

Vuggaveien 3

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 5 500 000,- Boligtype Enebolig
BRA-i/BRA Total 211/211 kvm Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



Vuggaveien 3

Arkitekttegnet funksisperle ved Vanndammen | 4 soverom | 2 nye bad | Garasje

| | |
|-----------------|-------------------------------------|
| Adresse | Vuggaveien 3 6510 KRISTIANSUND N |
| Prisantydning | Kr 5 500 000,- |
| Omkostninger | Kr 156 490,- |
| Totalpris | Kr 5 656 490,- |
| BRA-i/BRA Total | 211/211 m ² |
| Eierform | Eiet |
| Boligtype | Enebolig |
| Byggeår | 1966 |
| Soverom | 4 |

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas presenterer en sjeldent flott funksisbolig tegnet av anerkjente arkitekt Volckmar. Eiendommen kombinerer tidløs 60-tallsarkitektur med moderne komfort, og fremstår som betydelig oppgradert de senere årene.

Boligen byr blant annet på fire soverom, to delikate bad og eget vaskerom, hvor alle arbeider er fagmessig utført. Utvendig kan man nyte flotte og skjermede uteområder med gode solforhold, samt garasje. Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet rett ved Vanndammen, med kort vei til både sentrum, skoler, barnehager og flotte rekreasjonsområder. En sjelden mulighet til å sikre seg en arkitekttegnet kvalitetsbolig med særpreg, historie og moderne standard.

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Anders Havneraas

Eiendomsmegler MNEF/ Partner
938 82 954 / anders@notar.no



Innhold

| | |
|-------------------|----|
| Om boligen | 3 |
| Bilder | 5 |
| Ditt nye nabolag | 22 |
| Nøkkelinformasjon | 23 |
| Plantegning | 32 |
| Vedlegg | 35 |
| Budgivning | 84 |

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Lys og romslig stue med utgang til veranda og hage



Stue



Stue



Stuen har flere soner med mangle møbleringsmuligheter



Stuen har flere soner med mangle møbleringsmuligheter



Stue





Spisestuen har plass til langbord. Originale stier på vegg



Fra spisestuen er det utgang til trivelig veranda



Veranda



Kjøkken



Kjøkken



På kjøkkenet er det plass til hyggelig spisekrok





Soverom 1



Walk-in



Bad tilknyttet hovedsoverom



Bad



Vaskerom



Soverom 2



Soverom 4



Soverom 3



Soverom 3



Pent oppusset bad nr 2 i 1.etg.



Fasade



Inngangsparti



Fasade



Hyggelig, solrik veranda



Overbygd veranda og hage



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger sentralt på Kirkelandet i Kristiansund. Området har gode turmuligheter med nærhet til skog og mark; Vanddammen, Kringsjø, Klubba og Karihola er populære turområder i nærheten, og gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med et stopp ved Tollinspektør Flors gate kun 2 minutters gange unna. Kristiansund Kvernberget lufthavn ligger 12 minutter unna med bil.

Servicemuligheter inkluderer dagligvarebutikker som Bunnpris St. Hanshaugen og Kiwi Kristiansund Sentrum, henholdsvis 5 og 6 minutters gange fra eiendommen. Det finnes også ladepunkter for el-bil i nærheten, blant annet på Kirketomta og Kongens Plass, med henholdsvis 8 og 11 minutters avstand.

Skoler og barnehager er godt representert i området. Allanengen skole ligger 5 minutters gange unna, mens Folkeparken skole er 11 minutter unna. Det er også flere videregående skoler innen kort avstand, som Kristiansund videregående skole (7 minutter) og Atlanten videregående skole (20 minutter). Barnehager som Blåtoppen og Karihola barnehage ligger henholdsvis 10 og 18 minutter unna.

Området har også gode sportsfasiliteter, inkludert Flintegata balløkke og Allanengen skole aktivitetshall, som begge ligger innen 6 minutters gange. Family Sports Club Midtbyen og Fitnesspoint Kristiansund tilbyr treningsmuligheter innen 12-14 minutters avstand.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Vuggaveien 3, 6510 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0176/26

SELGER

Tor Kristian Skarvøy
Rebecca Hjemgård

MATRIKKE

Gårdsnummer 4, bruksnummer 273, , ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

E

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har avtale om Norgespris.

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

TOMT

Eiet tomt på 563 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med plenareal, støpte areal med bruddheller. Mot vest er det oppført støpt garasje. Det er parkering på egen tomtgrunn og i garasje.

TAKST

Tilstandsrapport datert 21.05.2026. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

BYGGEÅR

1966

BYGGEMÅTE

Flatt tak med asfaltbasert takteking (antatt SBS/papp). Tak opplyst omtekket i 2016.

Taktekking fra 2016 vurderes å ha normal gjenværende levetid forutsatt ordinært vedlikehold.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Boligen har hovedsakelig 2-lags isolerglassvinduer fra forskjellige perioder. Det registreres både eldre originale vinduer og nyere utskiftede elementer. Enkelte glass er merket fra 1965, mens andre vinduer/skyvedører er av nyere dato, blant annet fra 1991, 2022. Vinduene fra første etasje og i trappa er byttet i 2020 og verandadør og vinduer på spisestuen er fra 2022. Boligen har hovedsakelig eldre originale ytterdører og terrassedører, samt enkelte nyere skyvedørspartier.

Boligen har flere terrasse- og balkongarealer med trekonstruksjoner, steinbelagte dekker og overbygde uteplasser. Boligen har utvendige trapper og trappepartier

utført i betong og naturstein, med tilhørende rekkverk i metall. Trappene vurderes å være i brukbar stand ut fra alder, men med normalt vedlikeholdsbehov og enkelte mindre overflateskader.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig - Utvendige trapper
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Kryp kjeller
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning
- Spesialrom > Etasje 2 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Veggkonstruksjon - 1

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Nedløp og beslag
- Innvendig - Pipe og ildsted

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 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Det er sprekk i to av flisene på det ene baderommet, Drømmebad har sett på det og holder på å utbedre det.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Drømmebad AS, Bademiljø, Ægir Elektro

Beskrivelse: Total renovering av begge bad, revet ned to stenderne og bygget opp igjen.

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

Ja

Beskrivelse: Drømmebad AS gjorde jobben med membran, Bademiljø monterte sluk.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Bademiljø Øyvind Lystad

Beskrivelse: Rør i rør, sluk og soli rør ++.

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

Ja

Beskrivelse: Vi fikk kondenssskade på soverom som er under overbygd terrasse. Det er nå utbedret og ikke vært noe problem siden.

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

Ja

Beskrivelse: Det er fyringsforbud i peisen i første etasje, da feieluken er fjernet.

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

Ja

Beskrivelse: Det er skjeve gulv i huset.

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

Ja

Beskrivelse: Vi hadde mus i noen dager i april 2021, luftingen i krypkjelleren var rustet og de kom seg inn via ventil. Alle ventiler ble sikret etter anbefaling fra Anticimex. Ikke sett/ hørt noe etter det. Aldri hørt mus i vegg eller tak.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Ægir Elektro

Beskrivelse: Nytt sikringskap, hovedinntak og helt nytt elektrisk anlegg i 1. etasje.

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

Ja

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Drømmedbad AS, Jakobsen Import

Beskrivelse: Drømmebad byttet alle vinduene i 1. etasje/mur. Jakobsen import byttet to vinder i 2. etasje. Verandadør + to vinduer og noe bordkledning er byttet ved egeninnsats.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2022: Verandadør og vinduer på spisestuen er byttet

2020: Vinduene fra første etasje og i trappa er byttet

2016: Tak opplyst omtekket

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 07.09.2023 med mindre endring vedtatt 14.05.2024.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til

Boligbebyggelse - nåværende.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø og er også omfattet av gul sone for støy i henhold til retningslinje T-1442.

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. Boligen har elektriske varmekabler på begge bad.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på eiendommen består av egen garasje oppført mot vest på tomten. Det er også mulighet for parkering på egen tomtegrunn.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger innflyttingstillatelse for eiendommen datert 18.07.1966.

Det er gjenstående arbeider tilknyttet bla adkomst, grunnmur, balkong og tegninger.

Det presiseres at fristen for ferdigstilling gitt i midlertidig brukstillatelse er oversittet, og at kommunen kan gi pålegg om ferdigstilling som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32 i plan- og bygningsloven om ulovlighetsoppfølging.

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

Det foreligger tegninger for veranda/fasadeendring fra 2020. Det er ikke mottatt ferdigattest. Det er ikke mottatt tegninger eller vedtak for garasje.

Det foreligger ferdigattest for skorsteinsrehabilitering datert 30.03.2021.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.

- opprinnelig vaskerom i 2.etg benyttes i dag som bod.
- opprinnelig badstue i 1.etg er i dag innredet og benyttet som vaskerom.
- det er flyttet og endret på vegger i bodareal i 1.etg.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

1. Etasje: Entré, gang, walk-in closet, vaskerom, lagerrom, 2 bad, 2 boder og 4 soverom
2. Etasje: Gang, kjøkken, spisestue, stue og toalettrom

STANDARD

Innvendige overflater:

Gulv: Hovedsakelig parkett og laminat. Fliser på bad og vaskerom, og belegg på toalettrom.

Vegger: Hovedsakelig panel/plater. Fliser på bad og delvis på toalettrom. Malte panelvegger på kjøkken og malte plater på vaskerom.

Himling: Malte himlinger og himlingsplater.

Flere overflater og innredningsdetaljer bærer preg av opprinnelig utførelse fra byggeår, kombinert med enkelte moderniserte flater.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplater. Kjøkkenet har en tradisjonell planløsning med spiseplass. Det er etablert opplegg for oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1:

Modernisert baderom med flislagte gulv og vegger, elektriske varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, frittstående badekar og en dusjløsning med glassvegg. Det er elektrisk styrt vifte. Fra badet er det tilkomst til vaskerom.

Bad 2:

Modernisert baderom med flislagt gulv og vegger, elektriske varmekabler i gulv og innfelte downlights i himling. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og en dusjløsning med glassvegger. Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom:

I tilknytning til badet er det et modernisert vaskerom med flislagt gulv og malte plater på veggene. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, oppbevaringsløsninger og varmtvannsbereder. Ventilasjon via vindu.

Toalettrom:

Eldre toalettrom med belegg på gulv, flislagte vegger i nedre del og malte overflater over flisene. Rommet er utstyrt med servant og toalett. Det er vindu for ventilering og en ventil i taket.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannledningene består delvis av eldre kobberrør og delvis av nyere rør-i-rør-system.
- Avløpsrør: Avløpsrør er hovedsakelig av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. I tillegg er det elektrisk styrt vifte på begge bad, kjøkkenventilator med avtrekk ut, og ventil i taket på toalettrommet. Vaskerommet har vindu for ventilering.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er av nyere dato og er plassert på vaskerommet.

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: 211 m²

BRA totalt: 211 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 109 m² Entré, gang, walk-in closet, vaskerom, lagerrom, 2 bad, 2 boder og 4 soverom

2. etasje

BRA-i: 102 m² Gang, kjøkken, spisestue, stue og toalettrom

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 29 932,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beløpet gjelder vannmålerleie, vann, avløp, feiing/tilsyn, eiendomsskatt og renovasjon.

Boligen har vannmåler, avgift vil variere med forbruk.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 072 466,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 289 864,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 5 500 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 137 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 156 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 656 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1505/4/273:

27.11.1964 - Dokumentnr: 303217 - Bestemmelse om bebyggelse

"Kjøperen er forpliktet til ved oppføring av nybygg på tomten, ikke å oppføre byggverk høyere enn 6,5 meter regnet fra nåværende terreng målt ved grunnmur på laveste punkt i fasade mot Vuggaveien, og til takets høyeste punkt"

05.05.1965 - Dokumentnr: 301063 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Avtale om engangsvederlag.

12.07.1965 - Dokumentnr: 301677 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Rettighetshaver:Hagbart Brinchmanns vei 3.

Rett for Hagb. Brinchmanns vei 3 til å ha vann-/kloakkledninger liggende på eiendommen.

18.04.1966 - Dokumentnr: 301050 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:4 Bnr:276

Bestemmelse om vann/kloakkledning

"... gir herved eierne av Vuggaveien 3 b., rett til å tilkoble kloakkledning utenfor stakekum og vannledning innenfor

utvendig stoppekran, tilhørende eiendommen Vuggaveien 3"

Dokumentnr: 902518 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1505 Gnr:4 Bnr:110

Dokumentnr: 902523 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1505 Gnr:4 Bnr:276

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

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

75741616

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget,

kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er

gitt av selger, befarings av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

03.06.2026

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 1.25% av kjøpesum | | (inkl. mva.) |
| Salgstilretteleggelse | kr. 15 900,- | (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgebyr | kr. 6 000,- | (inkl. mva.) |
| Liten markeds pakke | 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 markeds pakke 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 Søderberg & Partners og er

plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og

Kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

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

Plantegning



Plantegningen er ikke måltar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning



Plantegningen er en ikke målfar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

VUGGAVEIEN 3

Egenerklæring

Tilstandsrapport

Innflyttingstillatelse

Tegninger

Kart

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. | |
| 4-0176/26 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Rebecca Hjemgård | Tor Kristian Skarvøy |
| Gateadresse | |
| Vuggaveien 3 | |
| Poststed | Postnr |
| KRISTIANSUND N | 6510 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2020 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 5 |
| Antall måneder | 8 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | Gjensidige |
| Polise/avtalnr. | 75741616 |

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er sprekk i to av flisene på det ene baderommet, Drømmebad har sett på det og holder på å utbedre det

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

| | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Total renovering av begge bad, revet ned to stenderne og bygget opp igjen |
| Arbeid utført av | Drømmebad AS, Bademiljø, Ægir Elektro |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

| | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Drømmebad AS gjorde jobben med membran, Bademiljø monterte sluk |
|-------------|---|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

| | |
|------------------|--------------------------------|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Rør i rør, sluk og soli rør ++ |
| Arbeid utført av | Bademiljø Øyvind Lystad |

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 | Vi fikk kondensskade på soverom som er under overbygd terrasse. Det er nå utbedret og ikke vært noe problem siden |
|-------------|---|

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

Nei Ja

| | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Det er fyringsforbud i peisen i første etasje, da feieluken er fjernet. |
|-------------|---|

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

Nei Ja

| | |
|-------------|----------------------------|
| Beskrivelse | Det er skjeve gulv i huset |
|-------------|----------------------------|

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

Nei Ja

| | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Vi hadde mus i noen dager i april 2021, luftingen i krypkjelleren var rustet og de kom seg inn via ventil. Alle ventiler ble sikret etter anbefaling fra Anticimex. Ikke sett/hørt noe etter det. Aldri hørt mus i vegg eller tak. |
|-------------|--|

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 | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Nytt sikringsskap, hovedinntak og helt nytt elektrisk anlegg i 1. etasje. |
| Arbeid utført av | Ægir Elektro |

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Drømmebad byttet alle vinduene i 1. etasje/mur. Jakobsen import byttet to vinduer i 2. etasje. Verandadør + to vinduer og noe bordkledning er byttet ved egeninnsats

Arbeid utført av

Drømmedbad AS, Jakobsen Import

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

24 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

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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


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

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|------------------|--|----------------------------|--|
| Rebecca Hjemgård | 87236454116e4ee49b3611 86dfbb4feac7d547a7 | 19.05.2026 08:27:29 UTC | Signer authenticated by One time code |


| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------------|--|----------------------------|--|
| Tor Kristian Skarvøy | d4ad5ce4d2ee42911a21d bc82388795c9dcd0f31 | 19.05.2026 08:04:50 UTC | Signer authenticated by One time code |

- 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

 Vuggaveien 3, 6510 KRISTIANSUND N  KRISTIANSUND kommune

 gnr. 4, bnr. 273

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 21.05.2026

Rapportdato: 29.05.2026

Oppdragsnr.: 20889-1556

Eiendomsverdi ref nr: GH1119

Foretak: Nordmøre Taksering AS

Takstingeniør: Dag Egil Strupstad



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



Rapportansvarlig

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt er boligen i god stand konstruksjonsmessig, alder tatt i betraktning og er relativt bra vedlikeholdt utvendig og på innvendige flater. Det er ikke registrert vesentlige behov for strakstiltak for utbedring, ut over noe ferdigstilling av overflater i tilknytning til vinduer.

For øvrig se de respektive punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flatt tak med asfaltbasert taktekkning (antatt SBS/papp). Tak opplyst omtekket i 2016.

Taktekking fra 2016 vurderes å ha normal gjenværende levetid forutsatt ordinært vedlikehold. Flate tak med innvendig avløp er imidlertid spesielt sårbare ved tilstopping eller svikt i sluksystem. Manglende inspeksjonsmulighet av sluk og nedløp medfører usikkerhet knyttet til skjulte forhold.

Flate tak med innvendig avløp er imidlertid spesielt sårbare ved tilstopping eller svikt i sluksystem. Manglende inspeksjonsmulighet av sluk og nedløp medfører usikkerhet knyttet til skjulte forhold.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Takkonstruksjon / kompakt tak

Takkonstruksjonen er lukket og uten inspeksjonsmulighet til underliggende konstruksjoner, noe som begrenser vurderingsgrunnlaget.

Bygget har flatt/kompakt tak, en konstruksjonstype som generelt er mer utsatt for fukt- og lekkasjeprosjekter over tid.

Boligen har hovedsakelig 2-lags isolerglassvinduer fra forskjellige perioder. Det registreres både eldre originale vinduer og nyere utskiftede elementer. Enkelte glass er merket fra 1965, mens andre vinduer/skyvedører er av nyere dato, blant annet fra 1991, 2022.. Vinduene fra første etasje og i trappa er byttet i 2020 og verandadør og vinduer på spisestuen er fra 2022.

Boligen har hovedsakelig eldre originale ytterdører og terrassedører, samt enkelte nyere skyvedørspartier.

Boligen har flere terrasse- og balkongarealer med trekonstruksjoner, steinbelagte dekker og overbygde uteplasser. Boligen har utvendige trapper og trappepartier utført i betong og naturstein, med tilhørende rekkverk i metall.

Trappene vurderes å være i brukbar stand ut fra alder, men med normalt vedlikeholdsbehov og enkelte mindre overflateskader. Begroing og slitasje vil kunne øke risiko for redusert sikkerhet over tid dersom vedlikehold ikke utføres.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett og laminat på gulv, panel/plater på vegger samt malte himlinger og himlingsplater. Flere overflater og innredningsdetaljer bærer preg av opprinnelig utførelse fra byggeår, kombinert med enkelte moderniserte flater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har flere integrerte ildsteder/peiser

"Ildsted og skorstein er kun vurdert visuelt der det har vært tilgjengelig. Det er ikke utført funksjonskontroll eller nærmere teknisk vurdering av anlegget. For nærmere informasjon om tilstand og eventuelle avvik vises det til det lokale brann- og

feiervesenet, som fører tilsyn og utfører feiing i henhold til gjeldende regelverk."

Boligen er oppført med krypkjeller/kryperom under deler av bygningen med støpt grunn og synlige trebjelkelag. Krypkjeller var tilgjengelig for begrenset inspeksjon ved befarings. Boligen har innvendig tretrapp mellom etasjene med lakkerte treoverflater og håndløper/rekkverk i tre. Trappen fremstår som en del av opprinnelig konstruksjon med senere overflateoppgraderinger i tilstøtende arealer.

Boligen har innvendige fyllingsdører og glatte dører i varierende utførelse og alder. Flere dører og karmen er oppgradert med mørke overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1

Badet er modernisert med flislagte gulv og vegger, vegghengt toalett, frittstående badekar, dusjløsning med glassvegg samt baderomsinnredning med servant. Rommet har mekanisk avtrekk og downlights i himling. Det er tilkomst videre til vaskerom/teknisk rom.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet fremstår som moderne og med god standard. Fallforhold og utførelse virker tilfredsstillende ved visuell kontroll. Våtrom har likevel begrenset levetid, og skjulte svakheter kan ikke utelukkes uten destruktive inngrep.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ca 25mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Vaskerom

Vaskerom er etablert i tilknytning til badet og fremstår modernisert med flislagt gulv, malte/glatte veggoverflater samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har varmtvannsbereider, oppbevaringsløsninger og vindu for naturlig lys/lufting.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt.

Vaskerommet fremstår funksjonelt og med moderne standard.

Manglende egen sluk i rommet medfører imidlertid økt sårbarhet ved eventuell vannlekkasje fra hvitevarer eller installasjoner. Skjulte forhold bak konstruksjoner og under overflater er ikke kontrollert. Ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Vindusløsning gir mulighet for naturlig ventilering. Ventilasjon kan fungere sammen med ventilasjon på bad.

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Bad 2

Badet fremstår modernisert med flislagt gulv og vegger, innredning med servant, vegghengt toalett og dusjløsning med glassvegger. Rommet har mekanisk avtrekk og innfelte downlights i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ca 30mm.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med eldre innredning og tradisjonell planløsning med spiseplass. Innredningen har profilerte fronter, laminat benkeplater og eldre skap-/oppbevaringsløsninger. Gulv med parkett og malte panelvegger.

Det er etablert opplegg for oppvaskmaskin og kjøkkenventilasjon.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Eldre toalettrom med belegg på gulv, flislagte vegger i nedre del og malte overflater over flis. Rommet er utstyrt med servant og toalett. Vindu for ventilering. Registrert ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger består delvis av eldre kobberør og delvis av nyere rør-i-rør-system. Det er registrert at deler av anlegget er fornyet på et senere tidspunkt. Eldre kobberinstallasjoner har oppnådd høy alder sammenlignet med forventet levetid, og det må påregnes økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting over tid. Tilstanden for skjulte rørføringer er ikke kontrollert.

Det er avløpsrør av hovedsakelig plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er av nyere dato.

Det er hovedsaklig skjult ledningsnett og sikringssskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er antatt fjell og fundamentene er støp på planerte masser.

Dreneringen er fra 1966.

Bygningen har betonggrunnmur.

Relativt flatt terrengforhold rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

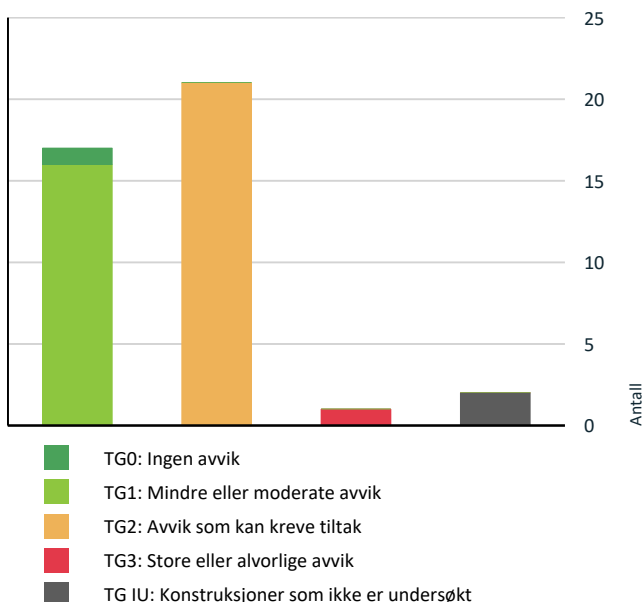
Enebolig

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

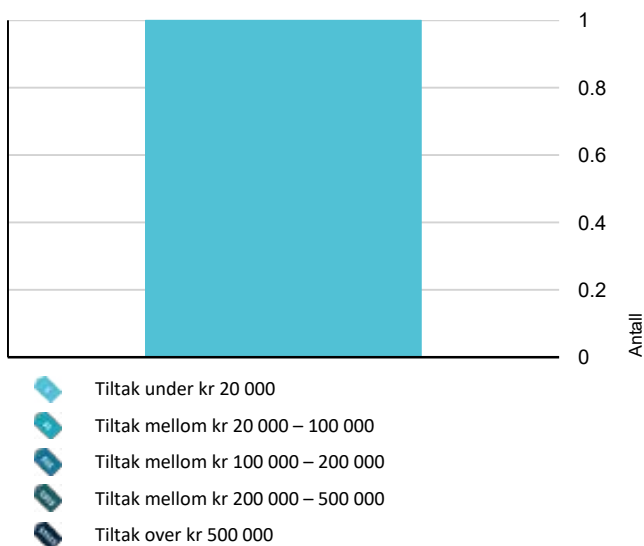
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig


| | | |
|--------------|---|-----------------------------|
| TG 3 | STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK | |
| ! | Utvendig > Veggkonstruksjon - 1 | Gå til side |
| TG IU | KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT | |
| ! | Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| ! | Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| TG 2 | AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK | |
| ! | Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| ! | Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| ! | Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| ! | Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| ! | Utvendig > Dører | Gå til side |
| ! | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| ! | Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |
| ! | Innvendig > Overflater | Gå til side |
| ! | Innvendig > Kryp Kjeller | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| ! | Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! | Spesialrom > Etasje 2 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Modernisert opp gjennom årene.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flatt tak med asfaltbasert taktekking (antatt SBS/papp). Tak opplyst omtekket i 2016.
Taktekking fra 2016 vurderes å ha normal gjenværende levetid forutsatt ordinært vedlikehold. Flate tak med innvendig avløp er imidlertid spesielt sårbare ved tilstopping eller svikt i sluksystem. Manglende inspeksjonsmulighet av sluk og nedløp medfører usikkerhet knyttet til skjulte forhold.

Årstill: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

vedlikeholdsbehov forventes som følge av alder, slitasje og begrenset inspeksjonsmulighet av innvendig avløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler vedlikehold av taket.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Flate tak med innvendig avløp er imidlertid spesielt sårbare ved tilstopping eller svikt i sluksystem. Manglende inspeksjonsmulighet av sluk og nedløp medfører usikkerhet knyttet til skjulte forhold.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.

Det er ikke umiddelbare behov for utbedringstiltak.

Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Terrasse / overbygget uteplass – søyler og trekonstruksjoner
Det er registrert råteskader i nedre del av tresøyle som bærer takkonstruksjon over terrasse.
Skadene er mest fremtredende ved søylefot mot stein-/betongdekke, hvor treverket står utsatt til for fuktbelastning over tid.
Det registreres oppsprekking, oppflising og nedbrutt trevirke i endevend og nederste del av søylene.
Konstruksjonen synes fortsatt å ha bæreevne på befaringsdagen, men videre utvikling av råteskadene må påregnes dersom tiltak ikke utføres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råteskader i nedre del av tresøyle som bærer takkonstruksjon over terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadde søyleender bør utskiftes eller repareres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon / kompakt tak

Takkonstruksjonen er lukket og uten inspeksjonsmulighet til underliggende konstruksjoner, noe som begrenser vurderingsgrunnlaget.

Bygget har flatt/kompakt tak, en konstruksjonstype som generelt er mer utsatt for fukt- og lekkasjeproblematikk over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert misfarging/spor i himling som indikerer tidligere lekkasje eller fuktpåvirkning.

Det ble ikke registrert aktive drypp, oppfukting eller synlig deformasjon i himling på befaringdagen.

Utførte indikative fuktmålinger ga ikke utslag som tilsier unormale fuktverdier på kontrolltidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrerte spor vurderes å være etter eldre lekkasje eller tidligere fuktinntrenging. Det ble ikke påvist aktive symptomer pågående skade ved befaringen, men lukkede takkonstruksjoner fra denne perioden anses som risikokonstruksjoner grunnet begrenset inspeksjonsmulighet og fare for skjulte skader.

Det anbefales løpende kontroll og vedlikehold av takteking, beslag og sluk for å redusere risiko for nye lekkasjer.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig 2-lags isolerglassvinduer fra forskjellige perioder. Det registreres både eldre originale vinduer og nyere utskiftede elementer. Enkelte glass er merket fra 1965, mens andre vinduer/skyvedører er av nyere dato, blant annet fra 1991, 2022.. Vinduene fra første etasje og i trappa er byttet i 2020 og verandadør og vinduer på spisestuen er fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med varierende alder og forventet vedlikeholds-/utskiftningsbehov på eldre elementer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fra byggeår kan kreve tiltak, økt sannsynlighet for slitasje og kommende behov for utskifting.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig eldre originale ytterdører og terrassedører, samt enkelte nyere skyvedørspartier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og slitasje med forventet vedlikeholds- og oppgraderingsbehov på eldre dørelementer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har flere terrasse- og balkongarealer med trekonstruksjoner, steinbelagte dekker og overbygde uteplasser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendige trapper og trappepartier utført i betong og naturstein, med tilhørende rekkverk i metall.

Trappene vurderes å være i brukbar stand ut fra alder, men med normalt vedlikeholdsbehov og enkelte mindre overflateskader. Begroing og slitasje vil kunne øke risiko for redusert sikkerhet over tid dersom vedlikehold ikke utføres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alderstypisk slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vedlikehold/enkle utbedringer.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett og laminat på gulv, panel/plater på vegger samt malte himlinger og himlingsplater. Flere overflater og innredningsdetaljer bærer preg av opprinnelig utførelse fra byggeår, kombinert med enkelte moderniserte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spisestue.

Det er registrert at innvendig ferdigstilling rundt vinduer ikke er komplett utført.

Det mangler stedvis innvendige foringer/listverk og overflatearbeider rundt vindusomrammingene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendig listing, foring og overflatebehandling anbefales ferdigstilt for å oppnå normal utførelse og estetisk ferdig standard.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har flere integrerte ildsteder/peiser
"Ildsted og skorstein er kun vurdert visuelt der det har vært tilgjengelig. Det er ikke utført funksjonskontroll eller nærmere teknisk vurdering av anlegget. For nærmere informasjon om tilstand og eventuelle avvik vises det til det lokale brann- og feiervesenet, som fører tilsyn og utfører feiing i henhold til gjeldende regelverk."

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Boligen er oppført med kryp kjeller/kryperom under deler av bygningen med støpt grunn og synlige trebjelkelag. Kryp kjeller var tilgjengelig for begrenset inspeksjon ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det ble ikke registrert skader eller fukt i kryp kjeller.

Det ble registrert type rotte/muse feller i kryp kjeller. Anbefaler nærmere avklaring med eier. Viser til egenerklæring der selger plikter å opplyse om kjente forhold om skadedyr.

Det er utført begrenset inspeksjon av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelser.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig tretrapp mellom etasjene med lakkerte treoverflater og håndløper/rekkverk i tre. Trappen fremstår som en del av opprinnelig konstruksjon med senere overflateoppgraderinger i tilstøtende arealer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige fyllingsdører og glatte dører i varierende utførelse og alder. Flere dører og karmen er oppgradert med mørke overflater.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er modernisert med flislagte gulv og vegger, vegghengt toalett, frittstående badekar, dusjløsning med glassvegg samt baderomsinnredning med servant. Rommet har mekanisk avtrekk og downlights i himling. Det er tilkomst videre til vaskerom/teknisk rom. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet fremstår som moderne og med god standard. Fallforhold og utførelse virker tilfredsstillende ved visuell kontroll. Våtrom har likevel begrenset levetid, og skjulte svakheter kan ikke utelukkes uten destruktive inngrep.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ca 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Noe begrenset fall på gulv. Det er brukt store fliser på gulv som sannsynligvis er grunnen til at det er noe begrenset fall.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Noe begrenset fall mot sluk på gulv med referanse til fall 1:100. Våtrommet fungerer med dette avviket.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er etablert i tilknytning til badet og fremstår modernisert med flislagt gulv, malte/glatte veggoverflater samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har varmtvannsbereeder, oppbevaringsløsninger og vindu for naturlig lys/lufting. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet fremstår funksjonelt og med moderne standard. Manglende egen sluk i rommet medfører imidlertid økt sårbarhet ved eventuell vannlekkasje fra hvitevarer eller installasjoner. Skjulte forhold bak konstruksjoner og under overflater er ikke kontrollert. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rommet er ikke utført med egen sluk. Eventuelt lekkasjevann må ledes via gulv og videre gjennom døråpning til sluk i tilstøtende bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik knyttet til manglende egen sluk/lokal vannsikring i rom med vanninstallasjoner.

Rommet fungerer med dette avviket.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vindusløsning gir mulighet for naturlig ventilering. Ventilasjon kan fungere sammen med ventilasjon på bad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

ETASJE 1 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

ETASJE 1 > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Badet fremstår modernisert med flislagt gulv og vegger, innredning med servant, vegghengt toalett og dusjløsning med glassvegger. Rommet har mekanisk avtrekk og innfelte downlights i himling. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE 1 > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

ETASJE 1 > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ca 30mm.

ETASJE 1 > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

ETASJE 1 > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE 1 > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE 1 > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet med eldre innredning og tradisjonell planløsning med spiseplass. Innredningen har profilerte fronter, laminat benkeplater og eldre skap-/oppbevaringsløsninger. Gulv med parkett og malte panelvegger.

Det er etablert opplegg for oppvaskmaskin og kjøkkenventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet er funksjonelt, men innredning og overflater er av eldre dato og må påregnes oppgradert/fornyset på sikt. Standard og utforming avviker fra moderne kjøkkenløsninger, og det må forventes vedlikeholds- og utskiftningsbehov som følge av alder og normal slitasje.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE 2 > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Eldre toalettrom med belegg på gulv, flislagte vegger i nedre del og malte overflater over flis. Rommet er utstyrt med servant og toalett. Vindu for ventilering. Registrert ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Eldre toalettrom med alderstypisk slitasje og forventet behov for oppgradering/modernisering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger består delvis av eldre kobberør og delvis av nyere rør-i-rør-system. Det er registrert at deler av anlegget er fornyset på et senere tidspunkt. Eldre kobberinstallasjoner har oppnådd høy alder sammenlignet med forventet levetid, og det må påregnes økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting over tid. Tilstanden for skjulte rørføringer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder hovedsakelig kobberør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av hovedsakelig plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er av nyere dato.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er hovedsaklig skjult ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Avklares med eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget virker å være i tilfredsstillende stand.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene er antatt fjell og fundamentene er støp på planerte masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1966.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Relativt flatt terrengforhold rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

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

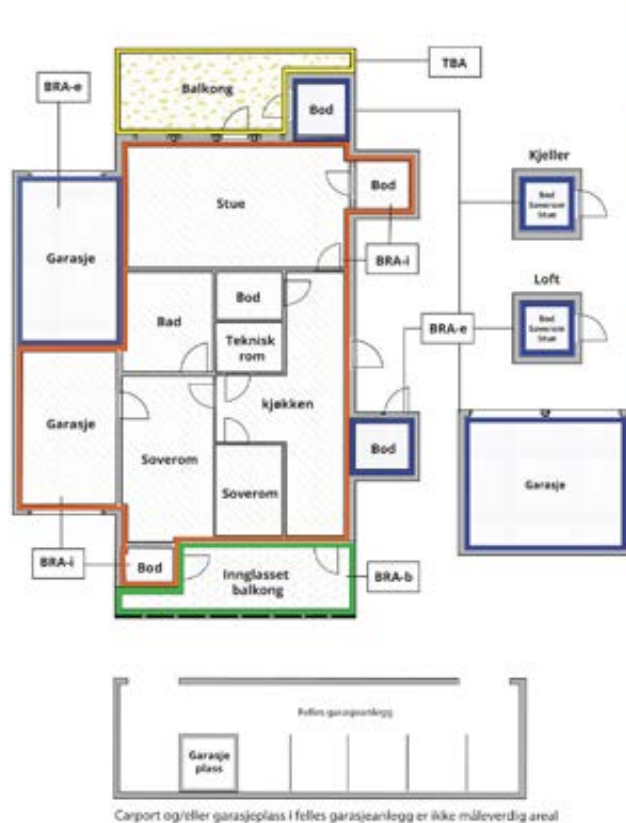
Hva er måleverdig areal?

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 oppptas av yttervegger.



| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Ekstern bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar |
| 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje 2 | 102 | | | 102 | |
| Etasje 1 | 109 | | | 109 | |
| SUM | 211 | | | | |
| SUM BRA | 211 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje 2 | Gang, kjøkken, spisestue, stue, toalettrom | | |
| Etasje 1 | Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, walk-in closet, bad, vaskerom, bad 2, lagerrom, bod, bod 2 | | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------------|---------------|
| 21.5.2026 | Dag Egil Strupstad | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1505 KRISTIANSUND | 4 | 273 | | 0 | 562.7 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Vuggaveien 3

Hjemmelshaver

Hjemgård Rebecca Cathrine, Skarvøy Tor Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet på Kirkelandet i Kristiansund.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenareal, støpte areal med bruddheller. Mot vest er det oppført støpt garasje. Det er parkering på egen tomtgrunn og i garasje.

Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 29.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrاد: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

PERSONVERN

Andre bilder



/AH

Byggnestor Bendik P. Aas
h e r.

VUGGAVBREM 3. - EIERE: ELI OG ARNE MEISINGSETH.

Etter inspeksjon på overnevnte bygg kan en herved
gi innflyttingstillatelse fra d.d.

Adkomst fram til byggets hovedinngang må snart
forbedres.

Grunnmurer må pusses.

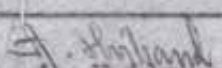
Da balkong på byggets sydside mangler rekkverk må
den som fører til denne holdes forsvarlig lukket
inntil rekkverket er ferdig.

Det må innsendes revidert kjellerplan for eventuell
godkjenning.

Bygget må snart og senest innen 15/9-1966 være satt i
sådan stand at ferdigattest kan utstedes.

Kristiansund bygningssejerkontor 18/7-1966


Erling Vold


A. Hvitsand

Gjenpart sendt: Eli og Arne Meisingseth



Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

M ROMULD & SØNNER AS
Postboks 2137
6502 KRISTIANSUND N

| | | | |
|-----------------------------------|---|---------------|--------------------|
| Vår saksbehandler Wiam Alaridi | Saksnummer BYGG-20/00955 oppgis ved alle henvendelser | Kontaktperson | Dato 30.03.2021 |
|-----------------------------------|---|---------------|--------------------|

Vuggaveien 3, ferdigattest for skorsteinsrehabilitering

| | |
|----------------------------|------------------------------|
| Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): | 4 / 273 / 0 / 0 |
| Ansvarlig søker: | M ROMULD & SØNNER AS |
| Tiltakshaver: | Tor Kristian Hasselø Skarvøy |
| Forhåndskonferanse: | |

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for skorsteinsrehabilitering i Vuggaveien 3.

Saksopplysninger

Tillatelse til skorsteinsrehabilitering ble gitt den 28.10.2020 med vedtaksnummer BYGG-20/00955-2. Søknad om ferdigattest er mottatt komplett den 03.03.2021.

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

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

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

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.



Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no
Dokumentnr.: BYGG-20/00955-7

Besøksadresse
Servicetorget

Vågeveien 4
www.kristiansund.no

Telefon
71 57 40 00

Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919

Kristiansund kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-20/00955

Dato
30.03.2021

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 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

Kerli Laul Grimstad
Avdelingsleder byggesak

Wiam Alaridi
Rådgiver

Faktura ettersendes

Vedlegg:

Kopimottakere: Tor Kristian Hasselø Skarvøy

Orientering om gebyr

Behandlingsgebyret er fastsatt med hjemmel i "Gebyrregulativ for Kristiansund kommune for saksbehandling mm. jf. plan- og bygningsloven § 33-1, matrikkelloven § 32 og eierseksjonsloven § 7".

I denne saken er gebyret beregnet på følgende måte ut i fra gebyrregulativ for 2021:

| | | |
|------------------------|-----------|-------------|
| Behandlingsgebyr | kr | 1840 |
| | kr | _____ |
| Gebyr total kr: | kr | 1840 |

Betalingsblankett for gebyret ettersendes.

Det er ikke klageadgang på gebyrfastsettelsen. Hvis gebyret er åpenbart urimelig, kan kommunen etter skriftlig søknad eller egen vurdering fastsette annet gebyr enn det som framgår av regulativet. Vurderingen gjøres i forhold til det arbeid og de kostnader kommunen har hatt med saken, også støttefunksjoner utover selve saksbehandlingen. Søknad om nedsettelse av gebyret utsetter ikke betalingsfristen.

Vi viser til kommunens hjemmeside under fanen Byggesakstjenester – "Hva koster det? Gebyrer Plan og Byggesak" finner du det aktuelle [Gebyrregulativet](#).

Orientering om dine rettigheter

Rett til å klage, forvaltningsloven § 28, jf. plan- og bygningsloven § 1-9:

Du har rett til å klage til Fylkesmannen over vedtaker. 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 seg 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.

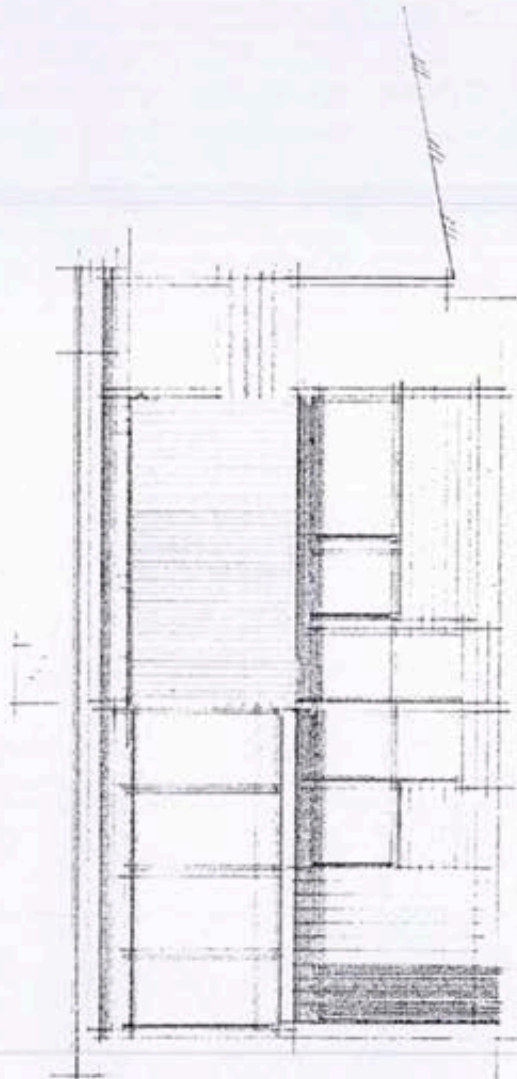
Kostnader ved en klagesak, forvaltningsloven § 36:

Det kan søkes om å få dekket utgiftene til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Fylkesmannen 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 eget forhold eller forhold utenfor din og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

Klage til sivilombudsmannen

Hvis du mener å ha vært utsatt for urett eller feil fra det offentlige, kan du klage til Sivilombudsmannen. Før du klager til Sivilombudsmannen, 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 fylkesmannen. Du finner mer informasjon om klage til sivilombudsmannen på deres hjemmeside <https://www.sivilombudsmannen.no/>.



FACADE MOT VEST (VUGGAVEIEN 3B)

FREMLAGT
16 JUN 1965
KR. SUND, N. BYGNINGSRÅD

FREMLAGT
30 JUN 1965
KR. SUND, N. BYGNINGSRÅD

BYGNINGSJEFEN
KRISTIANSUND N.
J.nr. 535 1965.

ELL. OG ARBEI MEISINGSETH, HER
TAKKLEGE NAE SÆTHER, HER
BIBOLIGER I VUGGAVEIEN 3 OG 3B
SNITT OG FAGADER
MÅL 1:100

AS

KRISTIANSUND N. 31. MAI - 1965
FINN EIDVIN - ARKITEKT M.M.L.

FREMLAGT
21 MARS 2007
PLAN- OG BYGNINGS
RÅDET I KR. SUND



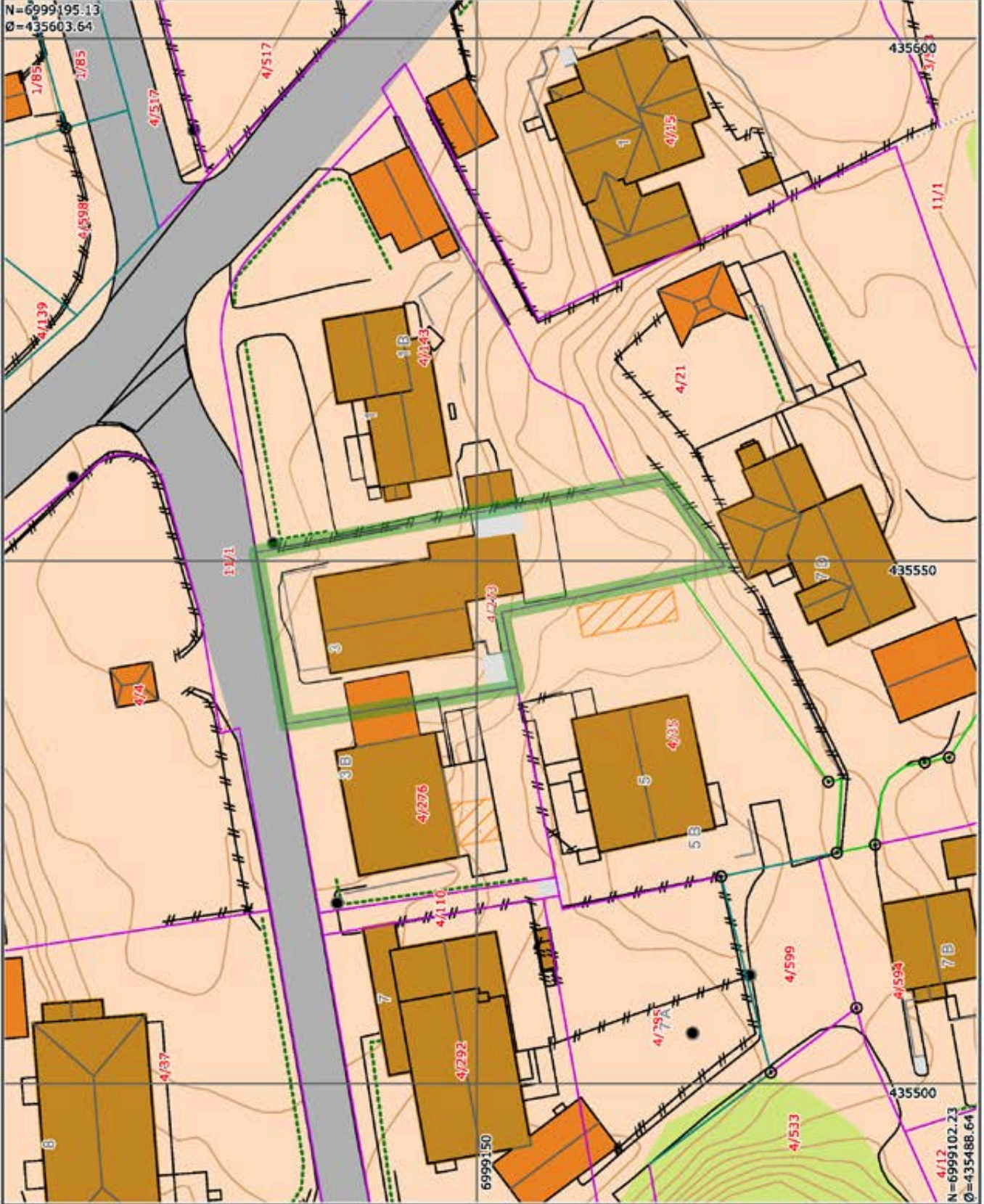
KRISTIANSSUND
KOMMUNE



Målestokk
1:500

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

N=6999195.13
Ø=435603.64



N=6999102.23
Ø=435488.64



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 4

Bnr: 273

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Vuggaveien 3, 6510 KRISTIANSUND N

Hj.haver/Fester:



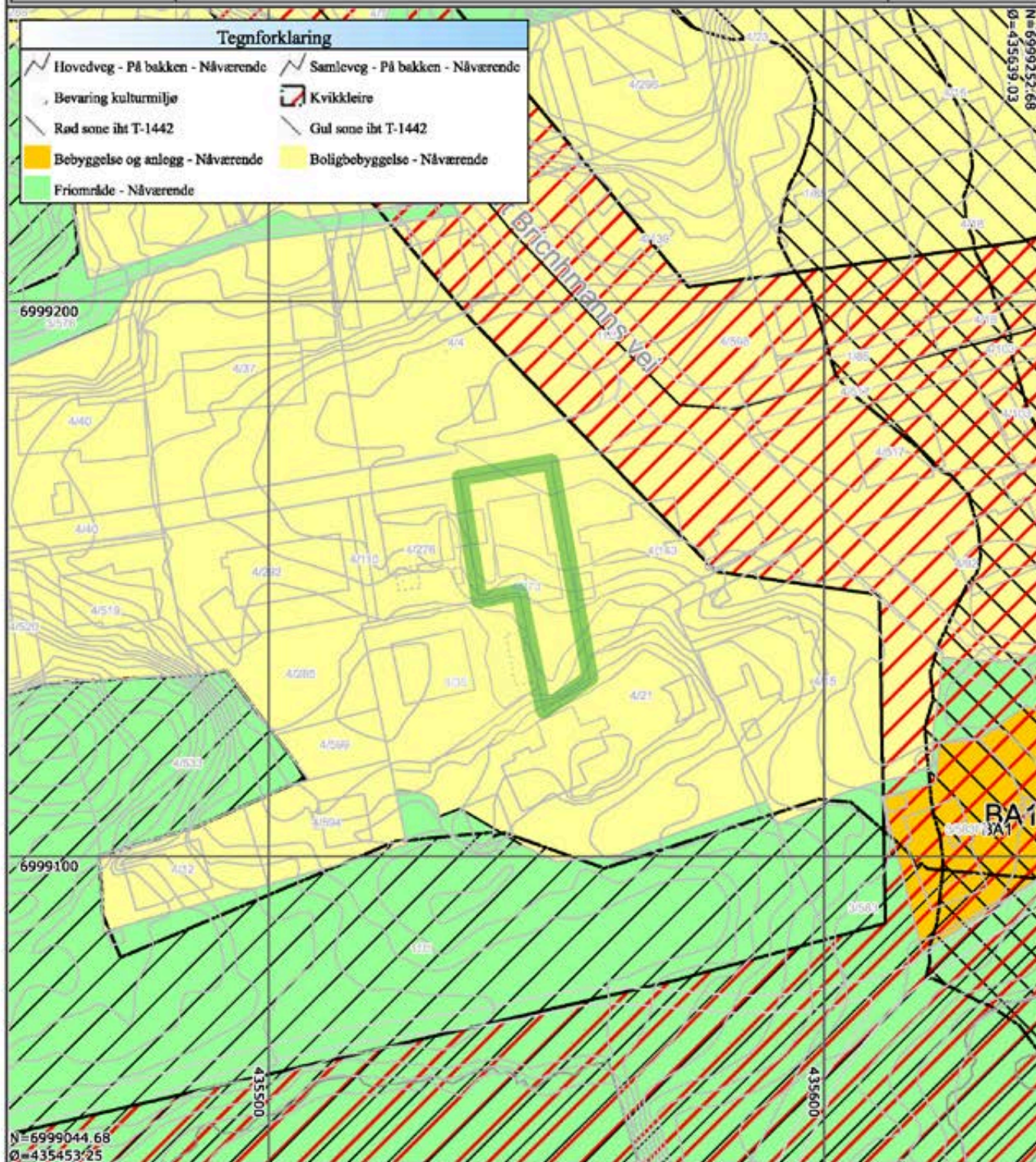
**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 18/5-2026 Sign:

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Hovedveg - På bakken - Nåværende | Samleveg - På bakken - Nåværende |
| Bevaring kulturmiljø | Kvikkleire |
| Rad sone iht T-1442 | Gul sone iht T-1442 |
| Bebyggelse og anlegg - Nåværende | Boligbebyggelse - Nåværende |
| Fricmråde - Nåværende | |



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





Nabolagsprofil

Vuggaveien 3 - Nabolaget Varden/Kirkelandet - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre





Offentlig transport

| | |
|--|--|
|  Tollinspektør Flors gate | 2 min  |
| Totalt 11 ulike linjer | |
| 0.1 km | |
|  Kristiansund Kvernberget | 12 min  |

Skoler

| | |
|----------------------------------|--|
| Allanengen skole (1-7 kl.) | 5 min  |
| 214 elever, 16 klasser | 0.4 km |
| Folkeparken skole (1-7 kl.) | 11 min  |
| 335 elever, 15 klasser | 0.9 km |
| Innlandet skole (1-7 kl.) | 22 min  |
| 90 elever, 7 klasser | 1.8 km |
| Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) | 22 min  |
| 318 elever, 24 klasser | 1.9 km |
| Kristiansund videregående skole | 7 min  |
| 950 elever | 0.7 km |
| Atlanten videregående skole | 20 min  |
| 500 elever, 18 klasser | 1.7 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|--|
|  Kirketomta, Kristiansund | 8 min  |
|  Kongens Plass, Kristiansund | 11 min  |

«Byens fineste område med Vanddammen, Kringsjø, Klubba og Karihola som nærmeste nabo. Samtidig ligger det i sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

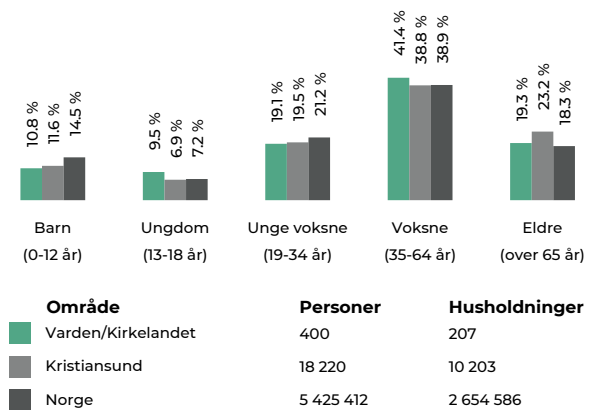
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100




Naboskapet

Godt vennskap 72/100


Aldersfordeling



Barnehager

| | |
|--|--|
| Blåtoppen barnehage (0-5 år) | 10 min  |
| 68 barn | 0.8 km |
| Karihola barnehage (0-5 år) | 18 min  |
| 131 barn | 1.5 km |
| Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år) | 18 min  |
| 105 barn | 1.6 km |

Dagligvare

| | |
|---------------------------|---|
| Bunnpris St. Hanshaugen | 5 min  |
| Kiwi Kristiansund Sentrum | 6 min  |



Primære transportmidler

1. Gående

2. Egen bil

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering

Lett 92/100

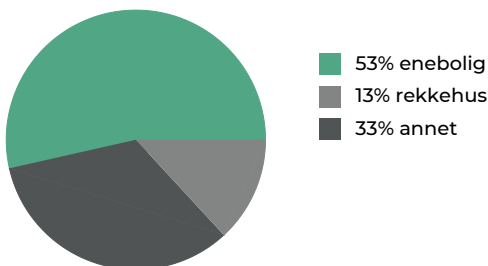
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

| | | |
|-------------------------------|--------|---|
| ⚽ Flintegata balløkke | 5 min | 🚶 |
| Ballspill | 0.4 km | |
| ⚽ Allanengen skole | 6 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.5 km | |
| 🏊 Family Sports Club Midtbyen | 12 min | 🚶 |
| 🏊 Fitnesspoint Kristiansund | 14 min | 🚶 |

Boligmasse



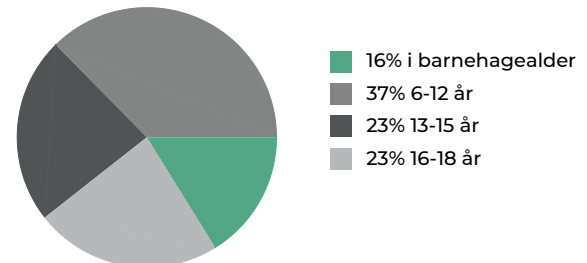
«En perle i byen»

Sitat fra en lokalkjent

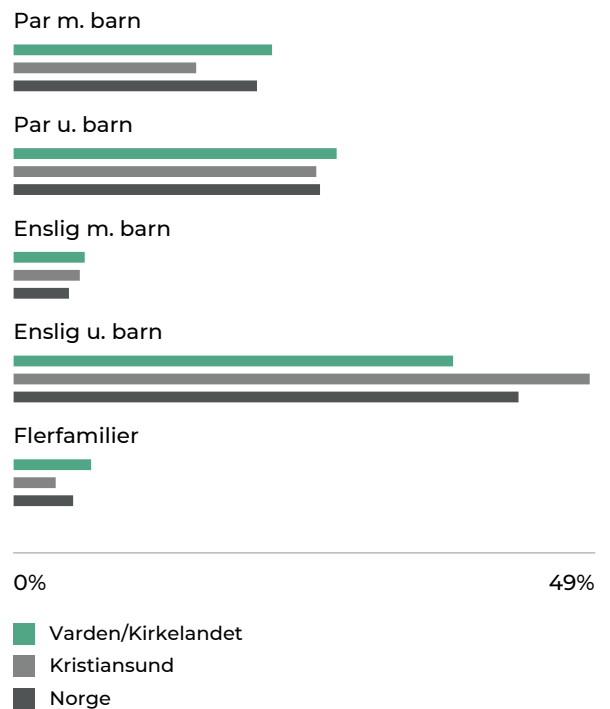
Varer/Tjenester

| | | |
|-------------------------------|--------|---|
| 📍 ALTI Storkaia | 12 min | 🚶 |
| 📍 Apotek 1 Løven Kristiansund | 11 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

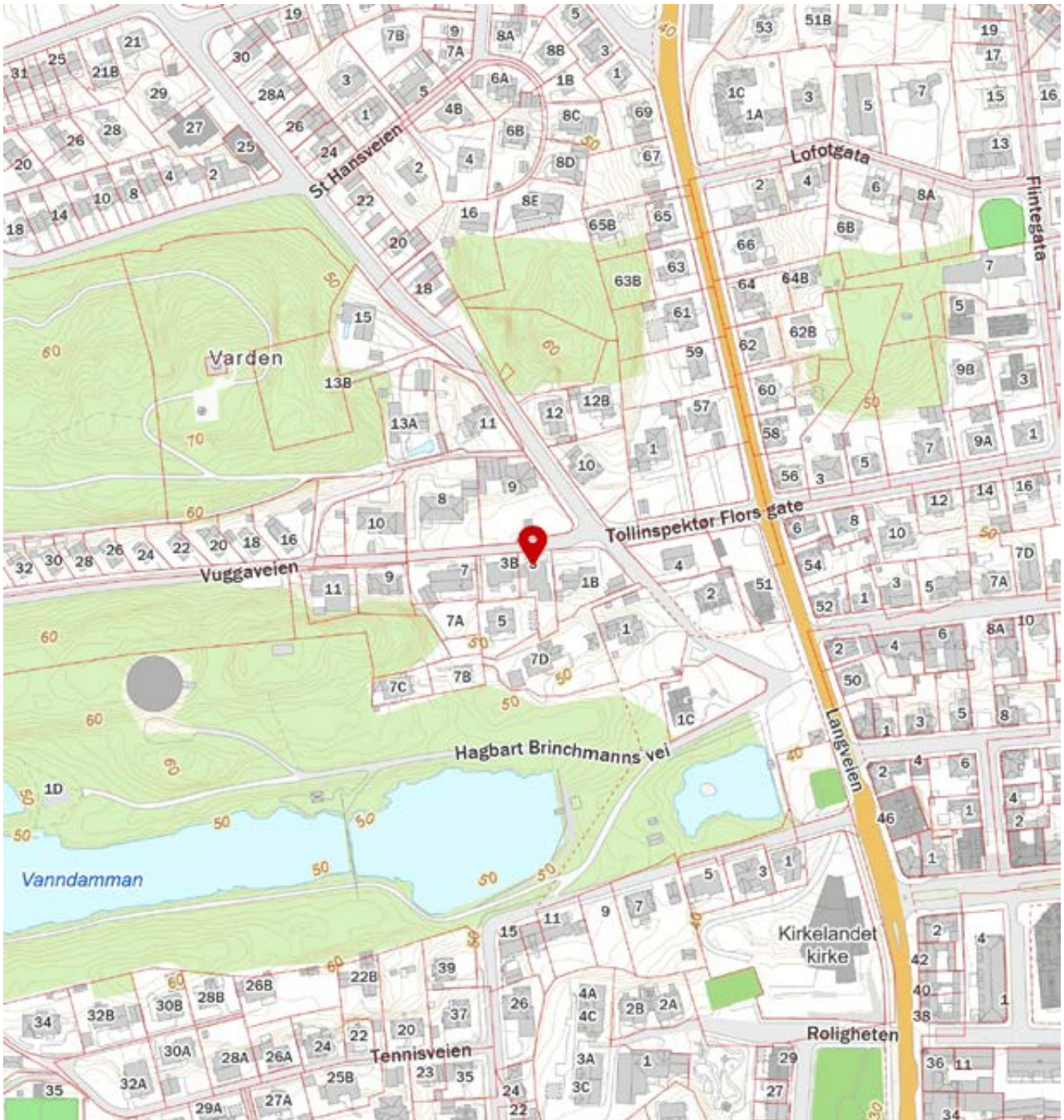


Familiesammensetning



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 37% | 33% |
| Ikke gift | 51% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

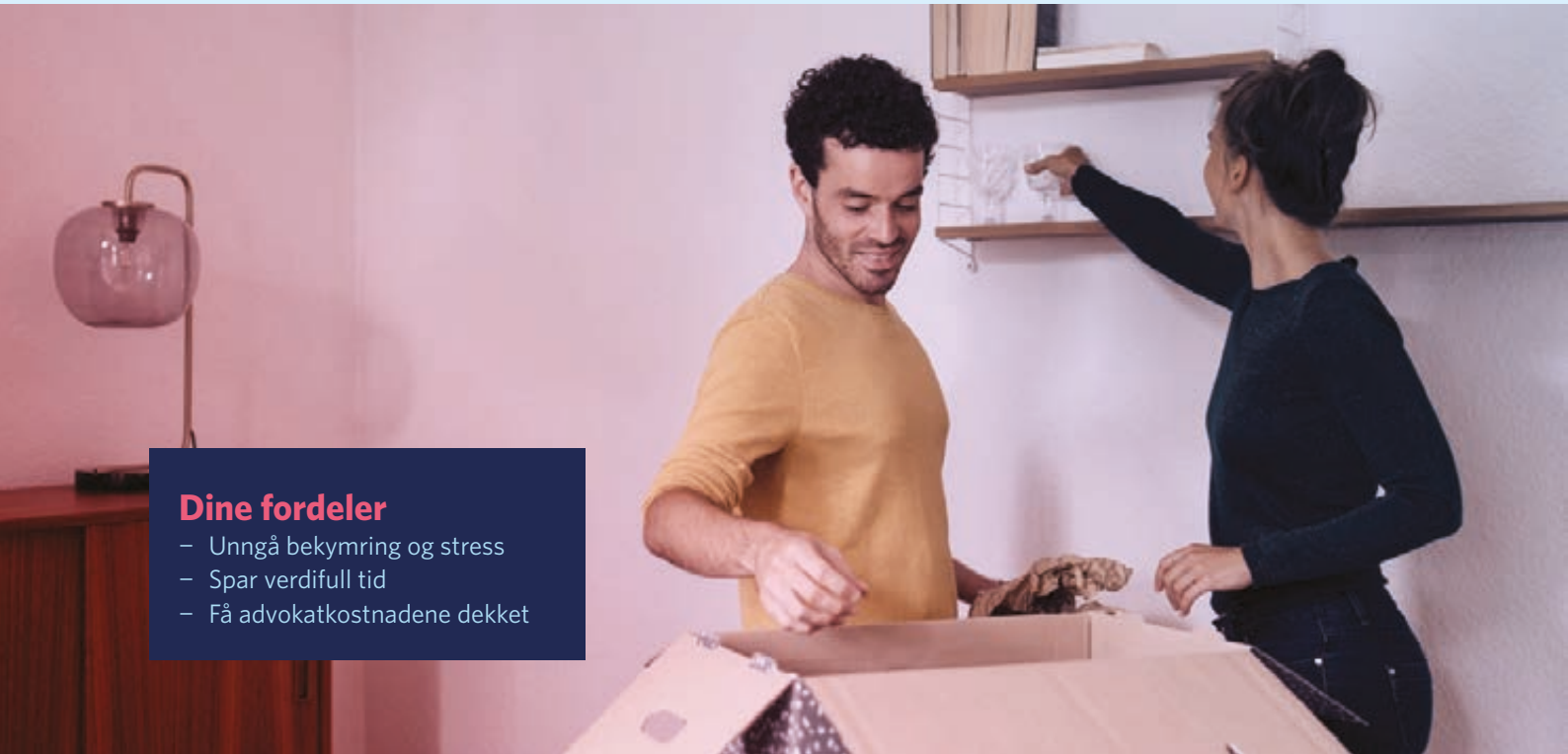
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
 - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 - 9. AVTREKKSIVIFTER** 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.

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

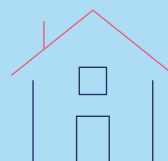
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0176/26

Adresse: Vuggaveien 3, 6510 KRISTIANSUND N, gnr. 4, bnr.
273 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Anders Havneraas

Tlf: 93882954

Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 03.06.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/