fuktskaden på veggen er utbedret, og området er rehabilitert og malt.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
Beskrivelse: Det er ikke søkt om byggetillatelse for overbygg over inngangspartiet eller etablering av markterrasser.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Ja

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

Regulerings- og arealplaner

Følger reguleringsplan R-188 Boligfelt Sommerro – Myran-vest (plan-ID R-188), med mindre reguleringsendring/bebyggelsesplan R-188-10 Etappe (felt) 4 og 5, som regulerer eiendommen til bolig med tilhørende anlegg. Eiendommen har avkjørsel til/fra regulert felles adkomst/vei, jf. R-188-10 plankart..
Reguleringsplanen er vedtatt 31.05.1989, med mindre reguleringsendring/bebyggelsesplan vedtatt 14.03.2008.

Følger kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 07.09.2023, med mindre endring vedtatt 14.05.2024. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse – nåværende.
Kartutsnittet viser hensynssone H310_4 og hensynssone H560_44 i området rundt eiendommen.

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. Det er vannbåren varme i hele huset, alle flater. Det er i tillegg elektriske varmekabler i gulvet på bad i 1. etasje og bad i 2. etasje.

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
Det er parkering i i dobbelgarasje på 32 kvm.
Eiendommen har asfaltert innkjøring med biloppstillingsplasser.

Vei/Vann/Kloakk
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig i Sommerroveien 11 A, datert 01.03.2024.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.
-teknisk rom og boder slått sammen til ett større rom.
- det er utført fasadeendring i form av tilbygg/overbygg ved inngangsparti. Tiltaket er ikke omsøkt.

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
Bygningen er utført med radonsperre. Det foreligger ferdigattest, og ansvarlig søker har i søknaden om ferdigattest bekreftet at nødvendige kontrollerklæringer foreligger, og at bygningen er oppført i samsvar med gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Innhold
1. etasje:
BRA-i 143 kvm: Entré/gang, gang, bad, vaskerom, teknisk rom/bod, garasje og 3 soverom
TBA 32 kvm: Terrasse

2. etasje:
BRA-i 123 kvm: Gang m/trapp, kjøkken, stue, kontor, soverom, bad og walk-in closet

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: Parkett i eik og flis.
Vegger: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.

Kjøkken 2. etasje:
Kjøkkeninnredning fra HTH med underskap og høyskap, samt stor kjøkkenøy med underskap. Fronter i heltre eik. Benkeplate og oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet har integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, to stekeovner, induksjonstopp, vinskap, vannstoppsystem og komfyrvakt. I kjøkkeninnredningen er det også garasje med ladestasjon for robotstøvsuger. Kjøkkenet har Røros kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:
Badet har flislagte vegger og malte slette overflater med downlights i tak. Gulvet er flislagt og har vannbåren varme. I tillegg er det elektriske varmekabler i gulvet. Badet er innredet med skuffer i heltre, heldekkende servantplate, speil og belysning. Det er veggmontert toalett og dusjnisje. Våtrommet har balansert ventilasjon.

Bad 2. etasje:
Badet har fliser på vegg og malte slette overflater med downlights i tak. Gulvet er flislagt og har vannbåren varme. I tillegg er det elektriske varmekabler i gulvet. Badet har innredning med skuffer med fronter i heltre og nedfelt servant. Det er veggmontert toalett, badekar og dusjnisje. Våtrommet har balansert ventilasjon.

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet har vegger kledd med våtroms-/baderomsplater og folierte plater i tak. Gulvet er flislagt og har vannbåren varme. Rommet har innredning med underskap med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har balansert ventilasjon.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: De innvendige avløpsrørene er av PP-plastrør.
- Ventilasjon: Det er balansert ventilasjon.
- Varmesentral: Det er elektrisk varmesentral (el-kjel).

- Varmtvannstank: Det er en varmtvannstank på ca. 300 liter, som varmer opp tappevann og vann til vannbåren varme.
- Vannbåren varme: Boligen har egen varmesentral/ el-kjel tilkoblet for oppvarming av tappevann og vannbåren gulvvarme.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom. Ny-installasjon fra 2023. Det er ettermontert el-billader, og det er mulighet for smartstyring av utebelysning og belysning generelt.
- Brannteknisk forhold: Det er seriekoblede røykvarslere og slukkeapparat i boligen.

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

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

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

Arealer
BRA - i: 266 m²
BRA totalt: 266 m²
TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 143 m² Entré/gang, gang, bad, vaskerom, teknisk rom/bod, garasje og 3 soverom

2. etasje
BRA-i: 123 m² Gang m/trapp, kjøkken, stue, kontor, soverom, bad og walk-in closet

TBA fordelt på etasje
1. etasje
37 m² Terrasse

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
BRA-i 1.etasje - Boligen har en integrert garasje som utgjør 33 m² av arealet.
TBA: Markterrasse mot vest på ca. 32 m², og en markterrasse mot nord på ca. 5 m².

Økonomi

Prisantydning
Kr. 12 000 000,-

Kommunale avgifter
Kr 40 279,- pr år 2026

Info kommunale avgifter
Beløpet gjelder vann, vannmålerleie, avløp, eiendomsskatt og renovsajon.

Boligen har vannmåler, avgift vil variere med forbruk.

Informasjon om formueverdi
Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

Omkostninger
kr. 12 000 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 300 000,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 319 990,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 12 319 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

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

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

1505/32/273:
Heftelser i eiendomsrett:

02.01.1979 - Dokumentnr: 300009 - Rettsbok
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:1505 Gnr:32 Bnr:35
Meglers kommentar: Dokumentet gjelder en grensegangssak behandlet av jordskifteretten, hvor grenser og grensemerker mellom flere eiendommer i området ble rekonstruert, beskrevet og avmerket i terrenget. For gnr. 32 bnr. 35 er det blant annet beskrevet en egen grense med retninger og grensemerker, og det fremgår at grensene også er inntegnet på kart. Heftelsen er overført fra avgivereiendommen og kan ha betydning for eiendommens grenseforhold.

20.01.2020 - Dokumentnr: 2004521 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1505 GNR: 32 BNR: 6
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:1505 Gnr:32 Bnr:35
Meglers kommentar: Det er tinglyst veirett til fordel for gnr. 32 bnr. 6 over avgivereiendommen gnr. 32 bnr. 35. Rettigheten er vist i vedlagt kart/skisse og følger den berettigede eiendommen. For denne eiendommen innebærer det at areal omfattet av rettigheten kan benyttes som adkomst for gnr. 32 bnr. 6.

11.05.2020 - Dokumentnr: 2443014 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: KRISTIANSUND KOMMUNE
ORG.NR: 991 891 919
Forpliktelse til opparbeidelse av offentlig vei før grunnnen kan bebygges
Bestemmelse om gitt tillatelse til utsatt opparbeidelsesplikt for offentlig vei etter plan- og bygningsloven § 18-1 første ledd, jf. §18-1 tredje ledd
Gjelder også for fremtidige utskilte tomter fra gnr. 32 bnr. 35
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:1505 Gnr:32 Bnr:35
Meglers kommentar: Dokumentet innebærer en forpliktelse til å ferdigstille opparbeidelse av offentlig vei før grunnen kan bebygges.

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

Forsikringsselskap
IF

Diverse opplysninger

Legalpant
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven

§ 6-1.

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
10.11.2026

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

Megler
Anders Havneraas, Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Epost: anders@notar.no

Meglers Vederlag
Prosentprovisjon med .90% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 15 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 16 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

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

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt)

enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

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

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

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

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

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

Sommerroveien 11A

Vedlegg

Egenerklæring
Tilstandsrapport
Energiattest
Ferdigattest
Tegninger
Kart
Tinglyste erklæringer

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Notar Kristiansund

Oppdragsnr.

4-0380/26

Selger 1 navn

Katrine Hattrem Hast

Gateadresse

Sommerroveien 11A

Poststed

KRISTIANSUND N

Postnr

6518

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0380/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært en mindre fuktskade i garasjen som følge av at bilen har noen ganger tatt med seg regn/snø inn i garasjen, og da har noe fuktighet samlet seg langs veggen, som over tid førte til en begrenset fuktskade. For å utbedre forholdet er det boret et dreneringshull i gulvet slik at eventuelt vann kan ledes bort på en effektiv måte. Fuktskaden på veggen er også utbedret, og området er rehabilitert og malt. På bakgrunn av de tiltakene som er gjennomført, vurderes årsaken til problemet som eliminert, og det forventes derfor ikke at tilsvarende skade vil oppstå i fremtiden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært en mindre fuktskade i garasjen som følge av at bilen har noen ganger tatt med seg regn/snø inn i garasjen, og da har noe fuktighet samlet seg langs veggen, som over tid førte til en begrenset fuktskade. For å utbedre forholdet er det boret et dreneringshull i gulvet slik at eventuelt vann kan ledes bort på en effektiv måte. Fuktskaden på veggen er også utbedret, og området er rehabilitert og malt. På bakgrunn av de tiltakene som er gjennomført, vurderes årsaken til problemet som eliminert, og det forventes derfor ikke at tilsvarende skade vil oppstå i fremtiden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks i garasjen

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Dreneringshull i garasjen. Fuktskaden på veggen er utbedret, og området er rehabilitert og malt.

Arbeid utført av: Øyens Byggfirma AS

Document reference: 4-0380/26

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ikke søkt om byggetillatelse for overbygg over inngangspartiet eller etablering av markterrasser.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0380/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4-0380/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katrine Hattrem Hast	1fbac6890aa42e9c781a1-7a49c7d8428ab9bd183	09.11.2026 13:13:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0380/26

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Sommerroveien 11 A, 6518 KRISTIANSUND N
KRISTIANSUND kommune
gnr. 32, bnr. 273

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 266 m²



Befaringsdato: 16.10.2026 **Rapportdato:** 28.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12629-1368 **Eiendomsverdi ref nr:** JC5783

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bergsnev **Vår ref:** Erik Bergsnev

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Erik Bergsnev
Uavhengig Takstingeniør
erik.bergsnev@obron.no
900 12 755

Sommerroveien 11 A, 6518 KRISTIANSUND N
Gnr 32 - Bnr 273
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst 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.

Sommerroveien 11 A, 6518 KRISTIANSUND N
Gnr 32 - Bnr 273
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Sommerroveien 11 A, 6518 KRISTIANSUND N
Gnr 32 - Bnr 273
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Nybygg fra 2023 med særegent design og uttrykk, med eksklusive materialvalg både innvendig og utvendig.

Boligen fremstår med en høy standard og jevnlig vedlikeholdt.

Enebolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Enebolig oppført på ringmurer av isolerte elementer. Støpt gulv mot grunnen.
Vegger oppført i bindingsverk med stående kledning av sibirsk lerk på yttervegger.
Tak i saltaksform bygget i sperrekonstruksjon. Taket er båndtekket med stålplater.
Overbygd inngangsparti.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk.
Det er malte trevinduer og PVC-vinduer med 3-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.
Det er en platting på terreng mot vest, og en platting mot nord som ligger inntil boligen. Plattingene har Møre Royal terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av parkett i eik, og flis.
Veggene og innvendige tak har malte glatte flater.
Etasjeskillet er av trebjelkelag.
Innvendig trapp er en lakkert tretrapp i eik, som er spesialbygget av Melby Snekkerverksted.
Det er malte, glatte innerdører.
Boligen har integrert garasje med støpt gulv og malte slette overflater på vegger og i tak. Motorisert leddport i aluminium.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad

Veggene er flislagte og malte slette overflater med downlights i tak.
Flislagt gulv med vannbåren varme. Det er i tillegg elektriske varmekabler i gulvet.
Det er plastsluk og skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv.
Innredning med skuffer med fronter av heltre. Heldekkende servantplate. Speil og belysning. Veggmontert toalett og dusjnisje.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom

Veggene er kledd med våtromsplater, folierte plater i tak.
Flislagt gulv med vannbåren varme.
Det er plastsluk og smøremembran som tettesjikt på gulv.
Vaskrom har innredning med underskap med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › 2. etasje › Bad

Flis på vegg og malte slette overflater med downlights i tak.
Flislagt gulv med vannbåren varme. Det er i tillegg elektriske varmekabler i gulvet.
Det er plastsluk og skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv.
Badet har innredning med skuffer med fronter i heltre, og nedfelt servant. Veggmontert toalett, badekar og dusjnisje.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra HTH med underskap og høyskap, samt stor kjøkkenøy med underskap. Fronter i heltre eik. Benkeplate og oppvaskkum i rustfritt stål.
Integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, to stekeovner, induksjonstopp, vinskap, vannstoppsystem og komfyrvakt.
I kjøkkeninnredningen er det også garasje med ladestasjon for robotstøvsuger.
Kjøkkenet har Røros kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
De innvendige avløpsrørene er av PP-plastrør.
Det er balansert ventilasjon.
Det er en varmtvannstank på ca. 300 liter, som varmer opp tappevann og vann til vannbåren varme.
Sikringsskap med automatsikringer.
Smartstyring på belysning.
EL-billader.
Det er seriekoblede røykvarslere og slukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av fjell.
Det er brukt drenerende masser/grusmasser.
Grunnmuren er i isolerte elementer, og den er fundamentert med stripefundamenter av betong under grunnmur.
Flatt terreng rundt boligen.
Avløpsledningene er av PVC plastrør og vannledning av plast(PEL eller PE).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

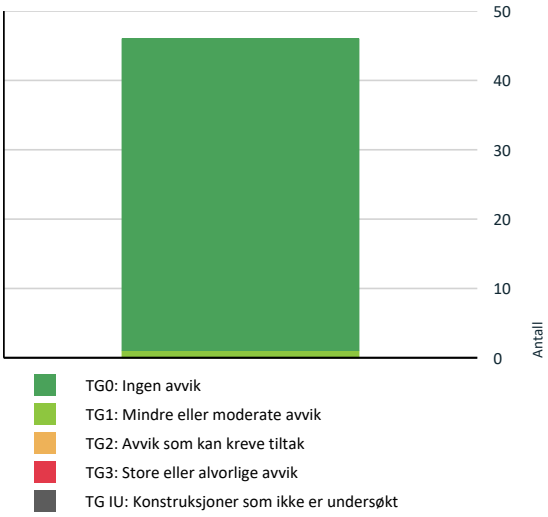
Det foreligger godkjente byggetegninger i kommunens arkiv. Ferdigattest er datert 1/3-24.

Sommerroveien 11 A, 6518 KRISTIANSUND N
Gnr 32 - Bnr 273
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene etter forskrift til avhendingslova. Tilleggsundersøkelsene gjelder kun angitte forhold, og innebærer ikke at hele rapporten har utvidet undersøkelsesomfang. Etasjeskille i bolighuset er vurdert etter NS3600 Teknisktilstandsanalyse ved omsetninger av bolig 2025, tillegg A, punkt A2.11. Øvrige forhold er undersøkt på forskriftens ordinere minimumsnivå.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sommerroveien 11 A, 6518 KRISTIANSUND N
Gnr 32 - Bnr 273
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2023

Kommentar
Ifølge papirer fra kommunens arkiv.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er båndtekket med stålplater med undertak av takpapp. Det er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 0 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk.

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Tak saltaksform utført som sperrekonstruksjon i tre, hvor det fra underliggende rom er åpent opp til skråtak.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Tilstandsgraden (TG) er derfor vurdert på bakgrunn av synlige forhold og det som kan inspiseres uten destruktive inngrep. Vurderingen er gjort med utgangspunkt i vanlig byggeskikk og praksis fra oppføringstidspunktet, eventuelt tidspunkt for senere ombygging.

Selv om det ikke er avdekket symptomer på skjulte skader under befaringen, kan det likevel aldri utelukkes at det kan foreligge forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjoner.

Det foreligger ferdigattest på tiltak som er byggesøkt. Gjennom søknad om ferdigattest bekreftes det at nødvendig dokumentasjon og kontrollerklæringer foreligger, og at tiltaket er oppført i samsvar med gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Kommunen utsteder ferdigattest på grunnlag av dokumentasjonen som er innsendt fra ansvarlig søker.

TG 0 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning av sibirsk lerk.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført ihht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Bygninger som er byggemeldt/godkjent etter TEK 10/17, skal være dokumentert med godkjent trykktest og kontrollerklæring ved uavhengig kontroll, og som skal forelegges tiltakshaver v/ansvarlig søker før ansvarlig søker kan anmode om ferdigattest. Kommunen utsteder ferdigattest på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra ansvarlig søker.

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte trevinduer og PVC-vinduer med 3-lags glass.

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.

TG 0 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er en platting på terreng mot vest, og en platting mot nord som ligger inntil boligen. Plattingene har Møre Royal terrassebord.

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Sommerroveien 11 A, 6518 KRISTIANSUND N
Gnr 32 - Bnr 273
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvene er av parkett i eik, og flis.

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og innvendige tak har malte glatte flater.

TG 0 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Radon

Beskrivelse

Bygningen er utført med radonsperre. Det foreligger ferdigattest, og ansvarlig søker har i søknaden om ferdigattest bekreftet at nødvendige kontrollerklæringer foreligger, og at bygningen er oppført i samsvar med gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp i eik, som er spesialbygget av Melby Snekkerverksted.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte innerdører.

TG 0 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger, eller symptomer på skadedyr eller fuktkrevende innsekter i boligen.

TG 1 Integrert garasje

Beskrivelse

Boligen har integrert garasje med støpt gulv og malte slette overflater på vegger og i tak. Motorisert leddport i aluminium.

Jfr. eiers egenerklæring om tidligere fuktinntrenging i garasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsgrad 0 (TG0) benyttes kun der våtrommet/bygningsdelen er nyere enn 5 år, uten registrerte avvik, og det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på utførelsen, herunder skjulte konstruksjoner og tettesjikt.

Arbeidene skal være utført av fagfolk/registrert foretak. Avhengig av tidspunkt, avtalevilkår og hvem som har utført arbeidene, kan bygningsdelen fortsatt være omfattet av reklamasjonsrett eller eventuelle garantiordninger.

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for bygningen. I søknaden om ferdigattest har ansvarlig søker bekreftet at nødvendige kontrollerklæringer er innhentet, og at tiltaket er utført i samsvar med gitte tillatelser og gjeldende forskriftskrav. Ferdigattesten er utstedt av kommunen på grunnlag av dokumentasjonen og erklæringene fra ansvarlig søker.

Øvrig relevant dokumentasjon vil normalt inngå i bygningens FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold).

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, malte sletter overflater med downlights i tak.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Det er i tillegg elektriske varmekabler i gulvet. Det er målt 18 mm fall mot sluk i dusjsone, 10 mm nedsenk i dusjsone og 5 mm fall på øvrig gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sommerroveien 11 A, 6518 KRISTIANSUND N
Gnr 32 - Bnr 273
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 36 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med skuffer av heltre. Heldekkende servantplate. Speil og belysning. Veggmontert toalett og dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da våtrommet er under fem år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen av skjulte tettesjikt. Det ble i stedet utført visuell kontroll og fuktsøk på tilgjengelige overflater med fuktindikator, uten at det ble registrert indikasjoner på unormale fuktforhold eller andre synlige tegn til avvik.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsgrad 0 (TG0) benyttes kun der våtrommet/bygningsdelen er nyere enn 5 år, uten registrerte avvik, og det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på utførelsen, herunder skjulte konstruksjoner og tettesjikt.

Arbeidene skal være utført av fagfolk/registrert foretak. Avhengig av tidspunkt, avtalevilkår og hvem som har utført arbeidene, kan bygningsdelen fortsatt være omfattet av reklamasjonsrett eller eventuelle garantiordninger.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for bygningen. I søknaden om ferdigattest har ansvarlig søker bekreftet at nødvendige kontrollerklæringer er innhentet, og at tiltaket er utført i samsvar med gitte tillatelser og gjeldende forskriftskrav. Ferdigattesten er utstedt av kommunen på grunnlag av dokumentasjonen og erklæringene fra ansvarlig søker.

Øvrig relevant dokumentasjon vil normalt inngå i bygningens FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold).

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, folierte plater i tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 15 mm.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskrom har innredning med underskap med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Sommerroveien 11 A, 6518 KRISTIANSUND N
Gnr 32 - Bnr 273
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført, da våtrommet er under fem år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen av skjulte tettesjikt. Det ble i stedet utført visuell kontroll og fuktsøk på tilgjengelige overflater med fuktindikator, uten at det ble registrert indikasjoner på unormale fuktforhold eller andre synlige tegn til avvik.

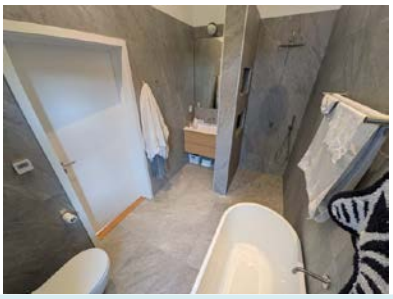
2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsgrad 0 (TG0) benyttes kun der våtrommet/bygningsdelen er nyere enn 5 år, uten registrerte avvik, og det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på utførelsen, herunder skjulte konstruksjoner og tettesjikt.

Arbeidene skal være utført av fagfolk/registrert foretak. Avhengig av tidspunkt, avtalevilkår og hvem som har utført arbeidene, kan bygningsdelen fortsatt være omfattet av reklamasjonsrett eller eventuelle garantiordninger.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for bygningen. I søknaden om ferdigattest har ansvarlig søker bekreftet at nødvendige kontrollerklæringer er innhentet, og at tiltaket er utført i samsvar med gitte tillatelser og gjeldende forskriftskrav. Ferdigattesten er utstedt av kommunen på grunnlag av dokumentasjonen og erklæringene fra ansvarlig søker.

Øvrig relevant dokumentasjon vil normalt inngå i bygningens FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold).

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malte slette overflater med downlights i tak.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Det er i tillegg elektriske varmekabler i gulvet. Det er målt fall mot sluk i dusjsone på 15 mm, 10 mm nedsenket dusjsone og mellom 10 og 15 mm fall på øvrig gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 37 mm.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med skuffer med fronter i heltre, og nedfelt servant. Veggmontert toalett, badekar og dusjnisje.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da våtrommet er under fem år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen av skjulte tettesjikt. Det ble i stedet utført visuell kontroll og fuktsøk på tilgjengelige overflater med fuktindikator, uten at det ble registrert indikasjoner på unormale fuktforhold eller andre synlige tegn til avvik.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH med underskap og høyskap, samt stor kjøkkenøy med underskap. Fronter i heltre eik. Benkeplate og oppvaskkum i rustfritt stål. Integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, to stekeovner, induksjonstopp, vinskap, vannstoppsystem og komfyrvakt.

I kjøkkeninnredningen er det også garasje med ladestasjon for robotstøvsuger.

Sommerroveien 11 A, 6518 KRISTIANSUND N
Gnr 32 - Bnr 273
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har Røros kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP-plastrør.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 0 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er elektrisk varmesentral (el-kjel).



TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 300 liter, som varmer opp tappevann og vann til vannbåren varme.

TG 0 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har en egen varmesentral/el-kjel tilkoblet. Denne sørger for oppvarming av tappevann og vannbåren gulvvarme.

Kun synlige installasjoner inne i leiligheten er inspisert og vurdert. Slike installasjoner kontrolleres kun for eventuelle lekkasjer samt synlige feil eller mangler. Tilstandsgrad (TG) er basert på visuell observasjon og opplysninger gitt av eier.

Dersom det ønskes en mer omfattende kontroll, inkludert funksjonstesting av varmeanlegget, må dette utføres av fagpersoner med relevant kompetanse og teknisk utstyr. Det gjøres også oppmerksom på at slike anlegg bør få regelmessig service, normalt hvert annet år.



Sommerroveien 11 A, 6518 KRISTIANSUND N
Gnr 32 - Bnr 273
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom.
Ny-installasjon fra 2023. Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll på installasjonen.
Det er ettermontert EL-billader, og det foreligger samsvarerklæring på arbeidet.
Det er mulighet for smartstyring av utebelysning, og belysning generelt.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er seriekoblede røykvarslere og slukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er brukt drenerende masser, nærmere bestemt grusmasser, opparbeidet i 2023.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i isolerte elementer, og den er fundamentert med stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flatt terreng rundt boligen.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2023, med offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 2023, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Sommerroveien 11 A, 6518 KRISTIANSUND N
Gnr 32 - Bnr 273
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Norsk takst

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

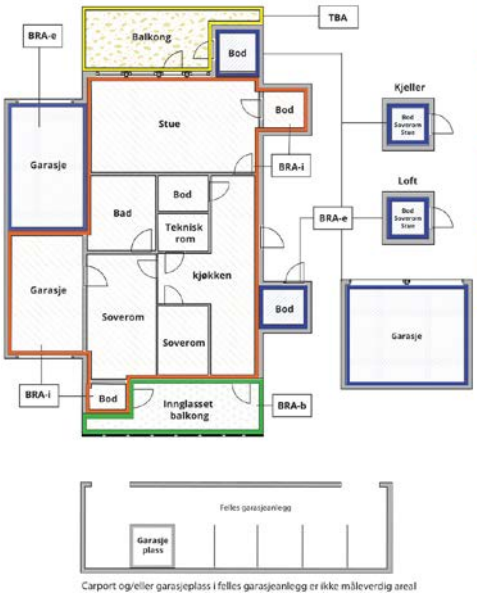
Hva er måleverdig areal?

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.

Sommerroveien 11 A, 6518 KRISTIANSUND N
Gnr 32 - Bnr 273
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	143			143	37
2. etasje	123			123	
SUM	**266**				**37**
SUM BRA	**266**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré/gang, gang, bad, vaskerom, teknisk rom/bod, soverom, soverom 2, soverom 3, garasje		
2. etasje	Gang m/trapp, kjøkken, stue, kontor, soverom, bad, walk-in closet		

Kommentar

BRA-i 1.etasje - Boligen har en integrert garasje som utgjør 33 m² av arealet.

TBA: Markterrasse mot vest på ca. 32 m², og en markterrasse mot nord på ca. 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger i kommunens arkiv. Ferdigattest er datert 1/3-24.

Nyere håndverkstjenester

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

Sommerroveien 11 A, 6518 KRISTIANSUND N
Gnr 32 - Bnr 273
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2026	Erik Bergsnev	Takstingeniør
	Katrine Hattrem Hast	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	32	273		0	605.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sommerroveien 11 A

Hjemmelshaver
Hast Arne Kristoffer, Hast Katrine Hattrem

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Sommerro på Dale i Kristiansund.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlige vannledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt. Opparbeidet uteareal med plen og markterrasse. Asfaltert innkjøring og biloppstillingsplasser.

Sommerroveien 11 A, 6518 KRISTIANSUND N
Gnr 32 - Bnr 273
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.10.2026	Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er omtalt i rapporten eller som ikke omfattes av rapportens kontrollpunkter, og som kan ha betydning.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo	22.10.2026	Kommunedata (byggetegninger m.m.) mottatt via megler (meglerpakke).	Gjennomgått		Nei
Enkel energiattest	22.10.2026	Utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2026	
2	28.10.2026	Endring av forsidebilde.
3	06.11.2026	
4	06.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sommerroveien 11 A, 6518 KRISTIANSUND N
Gnr 32 - Bnr 273
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 fem 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.»*

enova

Energiattest

B

Adresse **Sommerroveien 11A, 6518 KRISTIANSUND N**	
Dato for energimerking **23.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373172**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300997409**
Gårdsnummer **32**	Bruksnummer **273**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **266,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **236,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **95,10**

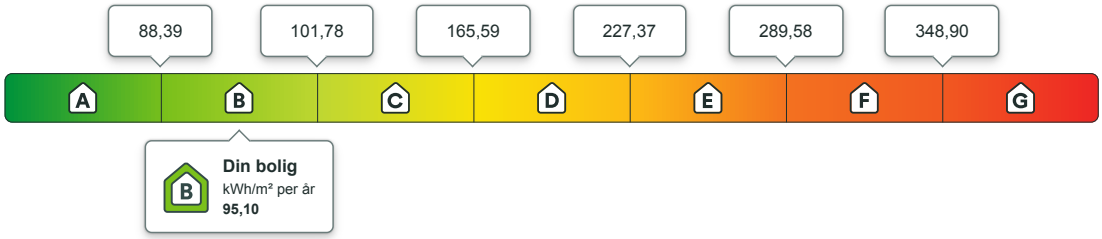
Sommerroveien 11A, 6518 KRISTIANSUND N

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
21 638,67	**91,69**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Sommerroveien 11A, 6518 KRISTIANSUND N

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Sommerroveien 11A, 6518 KRISTIANSUND N

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

MA ARCHITECTURE AS
c/o FossumSondrevegen 2E
0378 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Wiam Alaridi	BYGG-21/01010 oppgis ved alle henvendelser		01.03.2024

Sommerroveien 11 A, ferdigattest for oppføring av enebolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	32 / 273 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	MA ARCHITECTURE AS
Tiltakshaver:	Arne Kristoffer Hast
Søknad mottatt:	18.10.2021

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for oppføring av enebolig i Sommerroveien 11 A.

Saksopplysninger
Tillatelse til oppføring av enebolig ble gitt den 02.01.2022 med vedtaksnummer BYGG-21/01010-8. Søknad om ferdigattest er mottatt komplett den 27.02.2024.

Det er opplyst i søknad om ferdigattest at det er foretatt en ikke søknadspliktig endring i forhold til tillatelsen. Endringen angår bygging av platting på bakken. Bygging av terrasse på bakken i områder med arealformål byggeområde ligger utenfor tiltaksbegrepet etter pbl. § 20-1.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Ansvarlig søker har ved gjennomføringsplan bekreftet at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon.

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

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

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

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

Besøksadresse
Servicetorget
Vågeveien 4

Telefon
71 57 40 00

Bank
3930.05.58007

E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no

www.kristiansund.no

Telefaks
71 57 40 35

Org.nr
NO 991 891 919

om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

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

Dette brevet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Med hilsen
Kristiansund kommune

Wiam Alaridi
Rådgiver

Vedlegg:

Kopimottakere: Arne Kristoffer Hast

Kristiansund kommune	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-21/01010	01.03.2024

Orientering om dine rettigheter

Rett til å klage, forvaltningsloven § 28, jf. plan- og bygningsloven § 1-9:
Du har rett til å klage til Statsforvalteren over vedtak. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er kommet fram til adressaten. Klagen må være skriftlig og redegjøre for de endringer du ønsker i vedtaket. Klagen må undertegnes og sendes til Kristiansund kommune som skal forberede saken for klageinstansen. Klager du på epost ber vi om at du benytter adressen byggesak@kristiansund.kommune.no.
Kommunen skal ferdigbehandle klagen innen 8 uker.

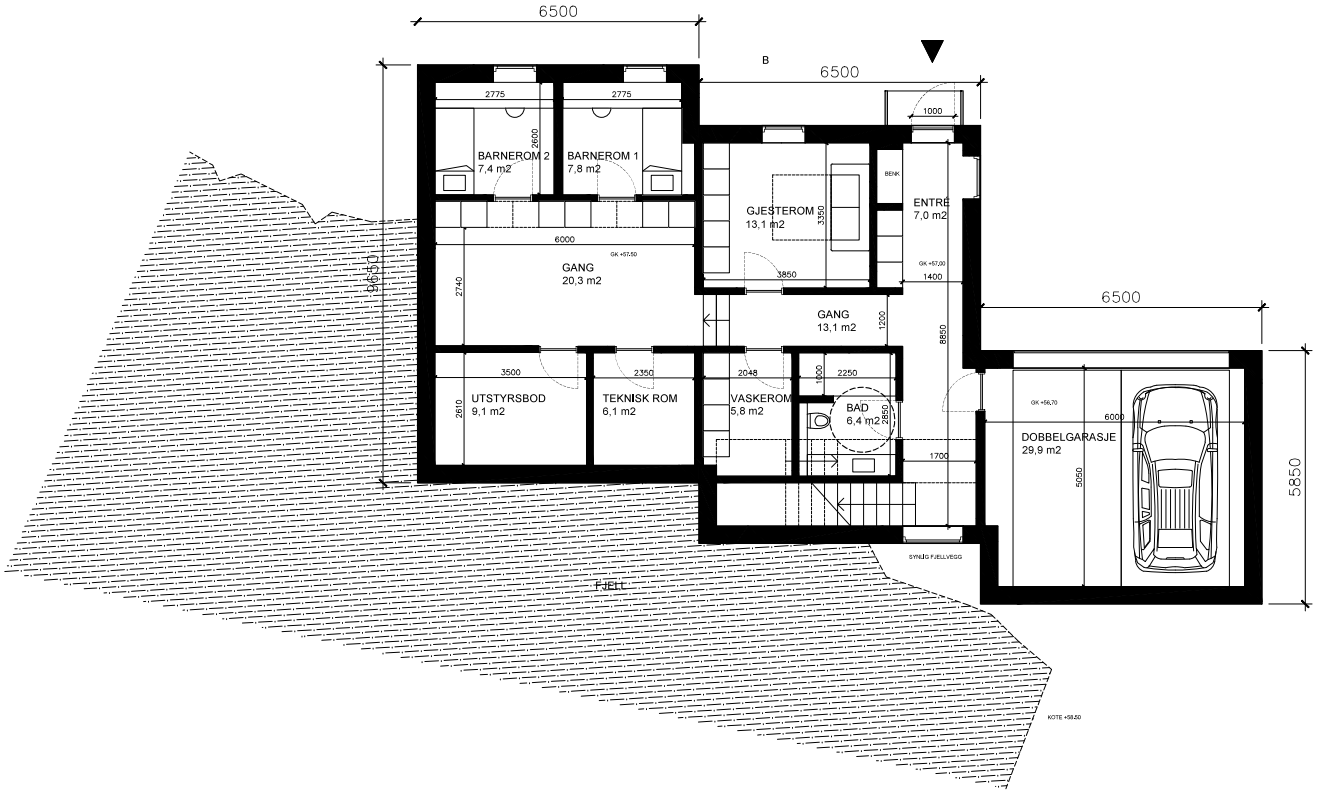
Rett til å kreve begrunnelse, forvaltningsloven § 24:
Dersom det ikke er gitt begrunnelse for vedtaket, kan du sette fram krav om å få begrunnelse. Slikt krav må leveres innen klagefristen på tre uker.

Utsatt iverksetting av vedtaket, forvaltningsloven § 42:
Selv om du har klagerett, kan et vedtak vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å be om at vedtaket gis utsatt iverksetting inntil klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En beslutning om å gi/ikke gi vedtaket utsatt iverksetting er ikke et vedtak som kan påklages.

Rett til å se sakens dokumenter, forvaltningsloven § 18:
Du har med visse begrensninger rett til å gjøre deg kjent med sakens dokumenter. Dersom en mindreårig er part i saken og blir representert av en verge, gjelder dette også den mindreårige selv. Retten til innsyn gjelder også etter at det er truffet vedtak i saken.

Kostnader ved en klagesak, forvaltningsloven § 36:
Det kan søkes om å få dekket utgiftene til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Statsforvalteren eller en advokat kan gi nærmere informasjon om reglene for fri rettshjelp.
Når et vedtak blir endret til gunst for deg, kan du kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes dine egne forhold eller forhold utenfor din og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

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



Bruksareal (BRA)

	m²
1. etasje	139,9
2. etasje	124,9
SUM	264,8

Arealberegninger i hht. NS 3940

Bebygd areal (BYA)

	m²
BYA	163,5

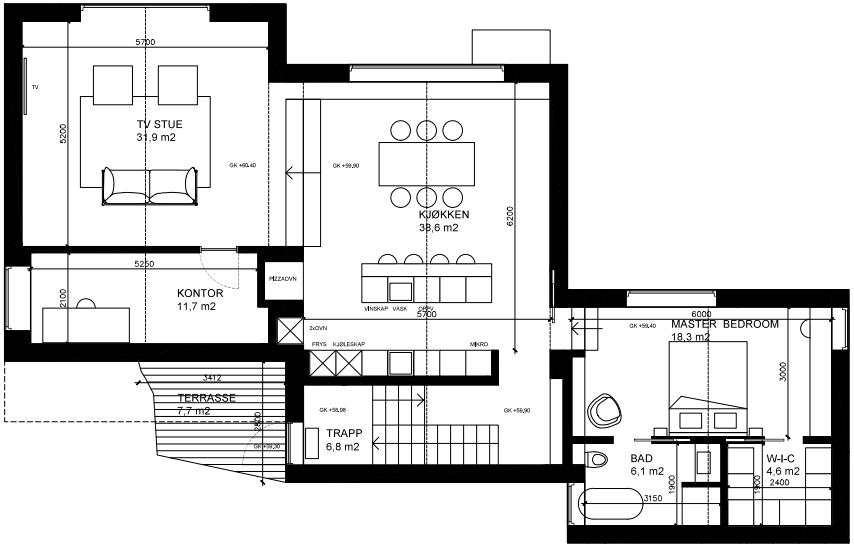
HUSET VED NORSKEHAVET

ENEBOLIG FOR KATRINE HATTREM HAST OG ARNE KRISTOFFER HAST

Gnr. 32 / Bnr. 273, Sommerroveien 11A, Kristiansund

SAG:	Huset ved Norskehavet	**MÅL:**	1:100	**TEGN.NR.:**	A-1-1
SAGSNR.:	2101	**SIGN.:**	NF	**DATO:**	04.10.2021
EMNE:	Plan, 1. etasje	**GODK.:**	-	**REV.:**	-

☐ Collaborator 1 — Address 1 — Post code + City 1 — Tel xx xx xx xx
☐ Collaborator 2 — Address 2 — Post code + City 2 — Tel xx xx xx xx
■ Ma Architecture — Gothersgade 93D, 3. tv — 1123 København K — Tel +45 51861318



Bruksareal (BRA)

	m²
1. etasje	139,9
2. etasje	124,9
SUM	264,8

Arealberegninger i hht. NS 3940

Bebygd areal (BYA)

	m²
BYA	163,5

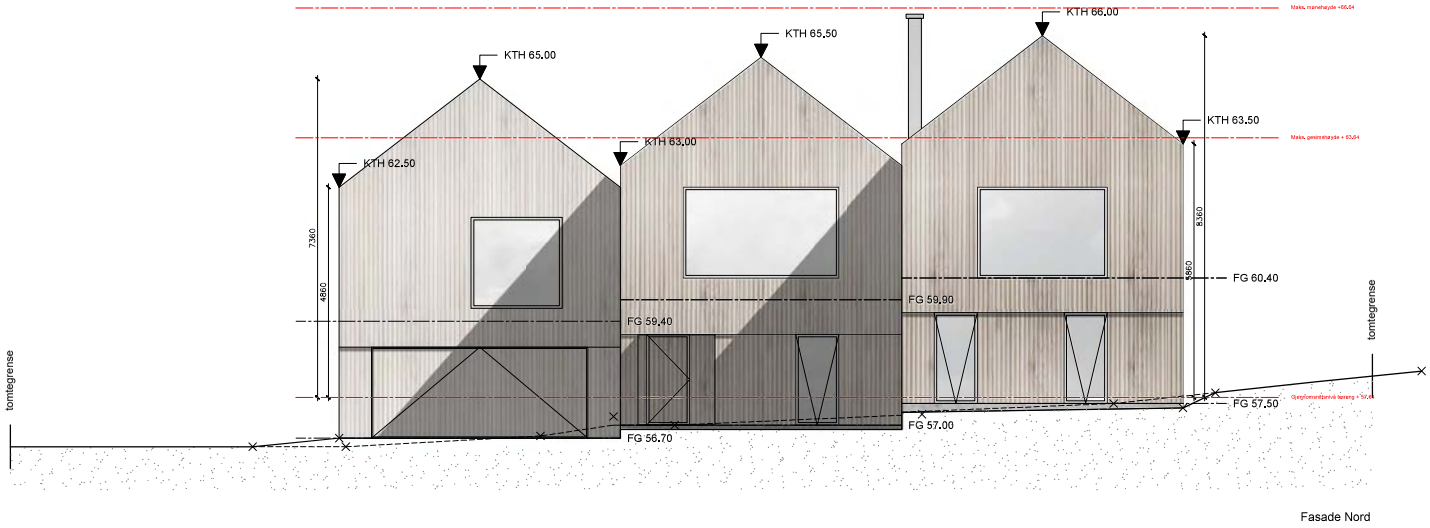
HUSET VED NORSKEHAVET

ENEBOLIG FOR KATRINE HATTREM HAST OG ARNE KRISTOFFER HAST

Gnr. 32 / Bnr. 273, Sommerroveien 11A, Kristiansund

SAG:	Huset ved Norskehavet	**MÅL:**	1:100	**TEGN.NR.:**	A-1-2
SAGSNR.:	2101	**SIGN.:**	NF	**DATO:**	04.10.2021
EMNE:	Plan, 2. etasje	**GODK.:**	-	**REV.:**	-

☐ Collaborator 1 — Address 1 — Post code + City 1 — Tel xx xx xx xx
☐ Collaborator 2 — Address 2 — Post code + City 2 — Tel xx xx xx xx
■ Ma Architecture — Gothersgade 93D, 3. tv — 1123 København K — Tel +45 51861318



Fasade Nord

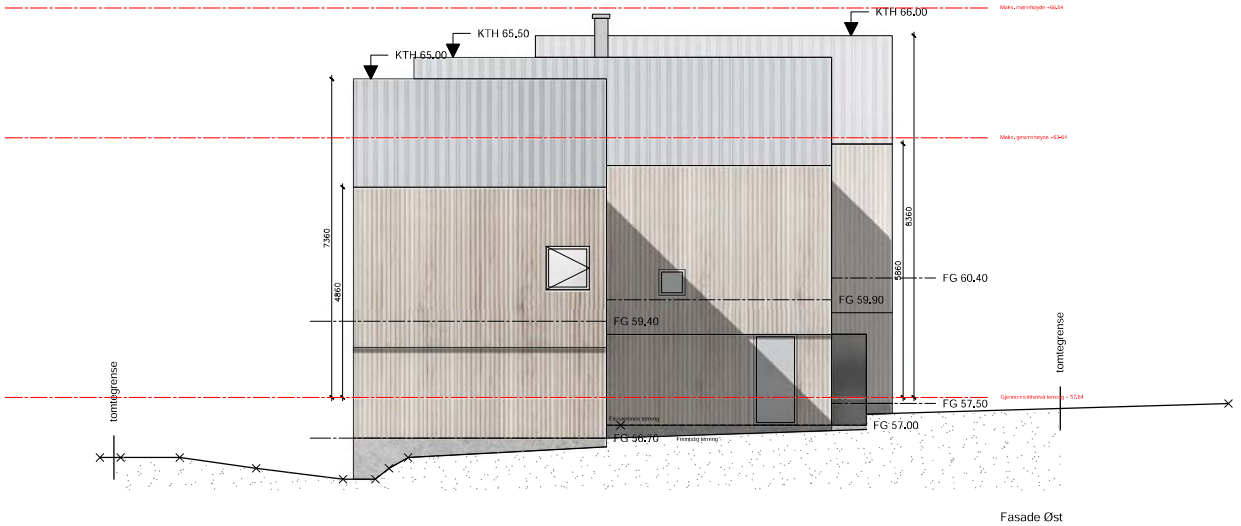
HUSET VED NORSKEHAVET

ENEBOLIG FOR KATRINE HATTREM HAST OG ARNE KRISTOFFER HAST

Gnr. 32 / Bnr. 273, Sommerroveien 11A, Kristiansund

SAG:	Huset ved Norskehavet	**MAL:**	1:100	**TEGN.NR.:**	A-2-1
SAGSNR.:	2101	**SIGN.:**	NF	**DATO:**	20.09.2021
EMNE:	Fasade Nord	**GODK.:**	-	**REV.:**	-

☐ Collaborator 1	Address 1	Post code + City 1	Tel xx xx xx xx
☐ Collaborator 2	Address 2	Post code + City 2	Tel xx xx xx xx
■ Ma Architecture	Gothersgade 93D, 3. tv	1123 København K	Tel +45 51861318



Fasade Øst

HUSET VED NORSKEHAVET

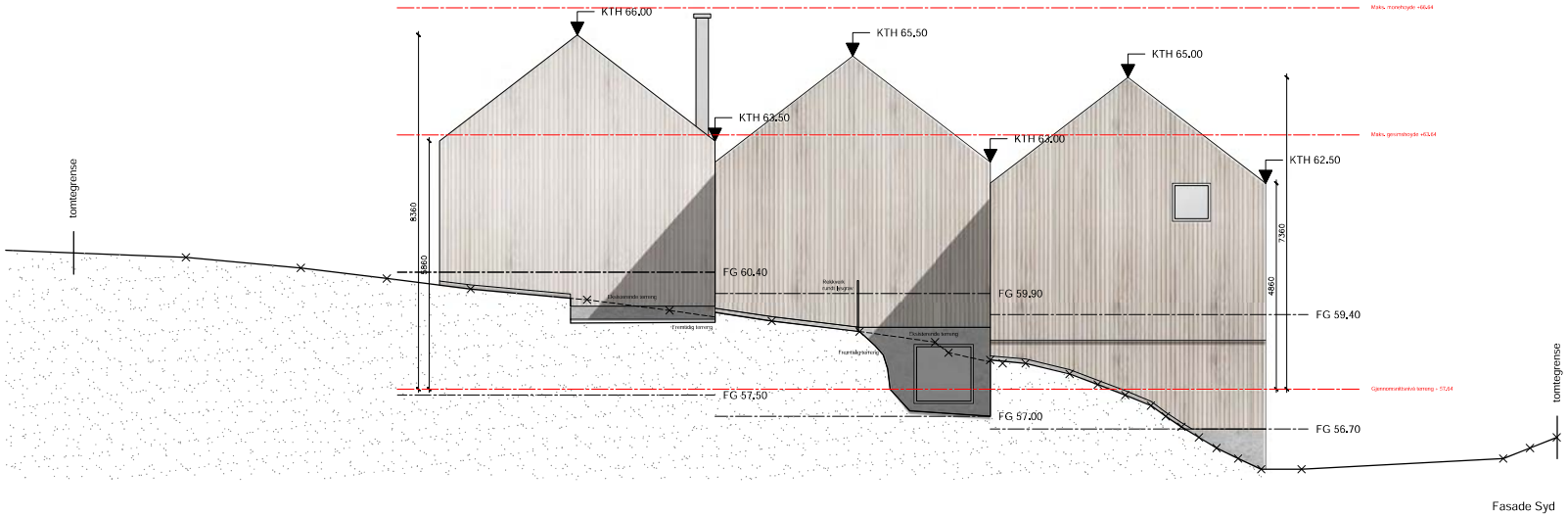
ENEBOLIG FOR KATRINE HATTREM HAST OG ARNE KRISTOFFER HAST

Gnr. 32 / Bnr. 273, Sommerroveien 11A, Kristiansund

SAG:	Huset ved Norskehavet	**MÅL:**	1:100	**TEGN.NR.:**	A-2-2
SAGSNR.:	2101	**SIGN.:**	NF	**DATO:**	20.09.2021
EMNE:	Fasade Øst	**GODK.:**	-	**REV.:**	-

☐ Collaborator 1	Address 1	Post code + City 1	Tel xx xx xx xx
☐ Collaborator 2	Address 2	Post code + City 2	Tel xx xx xx xx
■ Ma Architecture	Gothersgade 93D, 3. tv	1123 København K	Tel +45 51861318

notar.no



Fasade Syd

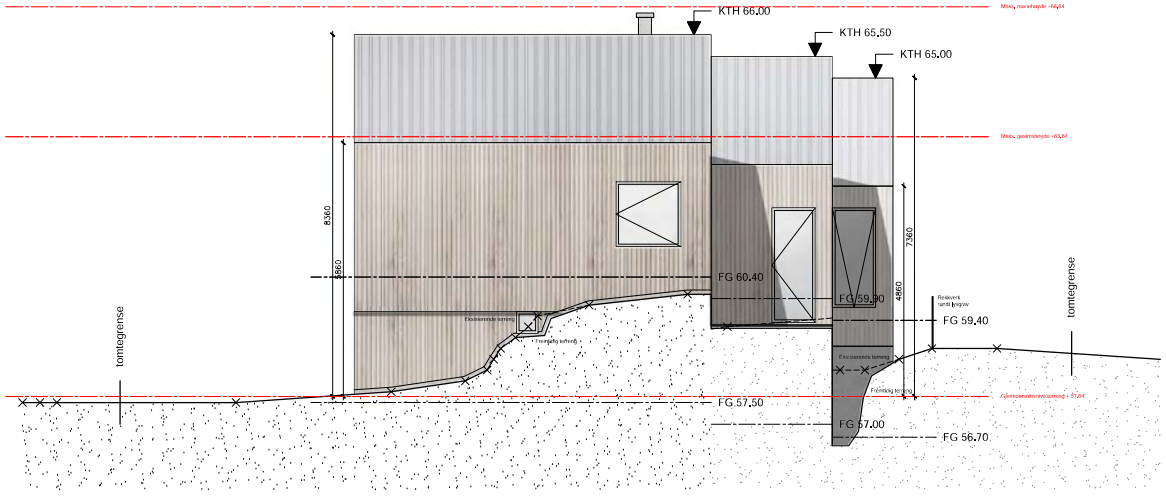
HUSET VED NORSKEHAVET

ENEBOLIG FOR KATRINE HATTREM HAST OG ARNE KRISTOFFER HAST

Gnr. 32 / Bnr. 273, Sommerroveien 11A, Kristiansund

SAG:	Huset ved Norskehavet	**MÅL:**	1:100	**TEGN.NR.:**	A-2-3
SAGSNR.:	2101	**SIGN.:**	NF	**DATO:**	20.09.2021
EMNE:	Fasade Syd	**GODK.:**	-	**REV.:**	-

☐ Collaborator 1 — Address 1 — Post code + City 1 — Tel xx xx xx xx
☐ Collaborator 2 — Address 2 — Post code + City 2 — Tel xx xx xx xx
■ Ma Architecture — Gothersgade 93D, 3. tv — 1123 København K — Tel +45 51861318



Fasade Vest

HUSET VED NORSKEHAVET

ENEBOLIG FOR KATRINE HATTREM HAST OG ARNE KRISTOFFER HAST

Gnr. 32 / Bnr. 273, Sommerroveien 11A, Kristiansund

SAG:	Huset ved Norskehavet	**MÅL:**	1:100	**TEGN.NR.:**	A-2-4
SAGSNR.:	2101	**SIGN.:**	NF	**DATO:**	20.09.2021
EMNE:	Fasade Vest	**GODK.:**	-	**REV.:**	-

☐ Collaborator 1	Address 1	Post code + City 1	Tel xx xx xx xx
☐ Collaborator 2	Address 2	Post code + City 2	Tel xx xx xx xx
■ Ma Architecture	Gothersgade 93D, 3. tv	1123 København K	Tel +45 51861318

notar.no


KRISTIANSUND
KOMMUNE
Målestokk
1:500
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering /anleggsarbeid må undersøkes nærmere.
N=7000614.67
Ø=440088.25
N=7000521.77
Ø=439973.25
440050
440000
7000600
7000550
32/284
5
32/281
32/282
6 A
6 B
32/27
32/278
32/285
10
32/283
8
7 A
32/277
32/276
32/274
9 A
11 A
32/273
32/270
13 A
32/271
13 B
11 B
32/272
32/275
9 B
32/39
32/35

07.10.2026, 13:13 Utskrift

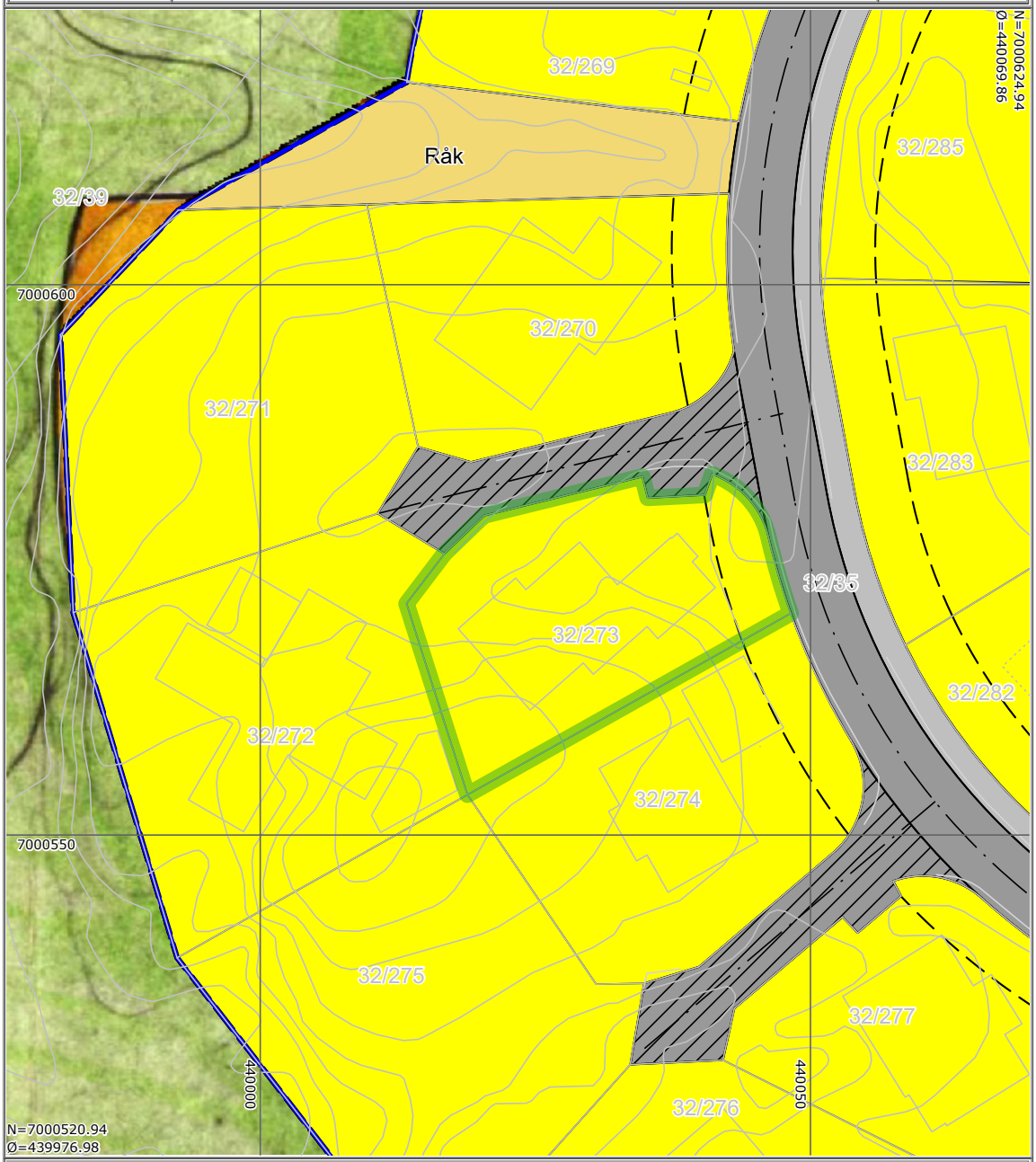
KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 32	Bnr: 273	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Sommerroveien 11A, 6518 KRISTIANSUND N			
Hj.haver/Fester:				

KRISTIANSUND KOMMUNE

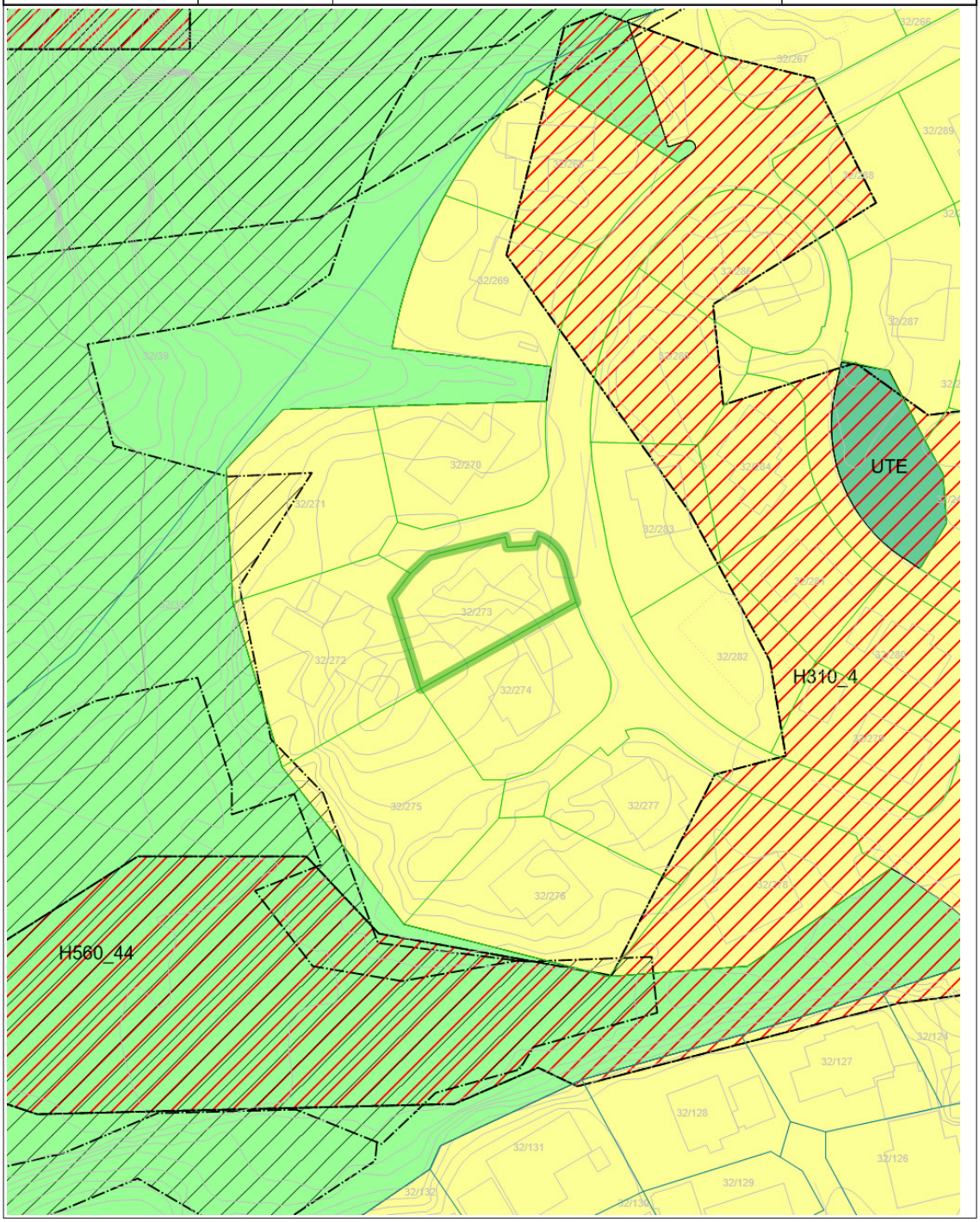
Dato: 7/10-2026 Sign:

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.

Kristiansund kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 32	Bnr: 273	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Sommerroveien 11A 6518 KRISTIANSUND N			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Eiendomsgrense
- Høydekurve 1m Kristiansund
- BygningTiltak
- Udefinert bygning
- Bygning
- Veg
- Elv og bekk
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Snøskred
- Kvikkleire
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Uteoppholdsarealer - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Byggetiltak
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Fortau
- Merket sti
- Sti
- Høydekurve 1m Kristiansund

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/300009/61
Attesteringstidspunkt 2026-10-02 14:24

DAGBOKFØRT
02 JAN 79 00009
SØRENSKRIVEREN I
KRISTIANSUND

Utdrag av

Rettsbok

for

Søre Nordmøre jordskiftesokn.
Kristiansund domssokn.

Grensegangssak på Gløsvåg, gnr. 32, brn. 1-3, 11,31 og 35
Omsund, " 33, " 1,2,8,18 og 19
i Kristiansund kommune.

Aar 1976, den 14. mai ble jordskifterett holdt i huset til Jan Warvik på Gløsvåg, gnr. 32 i Kr.sund kommune.

Rettens formann: jordskiftedommer Johan Farstad som enedommer i følge krav om voldgiftsmessig grensegang.

Protokollfører: jordskiftetekniker Asbjørn Bae.

Sak nr. 2/1973.

Parter: 1. Jan, Marit og Kristine Warvik, eiere av gnr. 32, bnr. 1
2. Ivar Kofoed, eier av gnr. 33, bnr. 1 og 2.
3. Rasmus Semundset, eier av gnr. 32, bnr. 3.
4. Inga Sørli, eier av gnr. 32, bnr. 11.

Til stede: Jan, Marit og Kristine Warvik, Ivar Kofoed, Inga Sørli, Rasmus Semundset og Peder Semundset.

Formannen la fram:

1. Krav om voldgiftsmessig grensegang etter jordskiftelovens § 82 dat. 24/1-73 og 24/8 1972, med innkalling til møtet idag.
2. Kartkopi over en del av inn-og utmarka til Gløsvåg opptatt 1865 av Paul Lied og J. Sæther.
3. Kartkopi over utmarka til Omsund optatt i 1903 av Gerh. Grønningsæter.
4. Kartkopi av økonomisk kartverk over området i målestokk 1:5000.

Partene forklarte seg om grensegangskravet og opplyste at det mangler en del grensemerker i de grenser som er forlangt oppgått, og at det er til dels uklart hvor grensene skal gå. Da det imidlertid viser seg at også andre enn de som er tilstede idag, og som har underskrevet kravet, kan ha interesse av grensegangen,

- 2 -

ble saka utsatt til dette spørsmålet er avklart.

Gløsvåg den 14. mai 1976.

Johan Farstad. /s.

Aar 1977 den 16. mai ble igjen jordskifterett holdt i huset til Jan Warvik på Gløsvåg gnr. 32 i Kristiansund kommune.
Rettens formann: Jordskiftedommer Johan Farstad som enedommer i følge krav om voldgiftsmessig grensegang.
Protokollfører: Jordskiftetekniker Asbjørn Bae.
Sak nr. 2/1973 - utsatt fra 14/5-1976.
Parter: 1. Jan, Marit og Kristine Warvik, eiere av gnr. 32, bnr.1
2. Ivar Kofoed, eier av gnr. 33, bnr. 1 og 2
3. Ruth Semundset, eier av gnr. 32, bnr. 11
4. Rasmus Semundset, eier av gnr. 32, bnr. 3
5. Magnar Henden, eier av gnr. 33, bnr. 18 og 19
6. Kristiansund Kommune, eier av gnr. 32, brn. 33 og 35
7. Kristian Morch, Eva Morch og Kirsten Morch, eiere av gnr. 33, bnr. 8.

Saka gjelder: Voldgiftsmessig grensegang etter jordskiftelovens § 82.

Til stede: Jan Warvik, Johan Warvik møtte for Marit Warvik og Jon Blikås for Kristine Warvik, som er medeiere i gnr. 32, brn. 1. Videre møtte Ivar Kofoed, Ruth Semundseth, Magnar Henden, for Kristiansund Kommune møtte ingeniør Gjert Holten med skriftlig fullmakt Kristian Morch, Eva Morch, Harald Olsen møtte for Kirsten Morch.

Siden kravet var undertegnet har Ruth Semundset overtatt gnr. 32 bnr. 11. Hun erklærte at hun tiltrådte kravet. Det samme gjorde Eva Morch og Harald Olsen som medeiere i gnr. 33, bnr. 8.
Formanden la fram:

5. Krav om grensegangssak etter jordskiftelovens § 82 fra Kr. sund kommune v/ordføreren, og fra Magnar Henden og Kristian Morch m/fl., dat. 18/10 1976 og 13/4-77.
6. Innkalling til møtet i dag med postverkets kvittering av 21/4 1977 for rek. brev til sakens parter.

Det ble foretatt markbefaring av grensa mellom gnr. 32 Gløsvåg og gnr. 33 Omsund. Partene viste til utskiftningsforretninger

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/300009/61
Attesteringstidspunkt 2026-10-02 14:24

- 3 -

av 30/12 1865 over utmarka til Gløsvåg - og 30/4 1904 over utmarka til Omsund, og til de kart som er opptatt ved disse forretninger. Noen av de grensemerker som er beskrevet i disse forretninger ble påvist i marka. Partene mente at grensene forøvrig måtte rekonstrueres etter ovennevnte kart. Saka ble så utsatt til nødvendig målearbeide og rekonstruksjon av grensene er utført.

Gløsvåg 16. mai 1977.

Johan Farstad. /s.

Aar 1978 den 28/11 ble jordskifterett igjen holdt på Søre Nordmøre jordskiftekontor, Storkaia 4, Kr. sund N.
Rettens formann: Jordskiftedommer Johan Farstad som enedommer i følge krav om voldgiftsmessig grensegang.
Protokollforer: Jordskiftetekniker Asbjørn Bae.
Sak nr. 2/1973 - utsatt fra 16. mai 1977.
Saka gjelder: Grensegang etter jordskiftelovens § 82.
Tilstede: Jan Warvik, Peder Kofoed, Claus Morch, som møtte med skriftlig fullmakt for Kristian Morch m/fl. Jon Blikås som møtte for Kristine Warvik, Jorun Blikås og Marit Warvik.
Følgende var lovlig varslet, men møtte ikke: Rasmus og Ruth Semundset, Kristiansund Kommune, og Magnar Henden.
Formannen la fram:
7. Innkalling til møtet idag med Postverkets kvittering av 17/11-78 for rek. brev til partene i saka.
8. Kartkopi i målestokk 1:5000 hvor grensene og grensemerkene er inntegnet. De grensene saka gjelder er rekonstruert og avmerket i marka på grunnlag av de foreliggende kart og partenes opplysninger.

Grensene blir beskrevet slik:
Grense nr. 1 - mellom gnr. 32, Gløsvåg på nordsida og gnr. 33, Omsund på sørsida tar til i eldre kors i berg på Pikhaugen (1), og går i retning 89g 332 m til kors i berg (2), 68 m til nedsatt stein (3), ca. 102 m til nedsatt stein (4), 98,5 m til nedsatt stein (5), 116,2 m til nedsatt stein (6), 151,1 m til nedsatt stein (7), 179,1 m til bolt i berg (8), og 32,4 m til bolt i berg (9). Herfra går grensa i retning 94g 56,9 m til bolt i berg

(10), 96,2 m til bolt i berg (11), 47,4 m til bolt i berg (12), 71,1 m til nedsatt stein (13), 24,2 m til nedsatt stein (14), 83,3 m til nedsatt stein (15), 51,9 m til nedsatt stein (16), 84,2 m til nedsatt stein (17) og 97 m til bolt i fjell (18), hvor grensa vinkler og går i retning 73^{g} 81,2 m til nedsatt stein (19), 62 m til bolt i berg (20), 125 m til bolt i berg (21), 185 m til nedsatt sten (22), 56,9 m til bolt i berg (23), 163,5 m til bolt i berg (24), 191,5 m til bolt i berg (25) og 125 m til bolt i berg (26) hvor grensa vinkler og går i retning 82^{g} 76,1 m til bolt i berg (27), 87,9 m til bolt i berg (28), 118,4 m til bolt i berg(29) og ca. 96 m til et skjær i Haltvika. Grensa går videre i samme retning til markakken.

Grense nr. 2 - mellom gnr. 33, bnr. 2 på østsida og gnr. 33, brn. 8 på vestsida tar til i grense nr. 1, 0,8 m vest for merke nr. 4 og går i retning 207^{g} 0,5 m til nedsatt stein (30), 67,8 m til bolt i stein (31), 55,5 m til bolt i berg (32), 92,4 m til bolt i berg (33), 35,8 m til bolt i berg (34) og videre i samme retning til grensa for flyplassen.

Grense nr. 3 - mellom gnr. 32, brn. 1 på sørøstsida og gnr. 32, brn. 3 på nordvestsida - tar til i støpt varde på Kvernberget og går i retning 85^{g} 158,8 m til gammel merkestein (35), 186,5 m til nedsatt stein (36) og ca. 167 m til bolt i berg (37). Herfra går grensa i retning 30^{g} 92,4 m til nedsatt stein (38), 111,5 m til bolt i berg (39), 266,7 m til bolt i berg (40), 81,3 m til bolt i berg (41) og 75,8 m til nedsatt stein og bolt (42). Herfra går grensa i retning 34^{g} 148,2 m til bolt i berg (43), 102,2 m til bolt i berg (44), 64,1 m til bolt i berg (45) og videre i samme retning til grensa mellom inn- og utmark.

Grense nr. 4 - mellom gnr. 32, brn. 3 på sørsida og gnr. 32, bnr. 35 på nordsida tartil i nordgrensa for kommunevegen i bolt i berg (46) og går i retning 75^{g} 59,6 m til bolt i sten (47), herfra i retning 87^{g} 36 m til bolt i berg (48), herfra i retning 172^{g} 114 m til bolt i berg (49), herfra i retning 79^{g} 46,5 m til bolt i stein (50), herfra i retning 86^{g} 44 m til bolt i berg (51), herfra i retning 74^{g} 57,5 m til bolt i berg (52), herfra i retning 398^{g} ca. 64 m til bolt i berg (53). Herfra går grensa ut over sjøen etter de vanlige regler for grenser i sjø.

Eierne av gnr. 32, bnr. 2 og 11 bad om at grensa mellom deres eiendommer ved Glosvågen måtte bli avmerket i et punkt - nemlig det punkt hvor det etter Trondhjems overrettsdom av 29/6 1931 skulle være et kryss i bergets fot.

Etter at det var foretatt en del oppmåling og rekonstruksjon etter det kartet som er vedlagt overnevnte sak ble partene enige

on et punkt som ble avmerket med bolt i berget, noe opp for bergets fot. Forøvrig er denne grense uberørt i nærværende sak. I de nedsatte steiner er det hogd kors. Avstandene nellon grensemerkene er målt horisontalt, og kompassretningene er i forhold til sant nord med 400^{g} inndeling av sirkelen.
Boltene i berg er av alluminium.
Grensene og grensemerkene, blir avlagt på en kartkopi i målestokk 1:5000 over området.
Saka trer i kraft den 28. januar 1979.

Kostnadene.

Porto	Kr.	69,-
Bolter	"	238,-
Merkeredskap til staten	"	250,-
Kartkopi	"	57,-
Tinglysing	"	285,-
Eget arbeid	"	680,-
	Kr.	1579,-

Onkostningene ble fordelt på partene slik:

		skal bet.	har bet.	Tilg. skyld.
Gnr.32, bnr.1	Jan Warvik m/fl.	497,-	140,-	357,-
" 2	Bastian Warvik	100,-	140,-	40,-
" 3	Rasmus Semundset	232,-		232,-
" 11	Ruth " "	50,-		50,- "
" 31	Kristiansund Komm.			
" 35	Kr.sund komm.	140,-		140,-
Gnr. 33 bnr. 1 og 2	Peder Kofoed	220,-	400,-	180,- 0,-
Gnr. 33 bnr. 8	Kr. Morch m/fl.	130,-		130,-
Gnr. 33 bnr. 18 og 19	Magnar Henden	210,-		210,-
	Sum	1579,-	680,-	220,-1119,-

Kostnadene skal betales til jordskiftedommeren i Søre Nordmøre innen 15 dager fra i dag.
Kunngjøringen fant sted den 28. november 1978 ved at rettsboka ble lest opp.
Til stede: De samme som var til stede ved møtets begynnelse.
Den tinglyste utskrift skal oppbevares hos eieren av gnr. 32, bnr. 1 til felles bruk for de interesserte parter.

- 6 -

På forespørsel frankom ingen merknad til forhandlingene eller føringa av rettsboka.
Retten hevet.

Kristiansund N, den 28. november 1978.

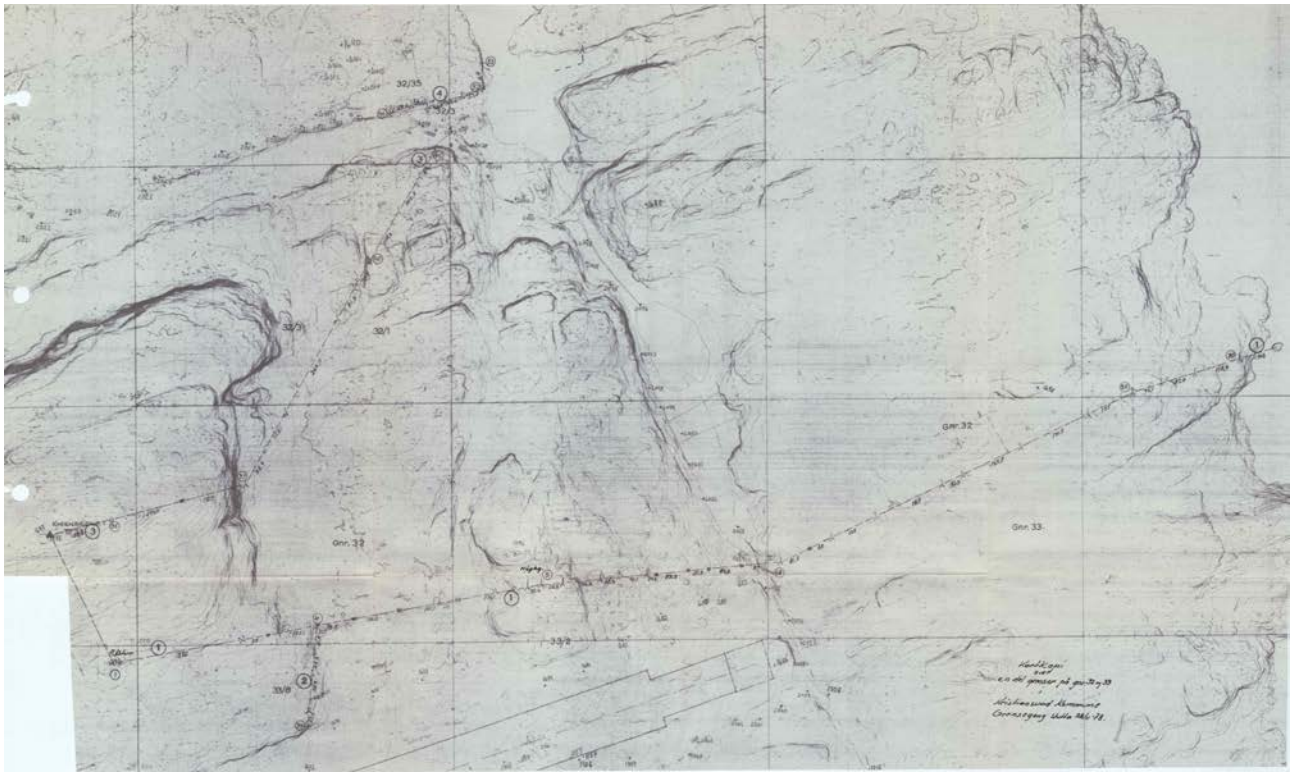
Johan Farstad. /s

Rett utskrift.



KOPI 5000 DOKUMENTASJON

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/300009/61
Attesteringstidspunkt 2026-10-02 14:24



Sommerroveien 11A

Nabolaget Dale/Torvhaugen - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Sommero Linje 802	7 min 0.6 km
Kristiansund Kvernberget	4 min

Skoler

Dale barneskole (1-7 kl.) 336 elever, 17 klasser	23 min 2 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) 266 elever, 24 klasser	7 min 3.9 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 341 elever, 24 klasser	11 min 6.8 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	11 min 6.8 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	11 min 6.9 km

«En idyllisk, rolig og nydelig plass med fantastiske naboer og mennesker som bryr seg om hus, dyr og barn»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

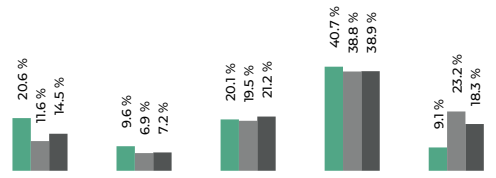
Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dale/Torvhaugen	2 702	999
Kristiansund	18 220	10 203
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Draget (0-5 år) 91 barn	14 min 1.1 km
Abc Bakken barnehage (0-5 år) 50 barn	21 min 1.8 km
Dale barnehage (0-5 år) 50 barn	6 min 3.2 km

Dagligvare

Kiwi Dale PostNord	4 min 2.3 km
Coop Extra Kristiansund	6 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 93/100

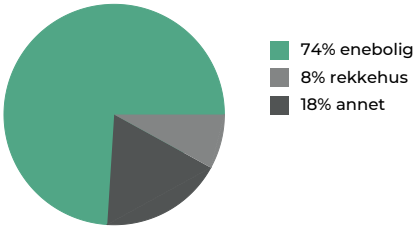
Støynivået

Lite støynivå 92/100

Sport

Dahle-hallen	19 min	
Aktivitetshall, squash	1.7 km	
Dale skole	20 min	
Ballspill	1.7 km	
Family Sports Club Løkkemyra	7 min	
Actic - Atlanterhavsbadet	9 min	

Boligmasse



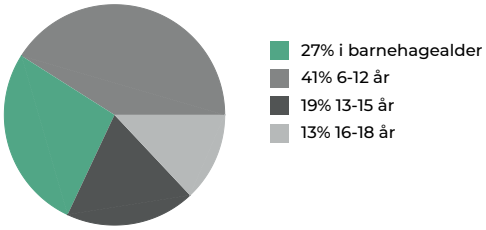
«Barnevennlig område»

Sitat fra en lokalkjent

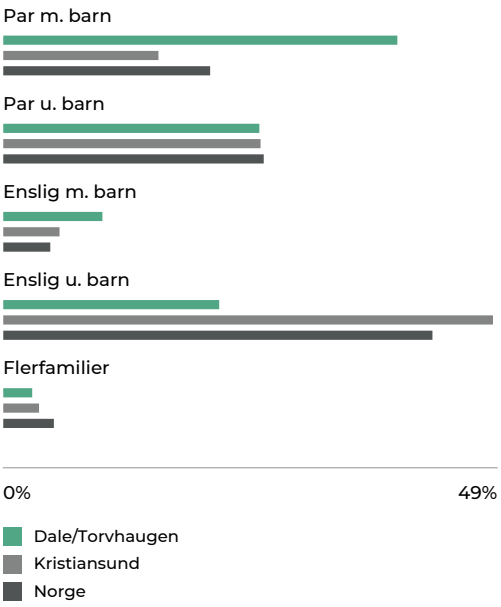
Varer/Tjenester

ALTI Futura	8 min
Vitusapotek Futura - Kristiansund	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



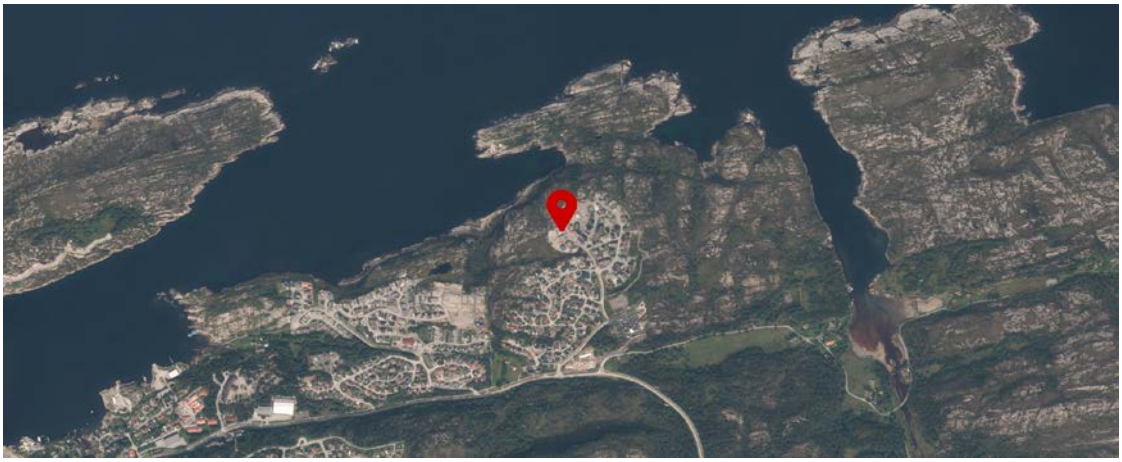
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

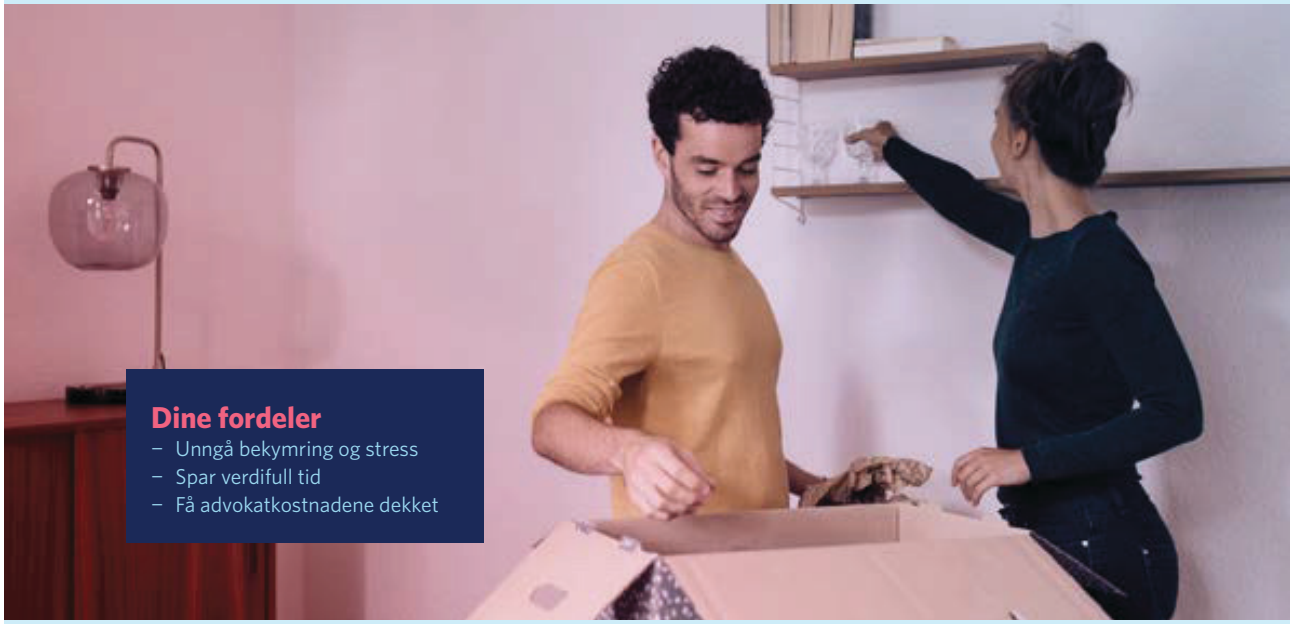
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	4-0380/26	**Kontaktperson**	Anders Havneraas
Adresse	Sommerroveien 11A 6518 KRISTIANSUND N	**Tlf**	938 82 954
		Epost	anders@notar.no
Salgsoppgavedato	10.11.2026		

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

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

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

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

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

notar.no

notar