

Sjømannsgata 1

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 3 890 000,- Boligtype Flermannsbolig/Bygård
BRA-i/BRA Total 179/242 kvm Megler Aleksander Faksvåg Talgø Tlf 990 26 362

NOTAR.NO

notar



Sjømannsgata 1

Flermannsbolig/Utleieobjekt med sentral beliggenhet i Vågen. Nærhet til Campus, vgs og sentrum! VISNING ETTER AVTALE!

Adresse	Sjømannsgata 1 6510 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 3 890 000,-
Omkostninger	Kr 116 240,-
Totalpris	Kr 4 006 240,-
BRA-i/BRA Total	179/242 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Flermannsbolig/Bygård
Byggeår	1943
Soverom	6

Din lokale eiendomsmegler Notar har gleden av å presentere denne flermannsboligen i Sjømannsgata 1. Boligen inneholder tre leiligheter (sokkelleilighet er ikke godkjent, se videre utfyllende informasjon i salgsoppgaven). I tillegg er det flere boder i kjeller. Utsikt ut over Vågen og havnebassenget. Boligen er perfekt for utleie og her har man nærhet til Campus! Her har man muligheter for utleiebolig, bo selv og leie ut en del av boligen eller benytte hele selv. Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Aleksander Faksvåg Talgø

Eiendomsmegler MNEF/ Partner
990 26 362 / aleksander@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Vedlegg	24
Budgivning	95

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









Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Sjømannsgata 1 på Kirkelandet i Kristiansund, nær Vågen. Området er et etablert boligområde med kort avstand til sentrum og dets fasiliteter. Det er offentlig vei eller gate som gir adkomst til eiendommen.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplasser på Freiveien, kun 3 minutters gange unna. Kristiansund Kvernberget flyplass er også innen rekkevidde, med en kjøretid på ca. 11 minutter.

For familier er det flere skoler i nærheten, inkludert Folkeparken skole (0.6 km, 7 minutters gange), Allanengen skole (0.8 km, 9 minutters gange), og Kristiansund videregående skole (0.6 km, 8 minutters gange). Barnehager som Kristiansund idrettsbarnehage (1 km, 11 minutters gange) og Blåtoppen barnehage (1.4 km, 17 minutters gange) er også tilgjengelige.

Dagligvarebutikker som Bunnpris St. Hanshaugen og Spar Fosnagata ligger henholdsvis 4 og 7 minutters gange fra eiendommen, og kjøpesenteret ALTI Storkaia er 13 minutter unna med bil.

Området tilbyr også gode turmuligheter med nærhet til skog

og mark. Det er flere sportsfasiliteter i nærheten, inkludert Flintegata balløkke og Dalabrekka skole aktivitetshall, begge innen 7 minutters gangavstand.

Nabolaget er rolig og barnevennlig, med lite støy og et godt naboskap.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Sjømannsgata 1, 6510 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0101/26

SELGER

Tomas Jørpeland

MATRIKKE

Gårdsnummer 6, bruksnummer 165, , ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Flermannsbolig/Bygård

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 424 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten består av bygningen, og ellers av vegetasjon og diverse vekster. Tomten er etablert i skrånet terreng, noe som fører til fall mot grunnmuren på to sider.

TAKST

Tilstandsrapport datert 29.04.2026. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

BYGGEÅR

1943

BYGGEMÅTE

Bygningen er fra 1943.

Boligen er fundamentert på antatt kultet og steinsatte masser eller fjell. Grunnmuren er oppført i støpt betong, som sparesteinsmurer, med en støpt plate mot grunn.

Dreneringen er fra byggeåret. Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med en fasadekledning av stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og taktekkingen består av skifertakstein. Taket har nedløp og beslag av stål eller aluminium. Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag, med en støpt plate i første etasje.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og en malt hovedytterdør. Balkongene er utkragede konstruksjoner i tre, festet til ytterveggen. Disse består av bærende trebjelker med terrassegulv av impregnert trevirke, og har rekkverk i malt trekonstruksjon med vertikale spiler og håndløper i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Gjelder hovedsakelig fasade mot vest.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjelder/skader i takkonstruksjonen.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik:

Noe slitasje på overflater

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er avvik:

Overflateavvik, avvik utover dagens normer må påregnes.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe

fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det legges derav til grunn normal drenering i henhold til datidens regler og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

- Leilighet_H0101 - Utvendig - Dører

Avvik: Det er avvik:

Det er ikke har brann- og lydklassifisert entrédør.

- Leilighet_H0101 - Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Leilighet_H0101 - Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Leilighet_H0101 - Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Leilighet_H0101 - Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er avvik:

Antatt over 20 år.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

- Våtrom - Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Leilighet_U0101 - Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Leilighet_U0101 - Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Leilighet_U0101 - Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: Det er avvik:
Antatt over 20 år.

- Leilighet_H0201 - Utvendig - Dører
Avvik: Det er avvik:
Det er ikke har brann- og lydklassifisert entrédør.

- Leilighet_H0201 - Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Leilighet_H0201 - Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Leilighet_H0201 - Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Leilighet_H0201 - Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: Det er avvik:
Antatt over 20 år.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - Etasje > Bad - Ventilasjon
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Kjeller > Fellesarealer-Vaskerom - Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - Kjeller > Fellesarealer-Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Spesialrom - Loft > Fellesarealer-Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Avvik: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Leilighet_H0101 - Innvendig - Pipe og ildsted

- Leilighet_U0101 - Innvendig - Pipe og ildsted

- Våtrom - Underetasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Leilighet_H0201 - Innvendig - Pipe og ildsted

- Våtrom - Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Salg av ubebodd eiendom:

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det gjøres dessuten oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap

om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til Blandet; bolig mv., forhage, vei iht. R-017 Nordre Ansnesenget datert 07.01.1946.

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

Eiendommen ligger innenfor gul og rød støvsone iht. T-1442.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Det gjøres oppmerksom på at under besøk den 08.03.2023 og 21.04.2023, fra Nordmøre Interkommunale Brann-og Redningstjeneste så ble det registrert avvik på blant annet skorstein, feieluke, ildsted, røykrør, beksot i skorstein og røykvarsler. Avvikene kommer frem av rapporter som følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i rapportene før bud inngis. Ved eventuelle spørsmål, ta kontakt med ansvarlig megler.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i gate etter stedets regler.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har kun gangadkomst til offentlig vei.

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

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

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

ADGANG TIL UMLEIE

Boligen er registrert som bygningstype 136 Andre småhus med en boenhet i første- og andre etasje.

Sokkel er registrert med en boenhet i matrikkelen. Gjør oppmerksom på at boenheten avviker fra bygningstegninger og at endringene ikke er godkjent hos Kristiansund kommune.

Det bemerkes at underetasjen fungerer i dag som uavhengig boenhet. Det foreligger ikke ferdigattest og forholdet er ikke registrert byggemeldt. Underetasje er ikke utført som egen branncelle, og innfrir ikke krav til godkjent brannskille mellom uavhengige boenheter.

Dersom du ønsker å leie ut må du søke til kommunen. Det finnes en del tekniske krav som må oppfylles. De står beskrevet i TEK17. Det kreves ferdigattest for evt. ny boenhet. For evt. spørsmål, ta kontakt med Kristiansund kommune.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger innflyttingstillatelse for Sjømannsgaten 1, datert 13.05.1943. Før ferdigattest kan utstedes må der bl.a. innsendes hertil rev. tegninger.

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

Følgende avviker fra bygningstegninger mottatt fra Kristiansund kommune:

- Underetasje: Det er innredet en boenhet i underetasje som avviker fra bygningstegninger. Det foreligger ikke ferdigattest og forholdet er ikke registrert byggemeldt. Boenheten er ikke godkjent hos Kristiansund kommune.
- Loft: Opprinnelig tørkeloft blir i dag brukt som gang.
- Det er gjort fasadeendringer på boligen.

Bruksendring fra tilleggsdel (lager, tørkeloft, matbu, brensel og bod) til hoveddel (soverom, dusjrom, kjøkken) er søknadspiktig. Endringene er ikke omsøkt og ikke godkjent.

Fasadeendringer er søknadspiktig.

Følgende boenheter er registrert i matrikkelen:

Underetasje: 1

Hovedetasje: 1

Hovedetasje: 1

Loft: 0

Det gjøres oppmerksom på at boenheten i underetasjen avviker fra bygningstegninger. Bruksendringene er gjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent leilighetene nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse settes bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Takstmann gjør oppmerksom på at det ikke er brann- og lydklassifisert entrédør.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2011.

INNHold

Loft:

BRA-e 31 kvm: Fellesarealer-toalettrom og fellesarealer-tørkeloft

2. Etasje:

BRA-e 7 kvm: Fellesarealer-trapperom

1. Etasje:

BRA-e 7 kvm: Fellesarealer-trapperom

Kjeller:

BRA-e 18 kvm: Fellesarealer-vaskerom, fellesarealer-trapperom og 2 fellesarealer-bod

Leilighet_H0101:

BRA-i 66 kvm: Entré, kjøkken, stue, bad og 2 soverom

Leilighet_U0101:

BRA-i 44 kvm: Entré, bad, stue/kjøkken, vaskerom og soverom

Leilighet_H0201:

BRA-i 69 kvm: Entré, bad, kjøkken, stue og 2 soverom

STANDARD

Leilighet H0101

Innvendige overflater: Innvendig er det hovedsakelig gulv av laminat og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Bad: Badet er pusset i regi av forsikringsselskap. Anbefaler nærmere avklaring/info fra eier.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. Nyere våtromsbelegg brukt som membran. Baderommet fungerer og er i daglig bruk. Ved fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Veggene har type våtromsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ca 0mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone 1 er mot yttervegg. Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken: Innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber + av plast (rør i rør). Det er ikke besikket i rørskap. Anbefaler nærmere undersøkelser.
- Det er avløpsrør av støpejern/plast
- Boligen har naturlig ventilasjon. Plassert i fellesareal i kjeller. Tilstand og øvrig informasjon må avklares/innhentes fra eier.
- Det er hovedsaklig skjult ledningsnett og sikringssskap med automatsikringer.

Leilighet U0101

Innvendige overflater: Innvendig er det hovedsakelig gulv av laminat og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bruk av dusjkabinett vil være positivt da det medfører mindre direkte fuktbelastning på vegg og gulv overflater. Badet er pusset opp på et tidspunkt. Aktuell byggeforskrift antas er tekniske forskrifter før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Belegg på gulv . Veggene har malte plater. Taket har malt plater. Elektrisk vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom: Det er ikke behov for videre undersøkelser basert på de visuelle undersøkelser og type konstruksjoner. Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Det ble påvist indikasjoner på fukt i konstruksjonen. Det påviste fuktnivå er å anse som normalt når en legger byggeåret til grunn. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kjøkken: Innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, komfyr og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av støpejern/plast

- Boligen har naturlig ventilasjon. Plassert i fellesareal i kjeller. Tilstand og øvrig informasjon må avklares/innhentes fra eier.

- Det er hovedsaklig skjult ledningsnett og sikringssskap med automatsikringer.

Leilighet_H0201

Innvendige overflater: Innvendig er det hovedsakelig gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Bad: Badet er pusset i regi av forsikringsselskap. Anbefaler nærmere avklaring/info fra eier.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. Nyere våtromsbelegg brukt som membran. Baderommet fungerer og er i daglig bruk. Ved fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Veggene har type våtromsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 10mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone 1 er mot yttervegg. Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber + av plast (rør i rør). Det er ikke besikket i rørskap. Anbefaler nærmere undersøkelser.
- Det er avløpsrør av støpejern/plast
- Boligen har naturlig ventilasjon. Plassert i fellesareal i kjeller. Tilstand og øvrig informasjon må avklares/innhentes fra eier.
- Det er hovedsaklig skjult ledningsnett og sikringssskap med automatsikringer.

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 179 m²

BRA - e: 63 m²

BRA totalt: 242 m²

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 18 m² Fellesarealer-vaskerom,

fellesarealer-trapperom og 2 fellesarealer-bod

1. etasje

BRA-e: 7 m² Fellesarealer-trapperom

2. etasje

BRA-e: 7 m² Fellesarealer-trapperom

3. etasje

BRA-e: 31 m² Fellesarealer-toalettrom og

fellesarealer-tørkeloft

LEILIGHET_H0101

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 m² Entré, kjøkken, stue, bad og 2 soverom

LEILIGHET_U0101

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 44 m² Entré, bad, stue/kjøkken, vaskerom og soverom

LEILIGHET_H0201

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 69 m² Entré, bad, kjøkken, stue og 2 soverom

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Boligbygg med flere boenheter inkludert fellesareal:

Kommentar: Rom som ligger utenfor boenheter er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse. Det foreligger tilsynsrapporter som angår fyringsanlegget i boligen for boenheter: H0101, H0201 og U0101. Anbefaler nærmere undersøkelser om alle boenheter er godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Svar: Nei.

Kommentar: Det foreligger informasjon via tidligere salgsoppgave at det har vært utbedret en vannskade i bygget. Anbefaler nærmere undersøkelser/avklaringer med eier.

Leilighet_H0101:

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Leilighet_U0101:

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Leilighet_H0201

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 890 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 61 954,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkluderer vann, avløp, feiing/tilsyn, eiendomsskatt og renovasjon. Avgiften fordeles på fire terminer.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 890 000,- (Prisantydning)

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

kr. 97 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 116 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 006 240,- (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:

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

12.01.1943 - Dokumentnr: 1943/300033-1/61 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver:Kranaveien 38.

Bestemmelse om gjerde

GRUNNDATA

1942/301363-5/61 19.05.1942 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1505 GNR: 4

BNR: 598

1992/6671-1/61 22.07.1992 MÅLEBREV

Areal:424,3m2.Tidl.tgl.målebrev utgår.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

27.04.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

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

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

04.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Aleksander Faksvåg Talgø , Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Epost: aleksander@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.5% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 15 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)

Liten markedspakke	kr.	16 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer

av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan 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 lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle

som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

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

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.



Plantegning



Plantegningen er en ikke måltar illustrasjon, og avvik kan forekomme.



Vedlegg

SJØMANNSGATA 1

Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport m/energimerke
Tilsynsrapport
Innflyttingstillatelse
Bygningstegninger
Matrikkelrapport
Kartutsnitt
Utsnitt av reguleringsplan
Utsnitt av kommuneplan
Nabolagsprofil
Energiattest

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0101/26	
Selger 1 navn	
Tomas Jørpeland	
Gateadresse	
Sjømannsgata 1	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6510
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 4-0101/26

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 eiendomsmeglere 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
Tomas Jørpeland	52fc9d4a330aba389bed 0e8fb33a1cd1e6d49437	05.05.2026 10:04:39 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

 Boligbygg med flere boenheter inkludert fellesarealer

 Sjømannsgata 1, 6510 KRISTIANSUND N  KRISTIANSUND kommune

 gnr. 6, bnr. 165

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 20889-1550

Eiendomsverdi ref nr: LO9975

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 leiligheter i bra stand konstruksjonsmessig og fremstår som bra holdt, ut over det bør påregnes oppgradering på våtrom, forøvrig se de respektive punkter i rapporten.

Leilighet_H0101 - Byggeår: 1943

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er ikke har brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongene er utragede balkongkonstruksjoner i tre, festet til byggets yttervegg. Konstruksjonen består av bærende trebjelker med terrassegulv av impregnert trevirke. Rekkverk er utført i malt trekonstruksjon med vertikale spiler og håndløper i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det hovedsakelig gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Viser til at det foreligger tilsynsrapport fra brann- feievesen. Det anmerkes at piper delvis er innkledd. I utgangspunktet skal teglsteinsskorsteiner være åpen for innsyn på alle fire sider. Avstand fra sotluke til brennbart materiale må minst være 300 mm, med mindre annet er oppgitt i monteringsanvisningen. Er avstanden til gulv mindre enn 300 mm, må brennbart gulv tildekkes med stålplate eller lignende. Er avstand fra sotluke til vegg mindre enn 300 mm, må vegg av brennbart materiale tildekkes med ubrennbart materiale. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipa. På generell basis anbefales alltid kontroll av piper og ildsteder fra det lokale brannog feievesen ved omsetning av eiendommer. Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet av taksmann. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet er pusset i regi av forsikringselskap. Anbefaler nærmere avklaring/info fra eier.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk.
Nyere våtromsbelegg brukt som membran.
Baderommet fungerer og er i daglig bruk.
Ved fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.
Veggene har type våtromsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ca 0mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone 1 er mot yttervegg.

Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber + av plast (rør i rør). Det er ikke besikket i rørskap. Anbefaler nærmere undersøkelser. Det er avløpsrør av støpejern/plast
Boligen har naturlig ventilasjon.
Passert i fellesareal i kjeller. Tilstand og øvrig informasjon må avklares/innhentes fra eier.
Det er hovedsaklig skjult ledningsnett og sikringskap med automatsikringer.

Boligbygg med flere boenheter inkludert fellesarealer - Byggeår: 1943

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Nedløp og beslag av type stål/ aluminium.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det hovedsakelig gulv av betong og belegg. Veggene har trepanel og betong.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble foretatt begrenset stikkprøvenivellering av etasjeskillere for å finne eventuelle retnings- og overflateavvik. Det bemerkes at vegger og gulv antatt er originalt fra byggeår og at et avvik utover dagens normer må påregnes. Det ble stedvis registrert knirk. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate i 1 etg.
Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har malt tretrapp. (Fellesareal)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Fellessarealer-Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens

Beskrivelse av eiendommen

krav.

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

Det er foretatt fuktsøk med protimeter. det ble påvist indikasjoner på fukt i konstruksjonen.

Det påviste fuktnivå er å anse som normalt når en legger byggeåret til grunn.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvmontert toalett og servant. Toalettrom ligger i tilknytning til fellesarealer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er hovedsaklig åpent ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på antatt kultet og steinsatte masser/fjell. Dreneringen er fra 1943.

Grunn/ ringmurene er oppført i støpt betong (sparesteinsmurer) med støpt plate mot grunn.

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Ved ekstrem nedbør kan det være risiko for overvann på eiendommen.

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.

Leilighet_U0101 - Byggeår: 1943

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det hovedsakelig gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate i 1 etg.

Viser til at det foreligger tilsynsrapport fra brann- feievesen.

Det anmerkes at piper delvis er innkledd. I utgangspunktet skal teglsteinsskorsteiner være åpen for innsyn på alle fire sider.

Avstand fra sotluke til brennbar materiale må minst være 300 mm, med mindre annet er oppgitt i monteringsanvisningen. Er avstanden til gulv mindre enn 300 mm, må brennbar gulv tildekkes med stålplate eller lignende.

Er avstand fra sotluke til vegg mindre enn 300 mm, må vegg av brennbar materiale tildekkes med ubrennbar materiale.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipa. På generell basis anbefales alltid kontroll av piper og ildsteder fra det lokale brannog

feievesen ved omsetning av eiendommer.

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Men bruk av dusjkabinett vil være positivt da det medfører mindre direkte fuktbelastning på vegg og gulv overflater.

Badet er pusset opp på et tidspunkt. Aktuell byggeforskrift antas er tekniske forskrifter før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv . Veggene har malte plater. Taket har malt plater.

Elektrisk vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom

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

Det er foretatt fuktsøk med protimeter. det ble påvist indikasjoner på fukt i konstruksjonen.

Det påviste fuktnivå er å anse som normalt når en legger byggeåret til grunn.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, komfyr og micro.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern/plast

Boligen har naturlig ventilasjon.

Plassert i fellesareal i kjeller. Tilstand og øvrig informasjon må avklares/innhentes fra eier.

Det er hovedsaklig skjult ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.

Leilighet_H0201 - Byggeår: 1943

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er ikke har brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkongene er utkragede balkongkonstruksjoner i tre, festet til byggets yttervegg. Konstruksjonen består av bærende trebjelker med terrassegulv av impregneret trevirke. Rekkverk er utført i malt trekonstruksjon med vertikale spiler og håndløper i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det hovedsakelig gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Viser til at det foreligger tilsynsrapport fra brann- feievesen.

Det anmerkes at piper delvis er innkledd. I utgangspunktet skal teglsteinsskorsteiner være åpen for innsyn på alle fire sider.

Avstand fra sotluke til brennbar materiale må minst være 300 mm, med mindre annet er oppgitt i

Beskrivelse av eiendommen

monteringsanvisningen. Er avstanden til gulv mindre enn 300 mm, må brennbart gulv tildekkes med stålplate eller lignende.
Er avstand fra sotluke til vegg mindre enn 300 mm, må vegg av brennbart materiale tildekkes med ubrennbart materiale.
Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipa. På generell basis anbefales alltid kontroll av piper og ildsteder fra det lokale brannog feievesen ved omsetning av eiendommer.
Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet av takstmann. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet er pusset i regi av forsikringsselskap. Anbefaler nærmere avklaring/info fra eier.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk.
Nyere våtromsbelegg brukt som membran.
Baderommet fungerer og er i daglig bruk.
Ved fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.
Veggene har type våtromsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 10mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone 1 er mot yttervegg.
Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber + av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Anbefaler nærmere undersøkelser.
Det er avløpsrør av støpejern/plast
Boligen har naturlig ventilasjon.
Passert i fellesareal i kjeller. Tilstand og øvrig informasjon må avklares/innhentes fra eier.
Det er hovedsaklig skjult ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter inkludert fellesarealer

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger midlertidig brukstillatelse.
Det foreligger tilsynsrapporter som angår fyringsanlegget i boligen for boenheter: H0101, H0201 og U0101.
Anbefaler nærmere undersøkelser om alle boenheter er godkjent.

Leilighet_H0101

- Det foreligger ikke tegninger

Leilighet_U0101

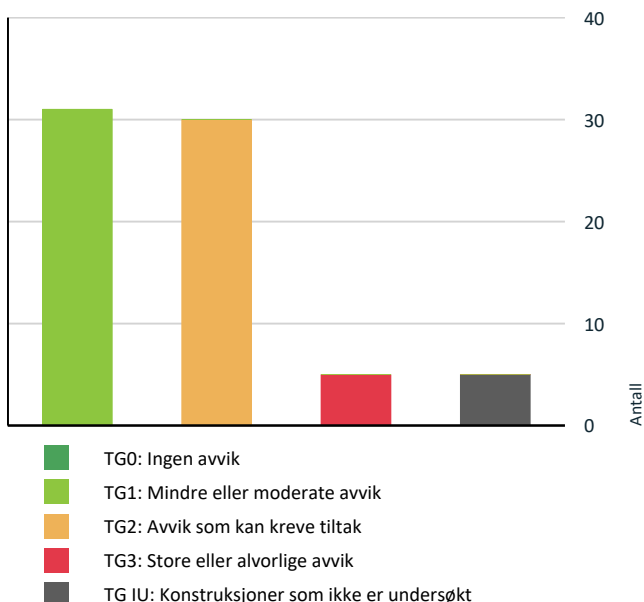
- Det foreligger ikke tegninger

Leilighet_H0201

- Det foreligger ikke tegninger

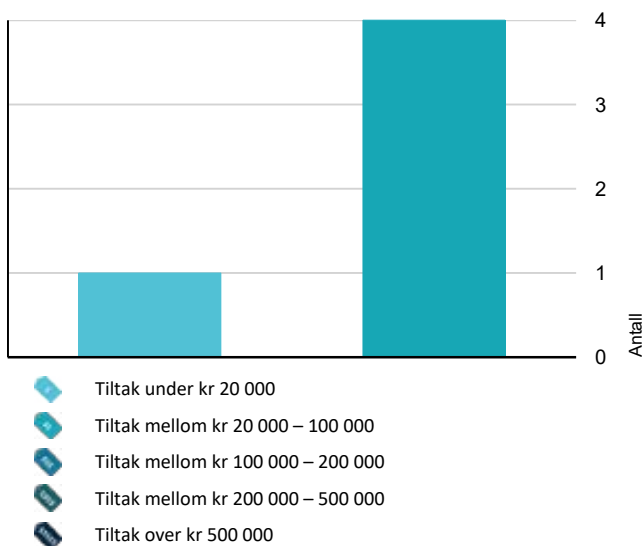
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter inkludert fellesarealer

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Spesialrom > Loft > Fellesarealer-Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Fellesarealer-Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Fellesarealer-Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Leilighet_H0101

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Leilighet_U0101

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


-  **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Leilighet_H0201

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en 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

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1943

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Fellesarealer

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Nedløp og beslag av type stål/ aluminium.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Gjelder hovedsakelig fasade mot vest.

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.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innwendig er det hovedsakelig gulv av betong og beleg. Veggene har trepanel og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje på overflater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble foretatt begrenset stikkprøvenivellering av etasjeskillere for å finne eventuelle retnings- og overflateavvik. Det bemerkes at vegger og gulv antatt er originalt fra byggeår og at et avvik utover dagens normer må påregnes. Det ble stedvis registrert knirk. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate i 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflateavvik, avvik utover dagens normer må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedring.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det påviste fuktnivå er å anse som normalt når en legger byggeåret til grunn. Ved endret bruk av rommet anbefales det å gjøre nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. (Fellesareal)

VÅTROM

KJELLER > FELLESAREALER-VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > FELLESAREALER-VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

Det påviste fuktnivå er å anse som normalt når en legger byggeåret til grunn.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

SPESIALROM

LOFT > FELLESAREALER-TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvmontert toalett og servant. Toalettrom ligger i tilknytning til fellesarealer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

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.

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 åpent ledningsnett og sikringskap med automatsikringer.

Inntak og sikringskap

1. 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 tilfredstillende stand. På grunn av alder anbefales det kontroll av det lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på antatt kultet og steinsatte masser/fjell.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1943.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunn/ ringmurene er oppført i støpt betong (sparesteinsmur) med støpt plate mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det legges derav til grunn normal drenering i henhold til datidens regler og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Ved ekstrem nedbør kan det være risiko for overvann på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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.

LEILIGHET_H0101



Byggeår
1943

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Det er ikke har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke har brann- og lydklassifisert entrédør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkongene er utkragede balkongkonstruksjoner i tre, festet til byggets yttervegg. Konstruksjonen består av bærende trebjelker med terrassegulv av impregnert trevirke. Rekkverk er utført i malt trekonstruksjon med vertikale spiler og håndløper i tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det hovedsakelig gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG IIU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Viser til at det foreligger tilsynsrapport fra brann- feievesen. Det anmerkes at piper delvis er innkledd. I utgangspunktet skal teglsteinsskorsteiner være åpen for innsyn på alle fire sider. Avstand fra sotluke til brennbar materiale må minst være 300 mm, med mindre annet er oppgitt i monteringsanvisningen. Er avstanden til gulv mindre enn 300 mm, må brennbar gulv tildekkes med stålplate eller lignende. Er avstand fra sotluke til vegg mindre enn 300 mm, må vegg av brennbar materiale tildekkes med ubrennbar materiale. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipa. På generell basis anbefales alltid kontroll av piper og ildsteder fra det lokale brannog feievesen ved omsetning av eiendommer. Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet av takstmann.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset i regi av forsikringsselskap. Anbefaler nærmere avklaring/info fra eier.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk.
Nyere våtromsbelegg brukt som membran.
Baderommet fungerer og er i daglig bruk.
Ved fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har type våtromsplater. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ca 0mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone 1 er mot yttervegg.
Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin og komfyr.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber + av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern/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 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Passert i fellesareal i kjeller. Tilstand og øvrig informasjon må avklares/innhentes fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Antatt over 20 år.

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 forenklete 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.

Ukjent

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?
Ukjent
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?
Ukjent

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 varmtvannsbereder, 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 tilfredstillende stand. På grunn av alder anbefales det kontroll av det lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser.

Tilstandsrapport

LEILIGHET_U0101



Byggeår
1943

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det hovedsakelig gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate i 1 etg.

TG III Pipe og ildsted

Beskrivelse

Viser til at det foreligger tilsynsrapport fra brann- feievesen. Det anmerkes at piper delvis er innkledd. I utgangspunktet skal teglsteinsskorsteiner være åpen for innsyn på alle fire sider. Avstand fra sotluke til brennbart materiale må minst være 300 mm, med mindre annet er oppgitt i monteringsanvisningen. Er avstanden til gulv mindre enn 300 mm, må brennbart gulv tildekkes med stålplate eller lignende. Er avstand fra sotluke til vegg mindre enn 300 mm, må vegg av brennbart materiale tildekkes med ubrennbart materiale. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipa. På generell basis anbefales alltid kontroll av piper og ildsteder fra det lokale brannog feievesen ved omsetning av eiendommer. Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet av takstmann.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Men bruk av dusjkabinett vil være positivt da det medfører mindre direkte fuktbelastning på vegg og gulv overflater. Badet er pusset opp på et tidspunkt. Aktuell byggeforskrift antas er tekniske forskrifter før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Belegg på gulv . Veggene har malte plater. Taket har malt plater. Elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er ikke behov for videre undersøkelser basert på de visuelle undersøkelser og type konstruksjoner.
Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Det ble påvist indikasjoner på fukt i konstruksjonen.
Det påviste fuktnivå er å anse som normalt når en legger byggeåret til grunn.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølf/fryseskap, komfyr og micro.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern/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 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Plassert i fellesareal i kjeller. Tilstand og øvrig informasjon må avklares/innhentes fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Antatt over 20 år.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.
Ukjent
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?
Ukjent
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?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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 varmtvannsbereder, jamfør 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 tilfredstillende stand. På grunn av alder anbefales det kontroll av det lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser.

LEILIGHET_H0201



Byggeår

1943

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Det er ikke har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke har brann- og lydklassifisert entrédør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkongene er utkragede balkongkonstruksjoner i tre, festet til byggets yttervegg. Konstruksjonen består av bærende trebjelker med terrassegulv av impregneret trevirke. Rekkverk er utført i malt trekonstruksjon med vertikale spiler og håndløper i tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det hovedsakelig gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG III Pipe og ildsted

Beskrivelse

Viser til at det foreligger tilsynsrapport fra brann- feievesen. Det anmerkes at piper delvis er innkledd. I utgangspunktet skal teglsteinsskorsteiner være åpen for innsyn på alle fire sider. Avstand fra sotluke til brennbart materiale må minst være 300 mm, med mindre annet er oppgitt i monteringsanvisningen. Er avstanden til gulv mindre enn 300 mm, må brennbart gulv tildekkes med stålplate eller lignende. Er avstand fra sotluke til vegg mindre enn 300 mm, må vegg av brennbart materiale tildekkes med ubrennbart materiale. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipa. På generell basis anbefales alltid kontroll av piper og ildsteder fra det lokale brannog feievesen ved omsetning av eiendommer. Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet av taksmann.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset i regi av forsikringsselskap. Anbefaler nærmere avklaring/info fra eier.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk.

Nyere våtromsbelegg brukt som membran.

Baderommet fungerer og er i daglig bruk.

Ved fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.



ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har type våtromsplater. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 10mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone 1 er mot yttervegg. Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber + av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern/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 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Passert i fellesareal i kjeller. Tilstand og øvrig informasjon må avklares/innhentes fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Antatt over 20 år.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

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?

Ukjent

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?

Nei

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 varmtvannsbereder, jamfør 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 tilfredstillende stand. På grunn av alder anbefales det kontroll av det lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

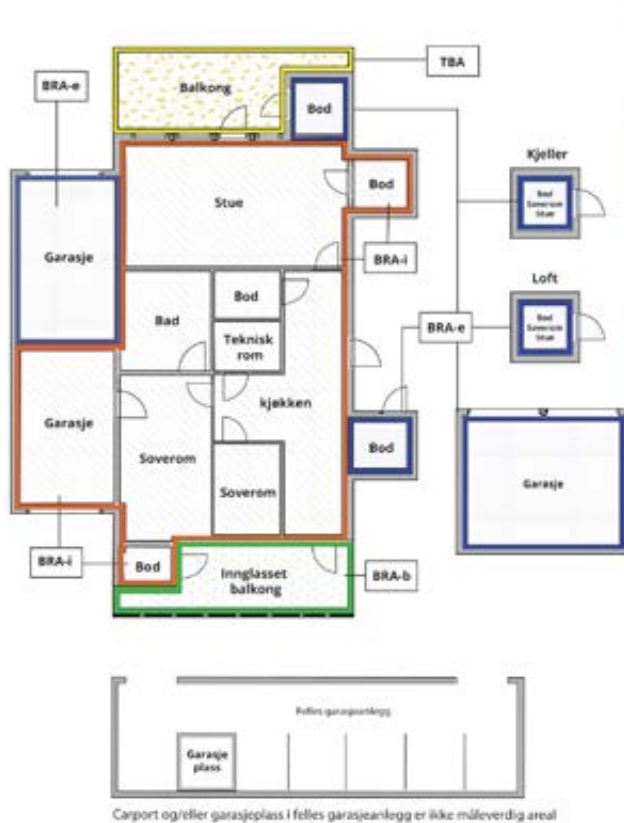
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Boligbygg med flere boenheter inkludert fellesarealer

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		31		31	
Etasje 2		7		7	
Etasje 1		7		7	
Kjeller		18		18	
SUM		63			
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Fellesarealer-toalettrom, fellesarealer-tørkeloft	
Etasje 2		Fellesarealer-trapperom	
Etasje 1		Fellesarealer-trapperom	
Kjeller		Fellesarealer-vaskerom, fellesarealer-bod, fellesarealer-bod 2, fellesarealer-trapperom	

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheter er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Det foreligger tilsynsrapporter som angår fyringsanlegget i boligen for boenheter: H0101, H0201 og U0101.

Anbefaler nærmere undersøkelser om alle boenheter er godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det foreligger informasjon via tidligere salgsoppgave at det har vært utbedret en vannskade i bygget. Anbefaler nærmere undersøkelser/avklaringer med eier.

Leilighet_H0101

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	66			66	

SUM	66
SUM BRA	66

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Leilighet_U0101

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	44			44	
SUM	44				
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, bad, stue/kjøkken, vaskerom, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Leilighet_H0201

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	69			69	
SUM	69				
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	6	165		0	423.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sjømannsgata 1

Hjemmelshaver

Jørpeland Tomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flermannsbolig på Kirkelandet beliggende i Vågen. Boligen ligger i etablert boligområdet med kort vei til til sentrums fasiliteter.

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 boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten består av bygningen, og ellers av vegetasjon og diverse vekster. Tomten er etablert i skrånet terreng, noe som fører til fall mot grunnmuren på to sider.

Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegning/skisse Leilighet: U0101/H0101/H0201			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

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 rekkverkhøyder/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.

• Skadegjører: 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 slitasjegrad: 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 godkjenning 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.

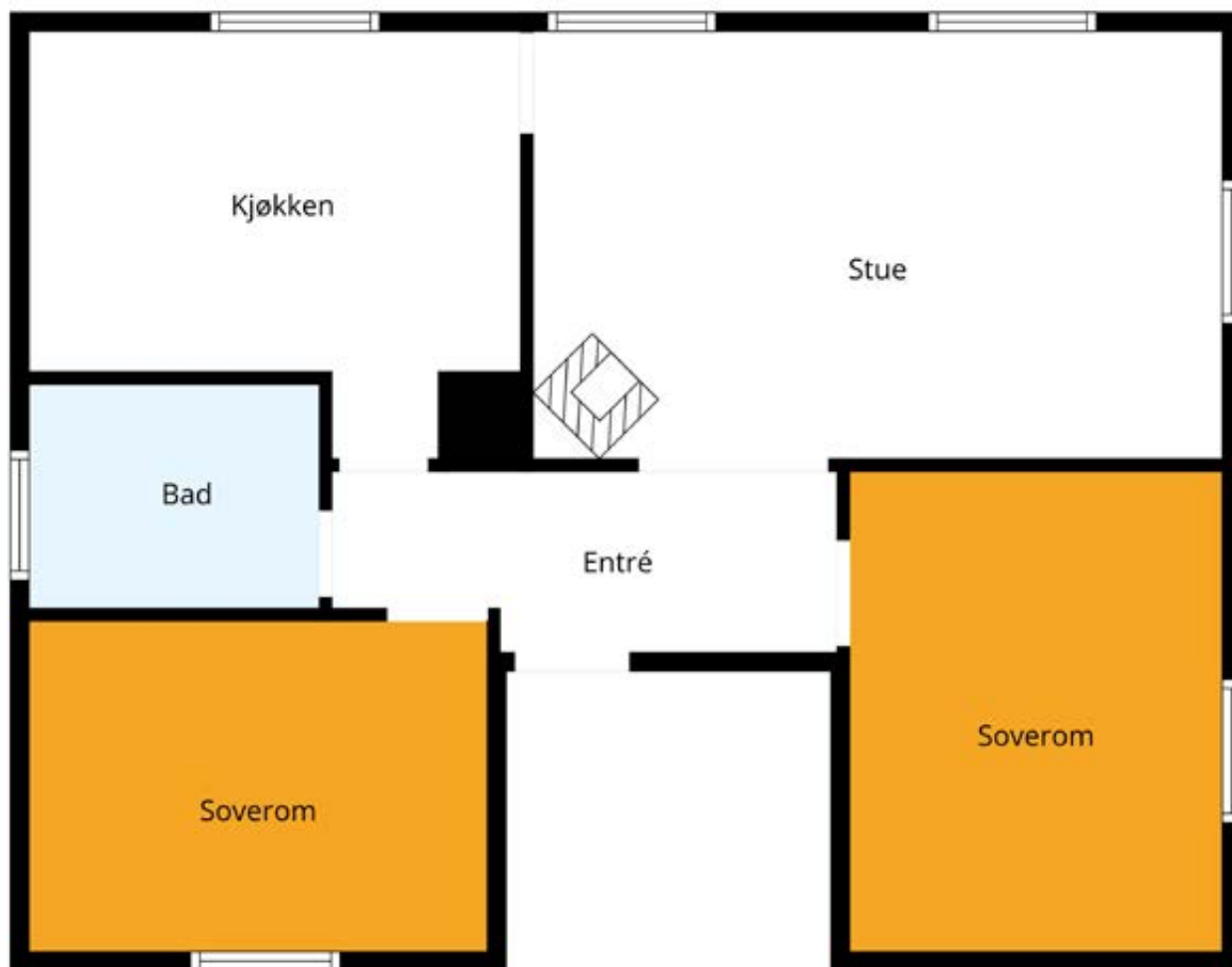
•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

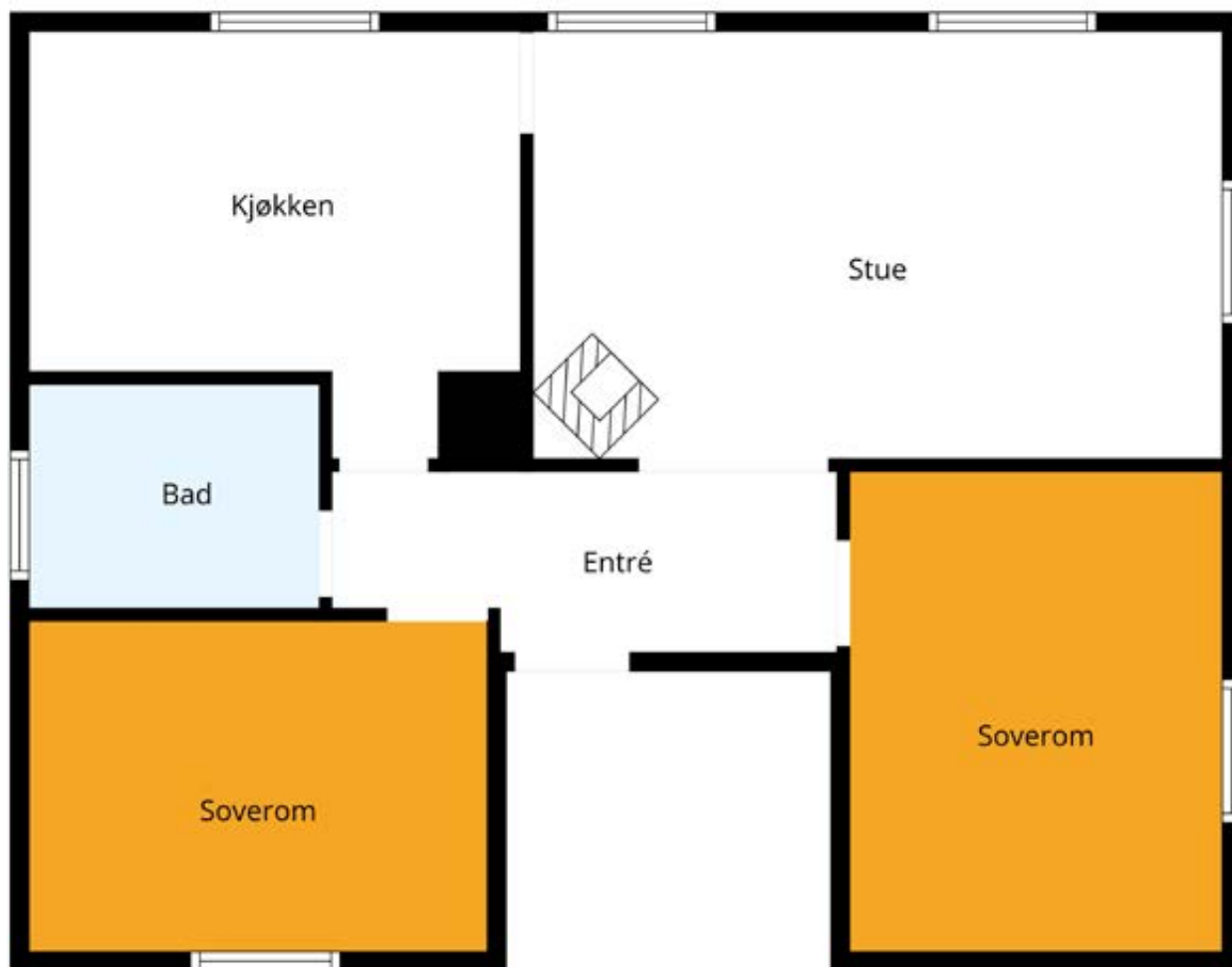
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og 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.

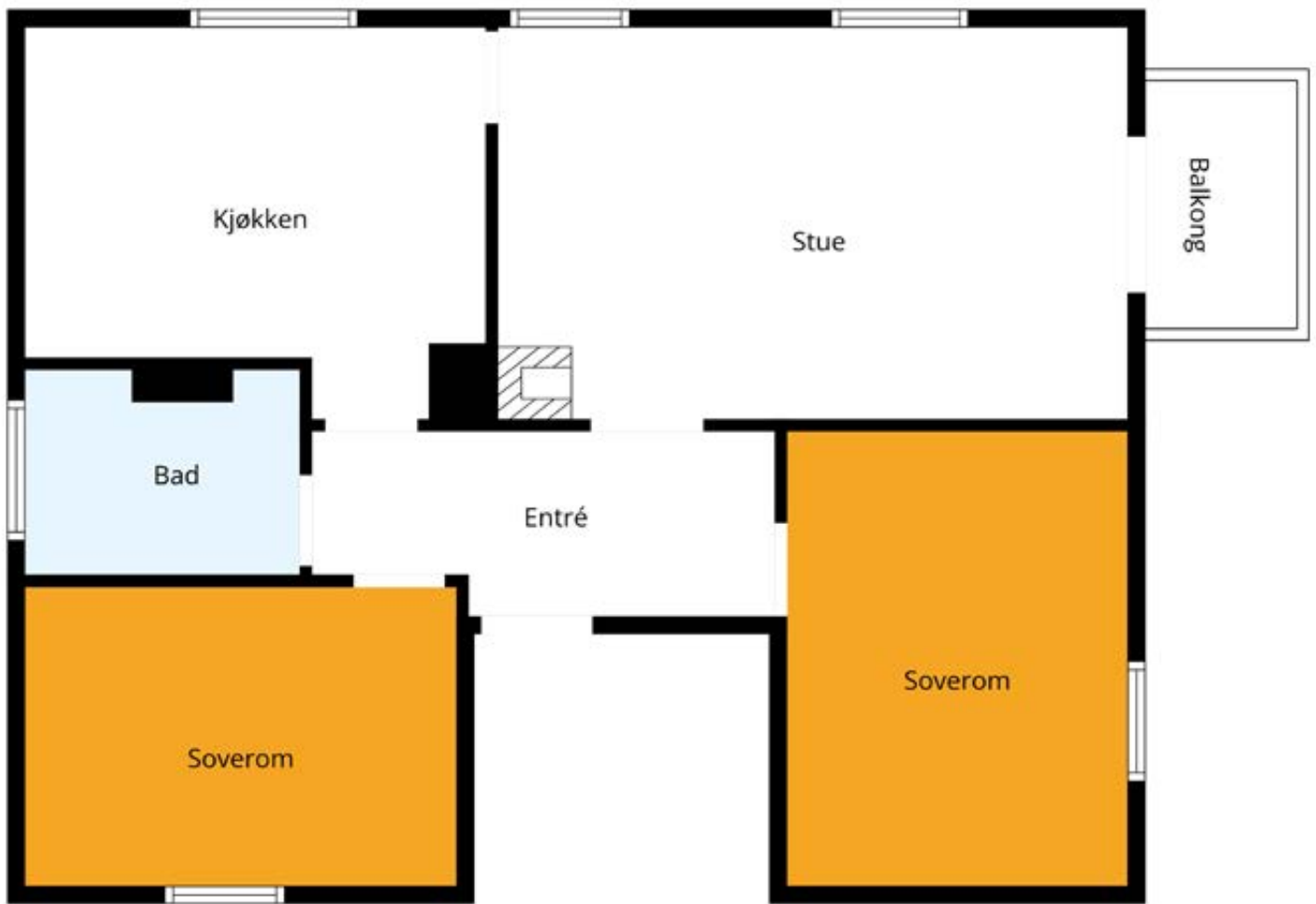
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

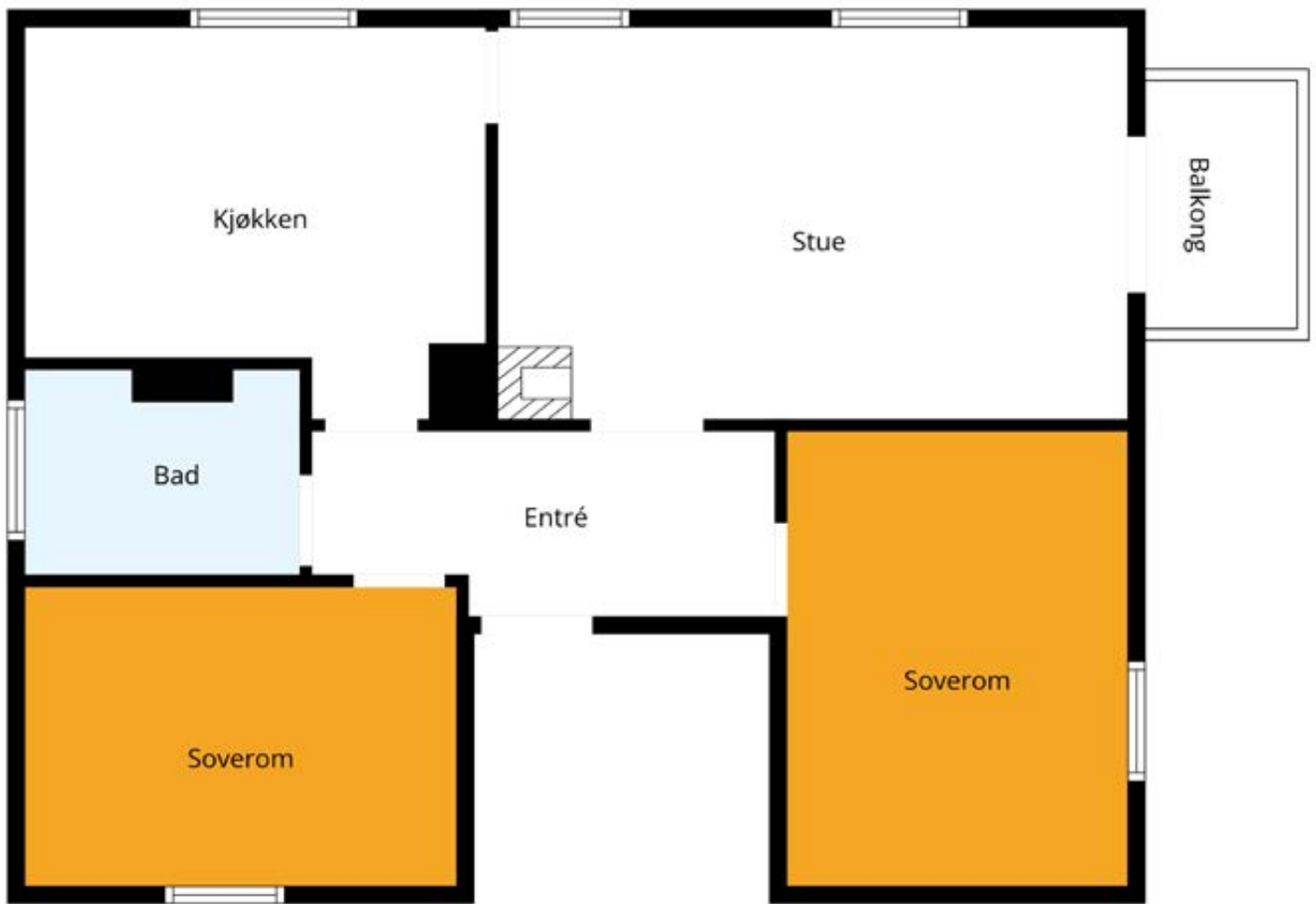
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

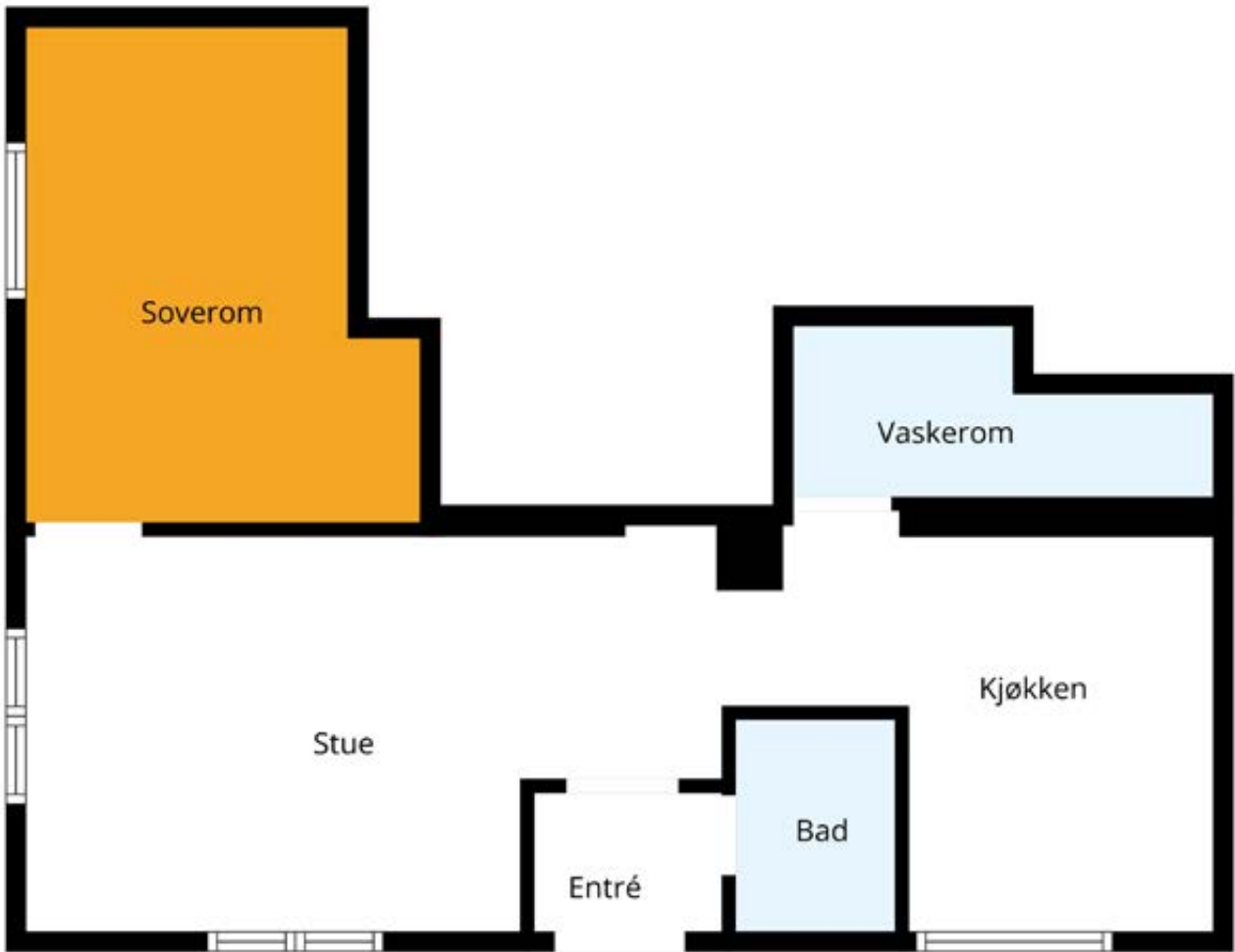
PERSONVERN

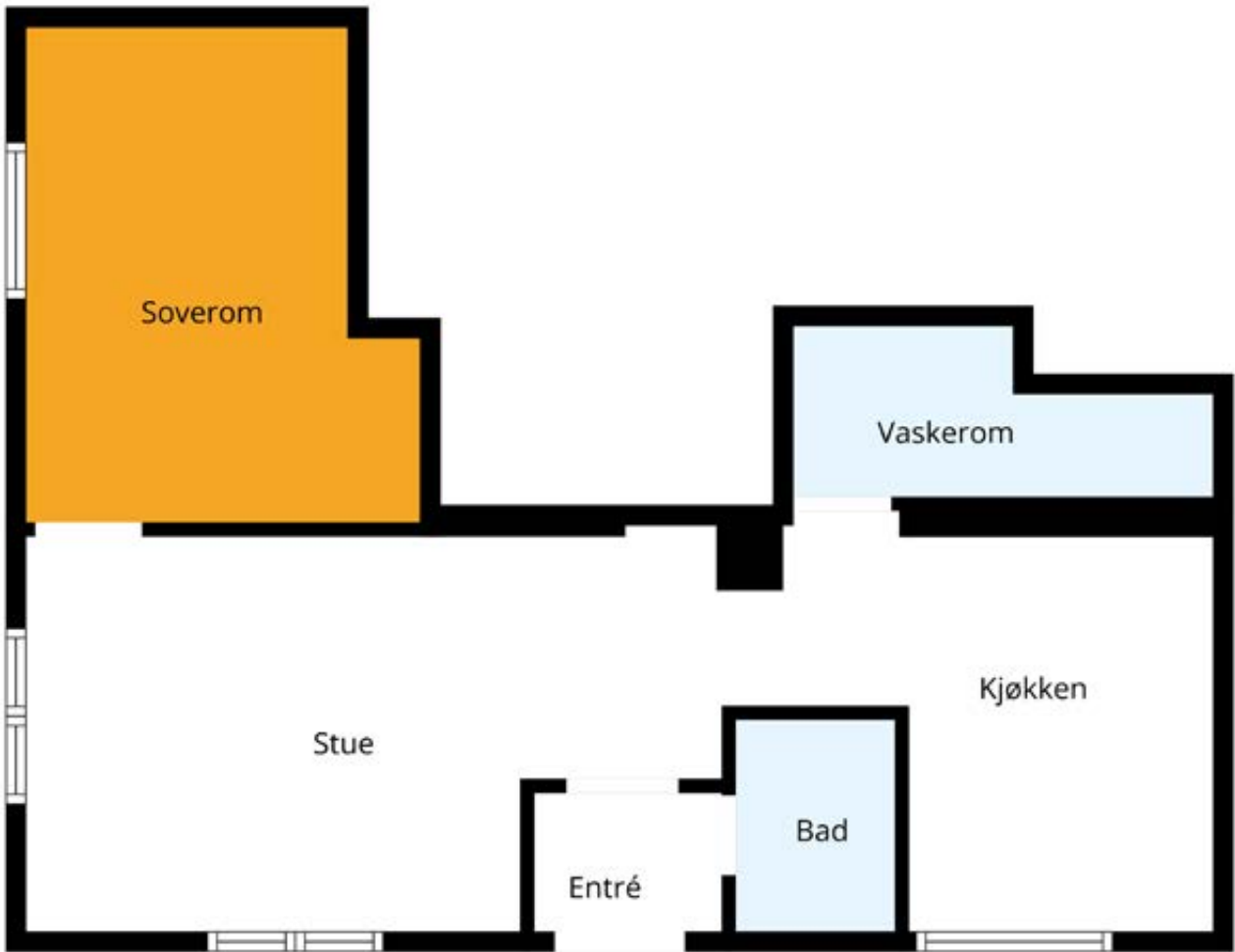














NORDMØRE
INTERKOMMUNALE
BRANN- OG REDNINGSTJENESTE

Et vertskommunesamarbeid
mellom Aure, Averøy, Kristiansund og Smøi

KRISTIANSUND KOMMUNE
Postboks 178
6501 KRISTIANSUND N

Dato: 08.03.2023

Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste gjennomførte tiltak knyttet til fyringsanlegget på din bruksenhet.

Tilsynsadresse: Sjømannsgata 1-H0201

Gårds- og bruksnr: 1505-6/165

På vårt besøk 08.03.2023 ble det avdekket følgende feil/mangler:

Avvik som du må rette:

1. Skorstein

Dato: 08.03.2023

Frist: 29.03.2023

Gjelder: Røykløp Teglskorstein - Teglskorstein - 1/2-Stein Plassering: 1 skorstein Midt

Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem

Beskrivelse: Delvis innkledd teglskorstein. Forholdet gjelder i gang der vegg mot skorstein er tildekket med plateledning. På en teglskorstein skal alle fire ytterflater være synlig i hele skorsteinens lengde og bredde. Unntaket er dersom en teglskorstein har et lufteløp. Den ytterflaten på en teglskorstein som har et lufteløp er tillatt å tildekke. For mer informasjon: <https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/innkledd-skorstein/>
2. Feieluke

Dato: 08.03.2023

Frist: 29.03.2023

Gjelder: Røykløp Teglskorstein - Teglskorstein - 1/2-Stein Plassering: 1 skorstein Midt

Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem

Beskrivelse: Mangler ubrennbar plate på gulv foran feieluke. Denne ubrennbare platen skal dekke hele feielukens bredde og rekke minimum 30 centimeter ut foran feieluken.

3. Feieluke
Dato: 08.03.2023
Frist: 29.03.2023
Gjelder: Røykløp Teglskorstein - Teglskorstein - 1/2-Stein Plassering: 1 skorstein Midt
Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem
Beskrivelse: Brennbare materialer observert for nært feieluke. Minimumsavstanden mellom brennbare materialer og feie/sotluke er 30 centimeter. Dette gjelder i alle retninger. Målt avstand høyre cirka 12 centimeter. Målt avstand venstre cirka 22 centimeter. For mer informasjon: <https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/sotluke/>

4. Ildsted
Dato: 08.03.2023
Frist: 29.03.2023
Gjelder: Ildsted Jøtul AS - Jøtul F 3 Plassering: Stue
Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem
Beskrivelse: Observert ildsted fremstår plassert for nært brennbare materialer. Forholdet gjelder ildstedets venstre sideflate. Målt avstand mellom ildstedets venstre sideflate og brennbare materialer er cirka 29 centimeter. Eier bør undersøke avstandskrav til både brennbare og ubrennbare materialer i produsentens dokumentasjon. Dersom det ikke er mulig for eier å innhente informasjon om avstandskrav i produsentens dokumentasjon, gjelder enten byggdetalje 752.135 for eldre ildsteder eller byggdetalje 552.135 for nyere ildsteder. Feilplassert ildsted kan medføre skade på ildsted og/eller brennbare/ubrennbare materialer grunnet temperatur fra ildsted. I ytterste konsekvens kan feilplassert ildsted medføre et branttilløp.

Anmerkninger som du bør følge opp:

1. Feieluke
Dato: 08.03.2023
Gjelder: Røykløp Teglskorstein - Teglskorstein - 1/2-Stein Plassering: 1 skorstein Midt
Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem
Beskrivelse: Observert feieluke fremstår som i dårlig forfatning. Alle komponenter i et fyringsanlegg skal til enhver tid være i forskriftsmessig stand og fungere som forutsatt. Sot/feieluker må vedlikeholdes i form av smøring av hengsler og låsemekanisme.

2. Røykrør
- Dato: 08.03.2023
- Gjelder: Røykløp Teglskorstein - Teglskorstein - 1/2-Stein Plassering: 1 skorstein Midt
- Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem
- Beskrivelse: Eldre røykrør på loft bør fjernes. Hull etter fjernet røykrør må tettes forskriftsmessig med teglstein og mørtel.
3. Beksot i skorstein
- Dato: 08.03.2023
- Gjelder: Røykløp Teglskorstein - Teglskorstein - 1/2-Stein Plassering: 1 skorstein Midt
- Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem
- Beskrivelse: Beksot observert i skorsteinens øvre del. Beksot i skorsteinen kan føre til sotbrann grunnet lavere antennelsestemperatur. Observert mengde beksot medfører ikke et umiddelbart behov for fjerning av beksot, men bruker av fyringsanlegget bør endre sitt fyringsmønster for å unngå mer dannelse av beksot. Beksot dannes av ufullstendig forbrenning og forårsakes ofte av feil lufttilførsel til ildsted og for høyt fuktinnhold i brensel. Beksot kan ikke fjernes med vanlig feieutstyr. For å fjerne beksot må fresing av skorstein utføres. Fresing av skorstein er en tilleggstjeneste og kan bestilles hos Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste. Denne tilleggstjenesten faktureres boligeier. Prisen for tjenesten er i overensstemmelse med kommunens gebyrsatser og justeres i henhold til kommunestyrevedtak. For mer informasjon:
<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/fresing-av-skorstein/>
4. Skorstein
- Dato: 08.03.2023
- Gjelder: Røykløp Teglskorstein - Teglskorstein - 1/2-Stein Plassering: 1 skorstein Midt
- Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem

4. Skorstein

Beskrivelse: Etter inspeksjon av skorsteinens innside med lykt og speil konkluderes det med at skorsteinen bærer preg av alderdom og slitasje. En teglskorstein har en omtrentlig levealder på mellom 60-70 år. Alderdom og slitasje vil over tid medføre behov for rehabilitering. Behovet for rehabilitering kan oppstå tidligere enn antatt levealder grunnet skorsteinens tilstand. Eier bør vurdere å rehabilitere skorsteinen for å øke byggverkets brannsikkerhet. Rehabilitering av skorsteiner er et søknadspliktig tiltak hjemlet i plan- og bygningsloven paragraf 20-1, bokstav F, og kan kun utføres av et kompetent ansvarlig foretak. Etter en rehabilitering endres kravet til synlige ytterflater fra fire (tre) til to. Før en eventuell rehabilitering av skorstein, bør skorsteinen feies eller freses dersom behov. For mer informasjon: <https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feieing-og-boligtilsyn/rehabilitering-av-skorstein/>

Andre forhold:

1.

Dato: 08.03.2023

Gjelder: Bruksenhet

Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem

Beskrivelse: Oppfordrer eier til å øke sin kunnskap hva gjelder brannsikkerhet i byggverk. Denne kunnskapen kan eksempelvis hentes i brann- og eksplosjonsvernloven, forskrift om brannforebygging samt fyringsanleggets produktdokumentasjon. Mer informasjon kan innhentes via denne internettsiden: <https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feieing-og-boligtilsyn/>

2.

Dato: 08.03.2023

Gjelder: Røykløp Teglskorstein - Teglskorstein - 1/2-Stein Plassering: 1 skorstein Midt

Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem

Beskrivelse: Fikk ikke undersøkt status sotluke i kjeller, da leietaker i H0101 ikke var tilstede. Oppfordrer eier til å utbedre forhold dersom eier avdekker brennbare materialer for nært sotluke (minimumsavstand 30 centimeter) eller at sotluken er i dårlig forfatning.

Tilbakemelding

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1. ledd ber vi om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan hvert avvik vil bli rettet.

Tilbakemelding på avvik sendes til Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste innen angitt frist.

Du kan gi oss tilbakemelding på "Min Eiendom" på din kommunes hjemmeside eller ved å kontakte saksbehandler.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

Avvik

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik.

Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6:

- Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann
- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
- Melding til kommunen og Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt
- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst

Anmerkning

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Tiltaket ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1. ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Med hilsen

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste

Saksbehandler: **Daniel Kirkenes Heggem**

E-post: **daniel.kirkenes.heggem@kristiansund.kommune.no**

Telefon: **948 48 238**



NORDMØRE
INTERKOMMUNALE
BRANN- OG REDNINGSTJENESTE

Et vertskommunesamarbeid
mellom Aure, Averøy, Kristiansund og Smøla

KRISTIANSUND KOMMUNE
Postboks 178
6501 KRISTIANSUND N

Dato: 08.03.2023

Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem

Resultat etter brannforebyggende tilsyn

Tilsynsadresse: Sjømannsgata 1-U0101

Gårds- og bruksnr: 1505-6/165

Avvik:

Det ble under dette tiltaket, 08.03.2023, ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig.

Anmerkning:

Andre forhold:

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste gjennomførte tilsyn knyttet til fyringsanlegget i din bruksenhet den 08.03.2023. Tilsynet ble utført i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1. ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

Formålet med tiltaket var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen

skade.

Med hilsen

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste

Saksbehandler: **Daniel Kirkenes Heggem**

E-post: **daniel.kirkenes.heggem@kristiansund.kommune.no**

Telefon: **948 48 238**



NORDMØRE
INTERKOMMUNALE
BRANN- OG REDNINGSTJENESTE

Et vertskommunesamarbeid
mellom Aure, Averøy, Kristiansund og Smøla

KRISTIANSUND KOMMUNE
Postboks 178
6501 KRISTIANSUND N

Dato: 21.04.2023

Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste gjennomførte tiltak knyttet til fyringsanlegget på din bruksenhet.

Tilsynsadresse: Sjømannsgata 1-H0101

Gårds- og bruksnr: 1505-6/165

På vårt besøk 21.04.2023 ble det avdekket følgende feil/mangler:

Avvik som du må rette:

- 1. Skorstein**

Dato: 21.04.2023

Frist: 12.05.2023

Gjelder: Røykløp Teglskorstein - Teglskorstein - 1/2-Stein Plassering: 1 skorstein Midt

Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem

Beskrivelse: Delvis innkledd teglskorstein. Forholdet gjelder i gang der skorsteinens ytterflate er tildekket med platekledning. På en teglskorstein skal alle fire ytterflater være synlig i hele skorsteinens lengde og bredde. Unntaket er dersom en teglskorstein har et lufteløp. Den ytterflaten på en teglskorstein som har et lufteløp er tillatt å tildekke. For mer informasjon: <https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/innkledd-skorstein/>
- 2. Ildsted**

Dato: 21.04.2023

Frist: 12.05.2023

Gjelder: Ildsted Jøtul AS - Jøtul F 3 Plassering: Stue

Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem

2. Ildsted

Beskrivelse: Observert ildsted fremstår plassert for nært ubrennbare materialer. Forholdet gjelder ildstedets venstre sideflate. Eier bør undersøke avstandskrav til både brennbare og ubrennbare materialer i produsentens dokumentasjon. Dersom det ikke er mulig for eier å innhente informasjon om avstandskrav i produsentens dokumentasjon, gjelder enten byggdetalje 752.135 for eldre ildsteder eller byggdetalje 552.135 for nyere ildsteder. Feilplassert ildsted kan medføre skade på ildsted og/eller brennbare/ubrennbare materialer grunnet temperatur fra ildsted. I ytterste konsekvens kan feilplassert ildsted medføre et branntilløp.

Anmerkninger som du bør følge opp:

1. Røykvarsler

Dato: 21.04.2023

Gjelder: Bruksenhet

Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem

Beskrivelse: Ikke observert tilstrekkelig antall røykvarslere i fellesområder. Forholdet gjelder vaskerom, kjeller og trappegang. Jfr. forskrift om brannforebygging § 7.

2. Skorstein

Dato: 21.04.2023

Gjelder: Røykløp Teglskorstein - Teglskorstein - 1/2-Stein Plassering: 1 skorstein Midt

Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem

Beskrivelse: Under tilsynet var det ikke mulig å inspisere skorsteinens innside fra sotluke. Dette på grunn av at skorsteinen var full av fragmenter. Disse fragmentene kan stamme fra montering av ildsteder i bygningen.

3. Røykrør

Dato: 21.04.2023

Gjelder: Ildsted Jøtul AS - Jøtul F 3 Plassering: Stue

Saksbehandler: Daniel Kirkenes Heggem

Beskrivelse: Observert røykrør er plassert for nært ubrennbare materialer. Minimumsavstanden mellom røykrør og ubrennbare materialer er 10 centimeter. Feilplassert røykrør kan medføre at røykrør og/eller ubrennbare materialer blir skadet grunnet varme fra røykrør under benyttelse av ildsted.

Andre forhold:

Tilbakemelding

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1. ledd ber vi om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan hvert avvik vil bli rettet.

Tilbakemelding på avvik sendes til Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste innen angitt frist.

Du kan gi oss tilbakemelding på "Min Eiendom" på din kommunes hjemmeside eller ved å kontakte saksbehandler.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

Avvik

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik.

Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6:

- Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann
- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
- Melding til kommunen og Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt
- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst

Anmerkning

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Tiltaket ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1. ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Med hilsen

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste

Saksbehandler: **Daniel Kirkenes Heggem**

E-post: **daniel.kirkenes.heggem@kristiansund.kommune.no**

Telefon: **948 48 238**

Herr bygm. Olaf Kr. Torske,

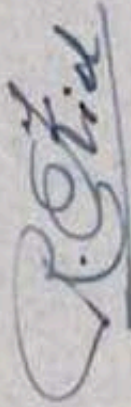
H e r.

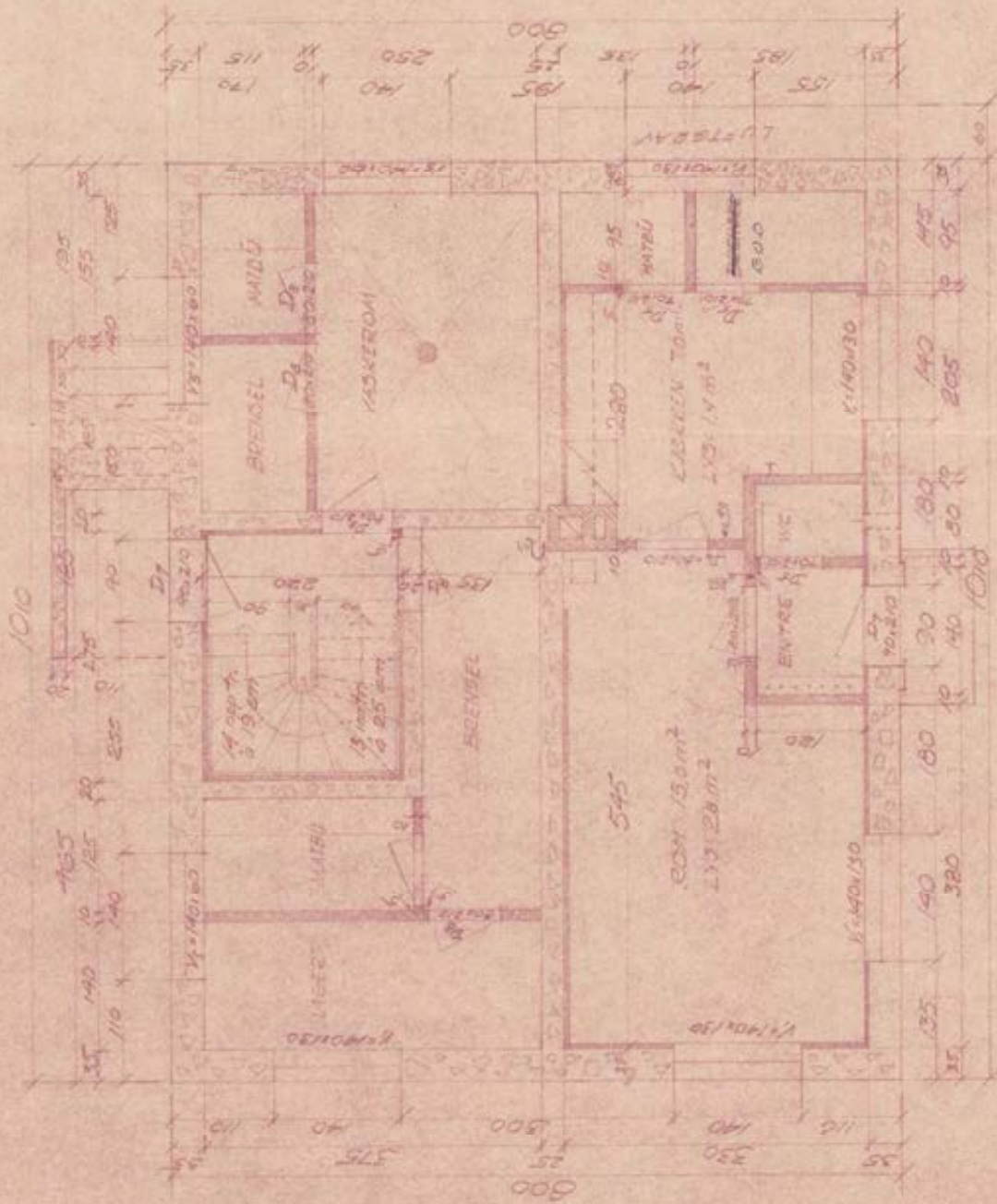
Sjømannsgaten 1 - Anders Røvik.

Herved meddeles at der er gitt innflytningstillatelse
for rumr. nybygg.

Før ferdiggattest kan utstedes må der bl.a. innsendes
hertil rev. tegninger.

Kristiansund bygningsseksjonkontor 13/5-1943.





18
36
81
135
82
217

ROLF GLASG-OLSEN
ARCHITECT

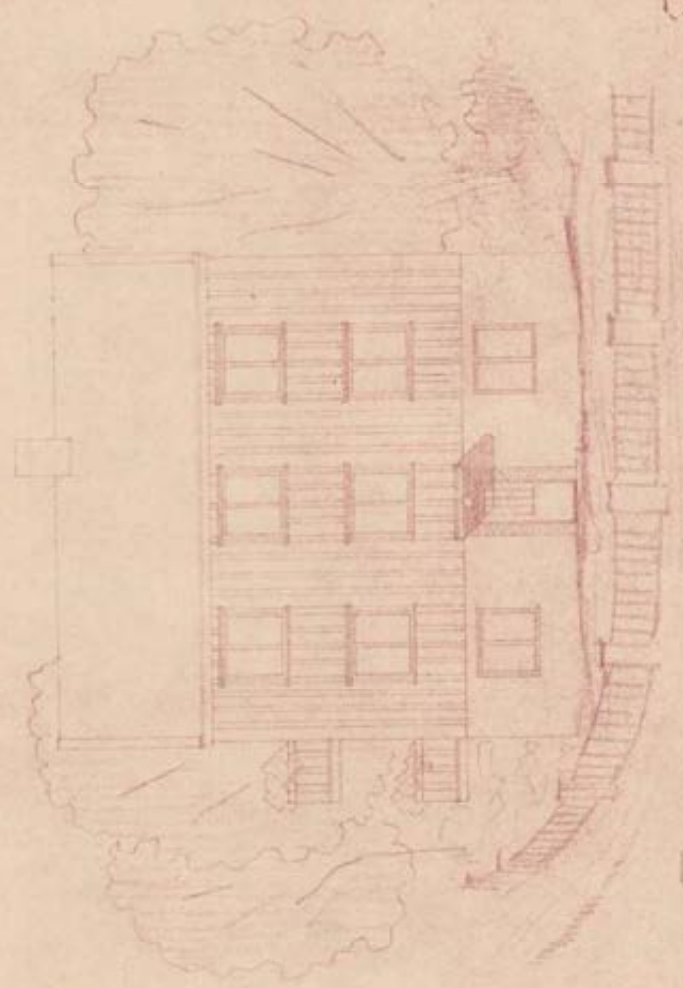
HERR ANDERS ROVIK
VÅNEGÅRD I KRANAVCIEN

KJELLERPLAN

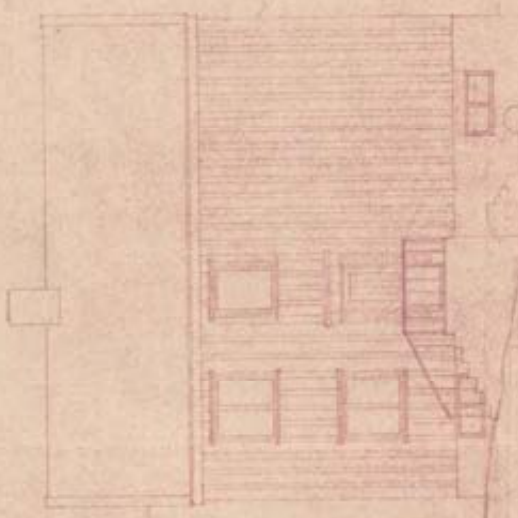
MÅLESTOKK 1:50

KR.SUND 18.2.92 14-9

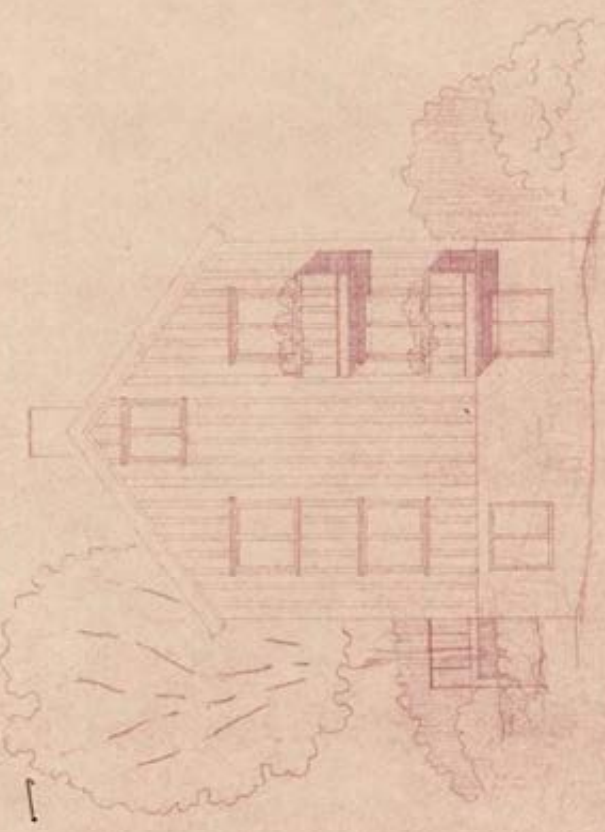
95.50



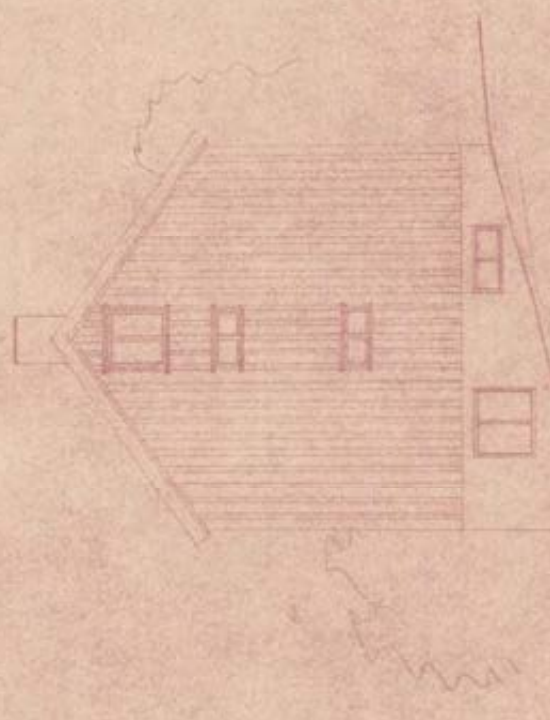
ØST



VEST.



SVD



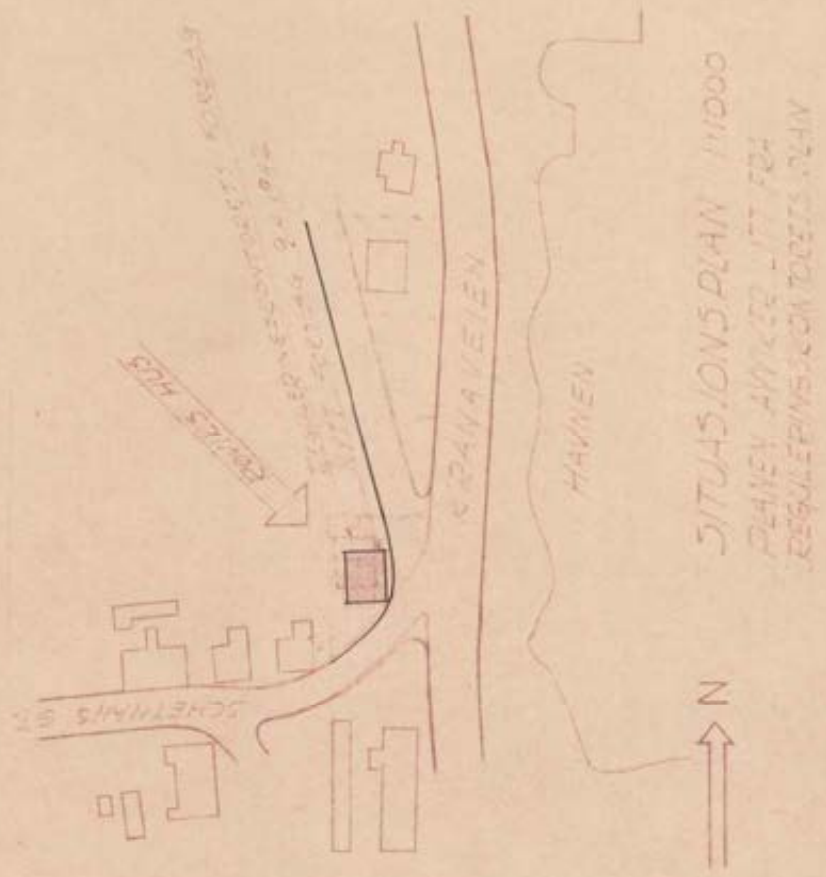
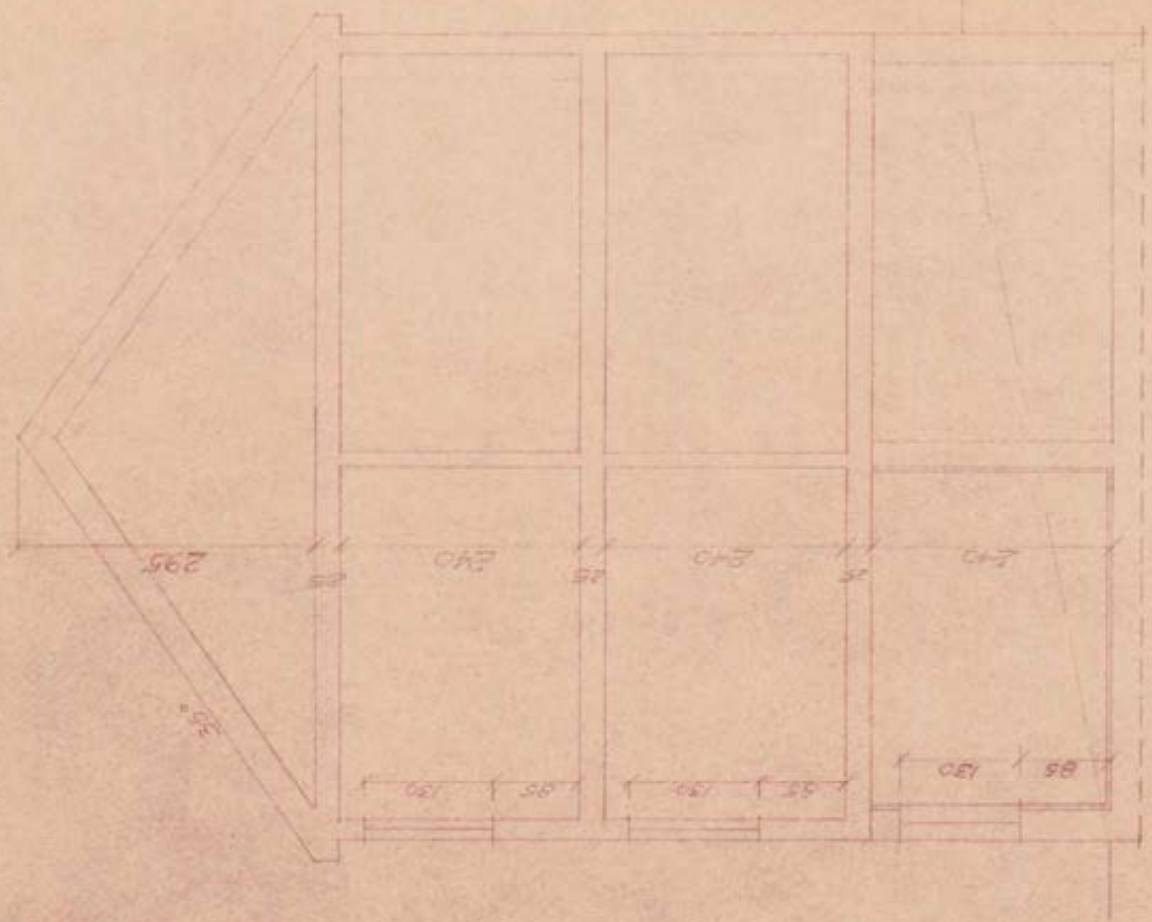
NORD

ROLF GLASØ-OLSEN
ARKITECT

HERD ANDERS RØM
VÅNEGÅRD I KRANAVETEN

FASADER
MÅLESTOKK 1:100

KR. SUND M. 12. 4
12-8



SITUATIONSPLAN 1:1000
 PLANEN AVIKER LIT. F24
 REGULERINGSKONTORETS PLAN

ROLF GLASØ-OLSEN ARKTENT	HERR ANDERES RØMME VÅNNGÅRD I KRANAVETEN	ØNITT SITUASJONSPLAN 1:50	1:1000	KR. JUND 10/10-91	14-4.
-----------------------------	---------------------------------------------	------------------------------	--------	-------------------	-------



Utvalgsriterier for rapporten

Bestående bygg: Ja Utgatte bygg: Nei
Bygninger: Ja Bygningsendringer: Ja Fredede bygninger: Alle
Bygningsnr: Løpenr:
Bygningstyper:

Adresse

Adressekode: Adressenavn: Nr: Bokstav: Uten bokstav: Alle
Bruksenhetsnr: Tilleggsnavn:

Matrikkelenhhet

Gnr: 6 Bnr: 165 Fnr: Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:
Etternavn: Fornavn:

Bygningsstatus

Nåværende:
Tidligere: til:
I periode fra: til:

Søkevindu

Øst: Nord:
Øst: Nord:

Subrapporter

Etasjer: Ja Bruksenheter: Ja Tiltakshavere: Ja
Kontaktpersoner: Ja Hjemmelshavere: Ja Kulturminner: Ja

**Matrikkelrapport****BYG0011****Kommune: 1505 KRISTIANSTUND****Bygg****Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32**

Bygningsnr	Løpnr	Endringskode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe		Antall boenhete	Bruksareal		Totalt		Bruttoareal	
					Tatt i bruk	136 Andre småhus m/3		Bolig	Bolig	Annet	Bolig	Annet	Bolig
12 652 488			Tatt i bruk				3	236	0	236	0	0	0
			Rammefillatelse	Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest			Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	6999584	0	0	0
							15.08.1943				435843		

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal		Totalt	Antall	Bruksareal		Totalt
			Bolig	Annet			Bolig	Annet	
Loft	1	0	25.0	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	2	1	72.0	0.0	72.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	1	1	72.0	0.0	72.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Underetasje	1	1	67.0	0.0	67.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Bruksenhet Type			Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101	Bolig	66	3	3	Kjøkken	1	1	8750 Sjømannsgata 1	1505 - 6/165
H0201	Bolig	66	3	3	Kjøkken	1	1	8750 Sjømannsgata 1	1505 - 6/165
U0101	Bolig	30	1	1	Kjøkken	0	1	8750 Sjømannsgata 1	1505 - 6/165

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		011080	JØRPELAND TOMAS		Barlindveien 10	1 / 1
					4072 RANDABERG	



KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 6 Bnr: 165 Fnr: 0 Snr: 0
Adresse: Sjømannsgata 1, 6510 KRISTIANSUND N
Hj.haver/Fester:



KRISTIANSUND
KOMMUNE

Dato: 20/3-2026 Sign:

Målestokk
1:500



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



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 6

Bnr: 165

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Sjømannsgata 1, 6510 KRISTIANSUND N

Hj.haver/Fester:



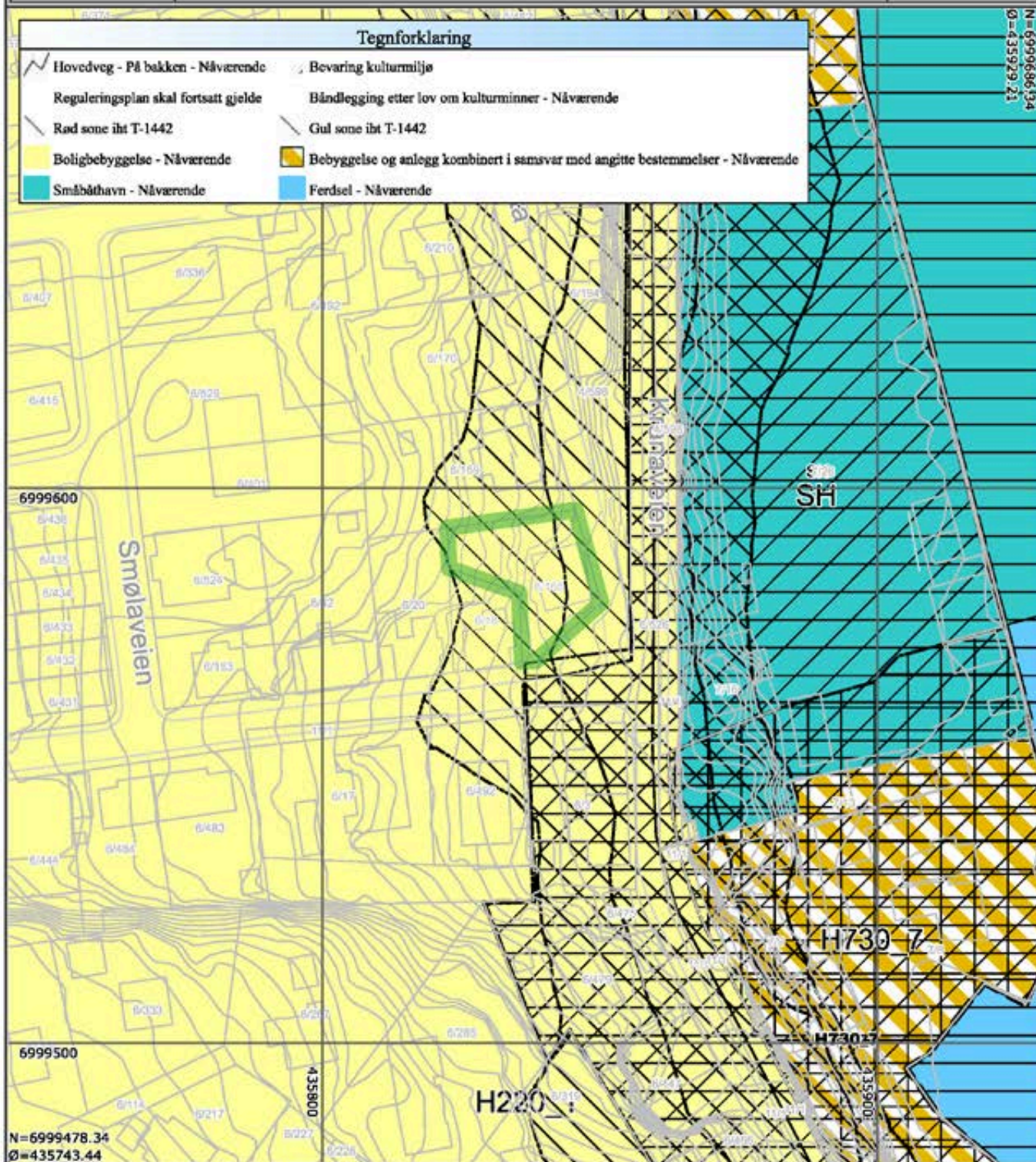
**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 20/3-2026 Sign:

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

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

Sjømannsgata 1 - Nabolaget Allanenga/Christie Minde/Øvrevågen - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

🚊 Freiveien Linje 501, 803, 807	3 min 🚶 0.3 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	11 min 🚶

Skoler

Folkeparken skole (1-7 kl.) 335 elever, 15 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Allanengen skole (1-7 kl.) 214 elever, 16 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Innlandet skole (1-7 kl.) 90 elever, 7 klasser	5 min 🚶 2.3 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 24 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	8 min 🚶 0.6 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	12 min 🚶 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kirketomta, Kristiansund	14 min 🚶
----------------------------	----------

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

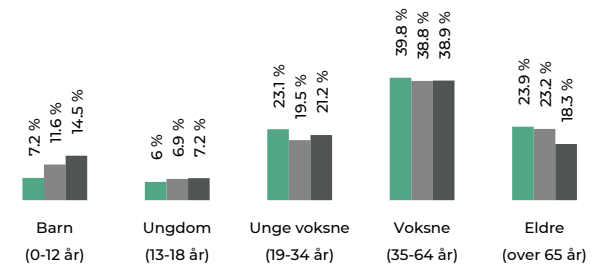
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år) 105 barn	11 min 🚶 1 km
Blåtoppen barnehage (0-5 år) 68 barn	17 min 🚶 1.4 km
Karihola barnehage (0-5 år) 131 barn	18 min 🚶 1.5 km

Dagligvare

Bunnpris St. Hanshaugen	4 min 🚶
Spar Fosnagata	7 min 🚶



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

Gateparkering

Lett 82/100

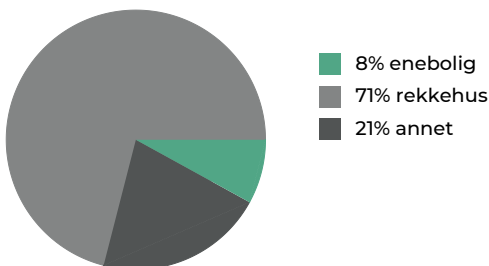
Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

⚽ Flintegata balløkke	7 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Dalabrekka skole	7 min	🚶
Aktivitetshall	0.6 km	
🏊 Actic Atlanterhavsbadet	8 min	🚶
🏊 Family Sports Club Midtbyen	14 min	🚶

Boligmasse



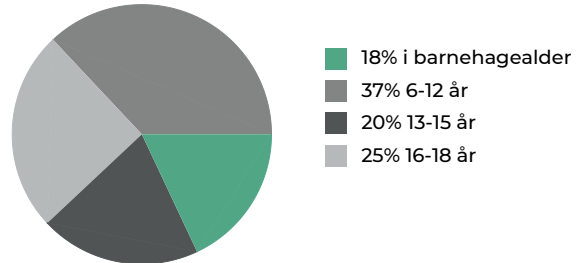
«Barnevennlig, rolig med kort vei til barnehage og barneskole.»

Sitat fra en lokalkjent

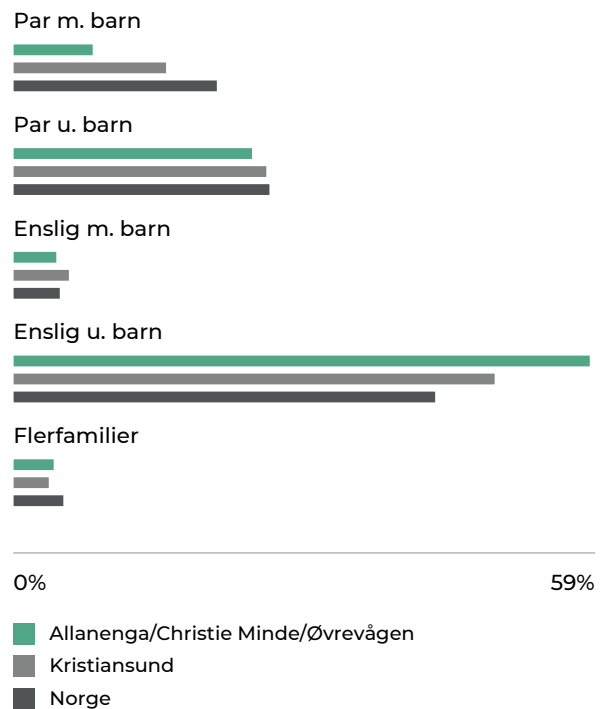
Varer/Tjenester

📍 ALTI Storkaia	13 min	🚶
📍 Apotek 1 Løven Kristiansund	13 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

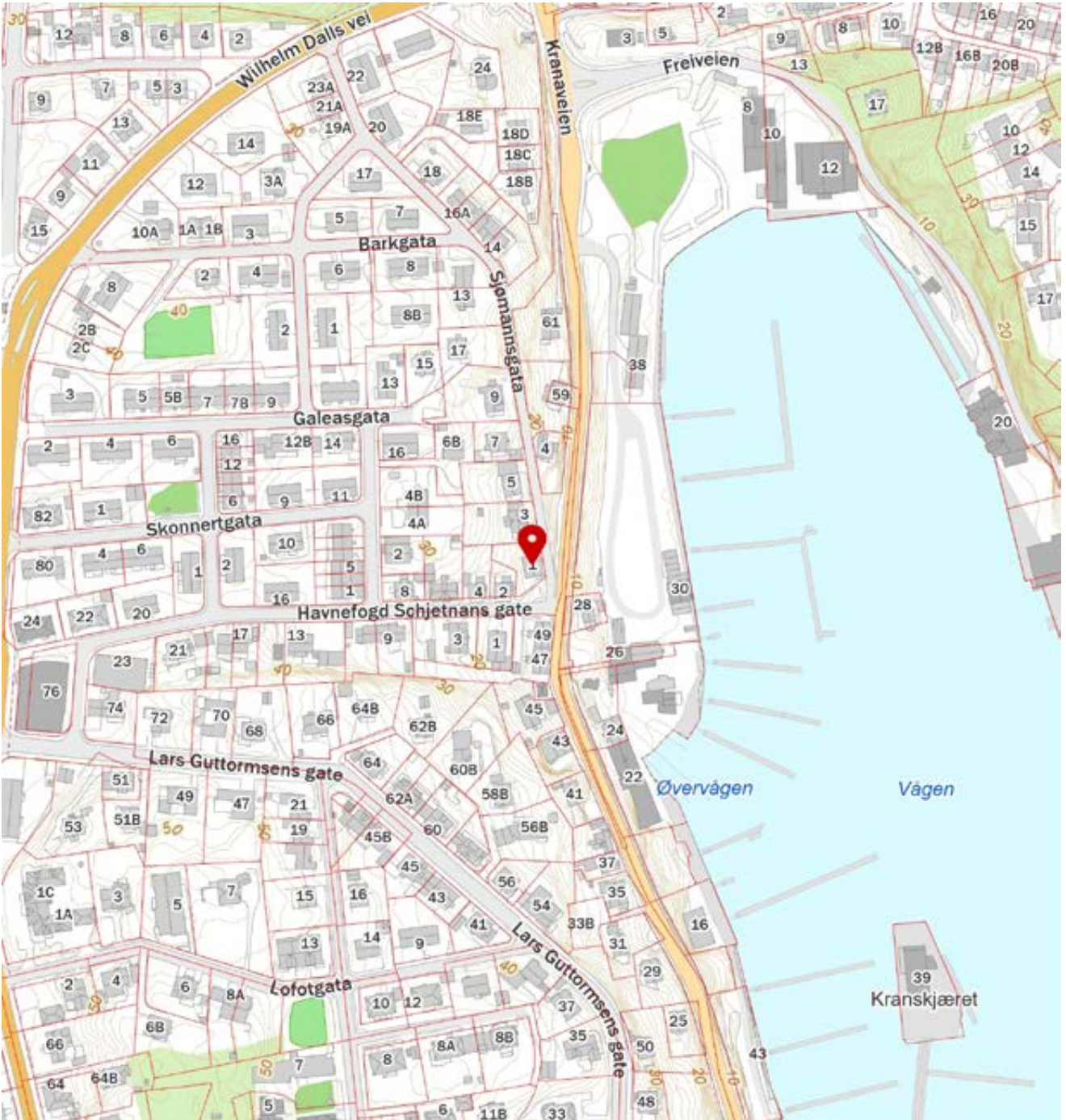


Familiesammensetning



Sivilstand

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

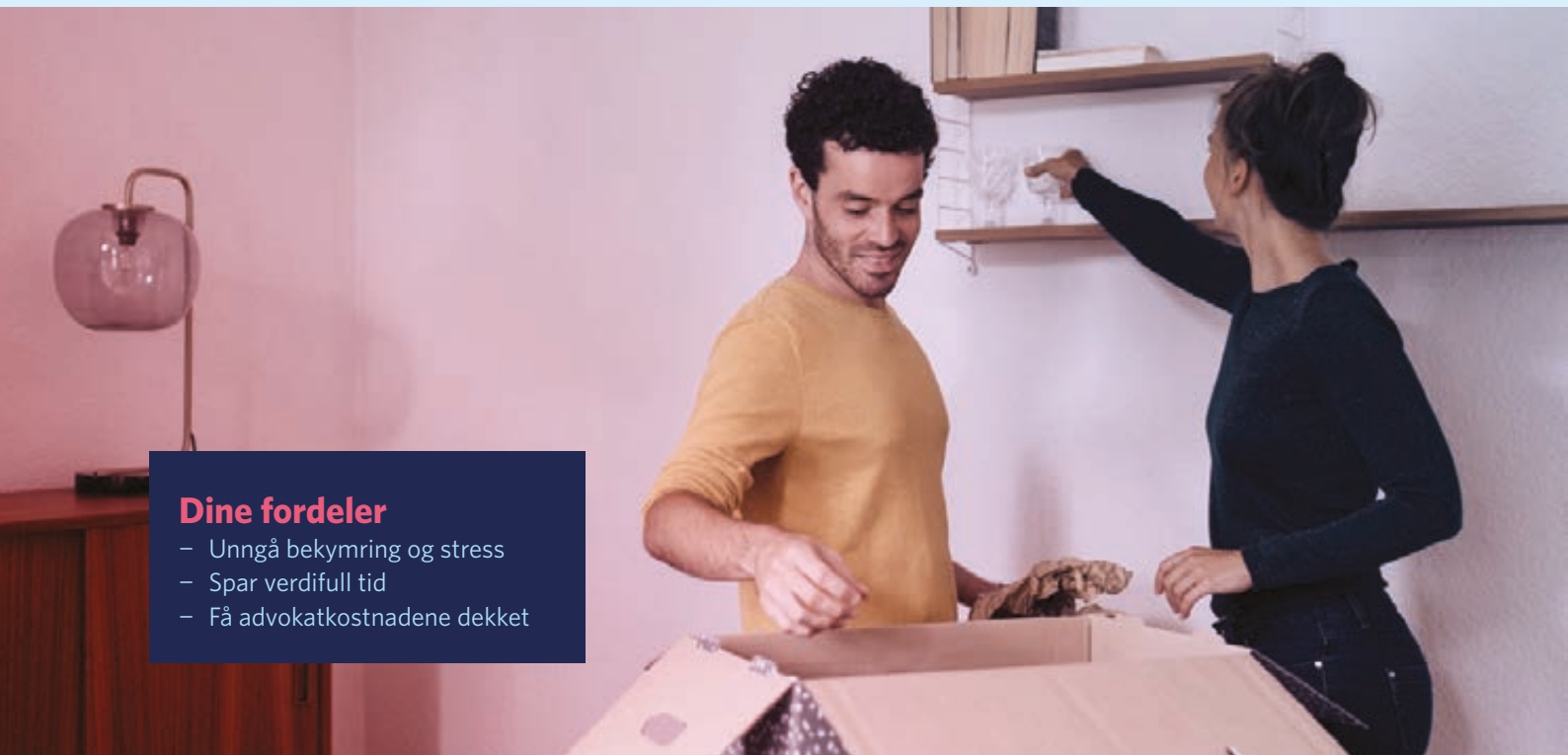
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

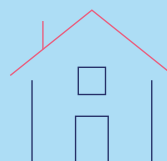
Hva koster forsikringen?

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 salgsopp-gave 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: 4-0101/26

Adresse: Sjømannsgata 1, 6510 KRISTIANSUND N, gnr. 6,
bnr. 165 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Aleksander Faksvåg Talgø

Tlf: 99026362

Epost: aleksander@notar.no

Salgsoppgavedato: 04.06.2026

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/