

Marstrands gate 45

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 2 990 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 85/101 kvm Megler Stig Flemmen Tlf 928 06 215

NOTAR.NO

notar



Marstrands gate 45, seksjon 2

Tiltalende og sentrumsnær 3-roms selveierleilighet. Solrik terrasse, noe utsikt og parkering i garasje!

Adresse	Marstrands gate 45, seksjon 2
	6508 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 2 990 000,-
Omkostninger	Kr 87 740,-
Totalpris	Kr 3 077 740,-
Fellesutgifter	Kr 1 000,-
BRA-i/BRA Total	85/100.5 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1950
Soverom	2
Etasje	1

Din lokale eiendomsmegler Notar ønsker velkommen til Marstrands gate 45, en bolig med flere boenheter beliggende i øvre bydel av Kristiansund. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet med gode sol- og lysforhold, og gangavstand til bysentrum med alle nødvendige fasiliteter. Inneholder entré, stue med spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod / teknisk. Egen biloppstillingsplass med el-billader i felles garasje, samt biloppstillingsplass på sameiets tomt. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert, både innvendig og utvendig. Leiligheten er tiltalende og ble modernisert med bl.a. nytt kjøkken, bad og overflater i 2023/24. Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Stig Flemmen

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Vedlegg	24
Plantegning	25
Budgivning	87

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



HTH-kjøkken med Miele hvitevarer



Kjøkken modernisert i 2023/24



HTH-kjøkken med Miele hvitevarer



Kjøkken



Spisestue



Stue med spisestue



Stue med spisestue



Stue



Soverom 1



Soverom 1



Moderne bad med opplegg for vaskemaskin



Dusjsone på bad



Bad oppusset i 2023/24



Soverom 2



Gang med utgang til terrasse

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

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

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

ADKOMST

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei eller gate. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Marstrands gate 45, seksjon 2, 6508 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0191/26

SELGER

Olav Helge Furu

MATRIKKE

Gårdsnummer 3, bruksnummer 228, seksjonsnummer 2,,
ideell andel 1/1.
i Sameiet 3/228 Kristiansund i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

F

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 602 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles eiet for sameiet. Pent opparbeidet med plen og prydebusker. Asfaltert gårdsplass med egen biloppstillingsplass og gjesteparkering.

SAMEIEBRØK

2/6

TAKST

Tilstandsrapport datert 26.05.2026. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

BYGGEÅR

1950

BYGGEMÅTE

Konstruksjonene er utført i tre med rekkverk og overflater av terrassebord. Ved befaring ble det registrert normal værslitasje og overflatepåvirkning på terrassebord og undersider. Det ble observert fuktmerker og misfarging på undersiden av enkelte balkongdekker, noe som er vanlig på eksponerte trekonstruksjoner. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige deformasjoner, råteskader eller svikt i bærekonstruksjonene på de tilgjengelige og synlige delene. Ytterdør i treverk. Takteking med skifertakstein, re-tekket i 2016 i følge selger. Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra 2015 i følge selger, med stående bordkledning. Det er hovedsakelig trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer fra 2015 i følge selger, men også noen eldre vinduer, som i kjeller.

Garasje (tilleggsareal seksjon 2 og 3):

Frittstående garasje/carport oppført på støpt betongplate. Trekonstruksjoner med stående malt trekledning og pulttak tekket med stålplater. Takrenner og nedløp i metall. Åpen front med god innkjøringsbredde. Innvendige konstruksjoner med synlig bindingsverk og kraftige bærebjelker. Normal til god vedlikeholdsmessig standard ut fra visuell befaring. Ingen synlige vesentlige skader

registrert på befaringsdagen. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

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. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapport har tatt utgangspunkt i hele boligen. Det er kun informasjon vedrørende seksjon 3 i tilstandsrapporten som gjelder.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring, datert 07.06.2026 (utdrag):

Selger kjøpte leiligheten i 2007 og har eid den i 18 år og 6 måneder. Selger har ikke bodd i leiligheten de siste 12 månedene.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Nytt bad 2023. Arbeid utført av: Kristiansund Mur og Betong AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja. Nytt 2023.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Nytt 2023/2024. Arbeid utført av: Kristiansund og Frei Rørservice AS.

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

Svar: Ja. Se tilstandsrapport fra Nordmøre Taksering.

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

Svar: Ja. Fyringsforbud, ildsted er fjernet.

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

Svar: Ja. Fukt i kjellerbod. Se tilstandsrapport fra Nordmøre Taksering.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Nytt 2023/2024. Arbeid utført av: West Elektro.

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

Svar: Ja.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Elbillader i garasje.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Tak og takterasse: Alfa Entreprenør Service 2016 Bordkledning og vindu: Jacobsen Import og Service 2015 Garasje: LJ Service AS 2024/ 2025. Arbeid utført av: Flere.

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

Svar: Ja. Kjeller og loft er innredet som bolig.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja. Kjeller og loft.

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

Svar: Ja. Tilstandsrapport fra Nordmøre Taksering.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja. Fukt kjellerbod. Se tilstandsrapport fra Nordmøre Taksering.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

- Leiligheten er modernisert i 2023/24 med bl.a. nytt bad, kjøkken og innvendige overflater. Bad og snekkerarbeid utført av Kristiansund Mur og Betong AS. VVS utført av Kristiansund og Frei Rørservice AS. El-anlegg utført av West Elektro.
- Garasje: LJ Service AS 2024/ 2025.
- Tak og takterasse: Alfa Entreprenør Service 2016
- Bordkledning og vindu: Jacobsen Import og Service 2015

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til Boliger (D8) iht. R-189 datert 19.09.1989, Blandet; bolig mv. og forhage iht. R-014 Talgøenget - Sørholmsveien datert 07.01.1946. Iht. Mindre reguleringsendring/Bebyggelsesplan R-014-05 Mestergata - nytt fortau mv. datert 25.04.2001, er eiendommen regulert til Udefinert (uendret jf. R-014), gang-/sykkelvei, fortau.

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

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Varmepumpe installert på stue.

Selger informerer om fyringsforbud, og at ildsted er fjernet. Boligen har pipe, men den må renoveres om man ønsker vedfyring.

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.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje og en parkeringsplass på tomt. Garasje deles med seksjon 3 og er tinglyst som tilleggsareal i tinglyst seksjonering.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UTLEIE

Seksjonen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Seksjonseier kan leie ut sin seksjon i samsvar med lovens regler. Leietaker skal gjøres kjent med vedtektene og plikter å følge dem.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Boligen er registrert som bygningstype 136 Andre småhus m/3 og bygningsstatus tatt i bruk 15.06.1950. Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse, ferdigattest eller byggetegninger fra eiendommens opprinnelse. Oppføring

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

Det foreligger ferdigattest for oppføring av garasje datert 21.03.2025.

Det foreligger tillatelse til seksjonering datert 03.06.2026.

RADONMÅLING

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

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger. Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Leiligheten er beliggende i første etasje og inneholder entré, gang, to soverom, bad, bod og stue/kjøkken. Utgang til romslig og solrik terrasse. Det er i tillegg en stor markterasse som denne seksjonen har eksklusiv bruksrett til.

Det er i tillegg bod i kjeller, samt parkering i felles garasje med seksjon 3.

STANDARD

Det er trebjelkelag. Gulvet er i betong. Veggene er hovedsakelig i betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Innvendige gulv er hovedsakelig utført med parkett og laminat.

Opprinnelig konstruksjon fra byggeår. Overflater er i hovedsak modernisert/fornytt i senere tid. Vegger og himling er hovedsakelig utført med malte plater. Bygningen har innvendig hovedtrapp mellom etasjene utført i trekonstruksjon med malte overflater og håndløper i tre. Trappen fremstår som oppgradert og godt vedlikeholdt. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlig slitasje, skader, deformasjoner eller unormale bevegelser. Overflater fremstår med normalt vedlikeholdsnivå og god funksjon. Naturlig lysinnslipp via vindu i trappeløpet bidrar til tilfredsstillende belysning. Innvendige dører er hovedsakelig malte fyllingsdører.

Bad:

Hulltaking er ikke utført da eier har ikke akseptert dette. Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen. Bad/vaskerom med flislagte gulv og vegger. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantinnredning, dusjsone med glassvegg samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk og vindu i yttervegg bidrar til ventilering av rommet. Våtrommet er oppført etter annen aktuell byggeforskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 0 mm. Det foreligger ingen dokumentasjon. Ukjent vanntett sjikt. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Kjøkken:

Innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjølfrysenskap, platetopp, stekeovn og vinskåp. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige avløpsrør hovedsakelig av PP-plast og ABS.
- Innvendige vannledningene er hovedsakelig utført med plast (rør-i-rør) og besikket i rørska.
- Naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank
- Våtrom > Etasje 1 - 3/228/0/2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Våtrom > Etasje 1 - 3/228/0/2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Etasje 1 - 3/228/0/2 > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > Etasje 1 - 3/228/0/2 > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

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: 85 m²

BRA - e: 15.5 m²

BRA totalt: 100.5 m²

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 85 m² Entré, gang, to soverom, bad, bod og stue/kjøkken

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15.5 m² Garasje som deles med seksjon 3 (tinglyst tilleggsareal)

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Garasje:

Byggetegninger

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

Kommentar: Marstrands gate 45, ferdigattest for garasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Ja.

Kommentar: Tillatelse til oppføring av garasje ble gitt den 01.12.2023 med vedtaksnummer BYGG-23/00990-3. Søknad

om ferdigattest er mottatt komplett den 19.03.2025.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 990 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter på kr. 67 453,- pr. år og inkluderer vann, avløp, eiendomsskatt og renovasjon. Avgiften fordeles på fire terminer og gjelder hele boligen. Eiendommen er seksjonert og man vil få dette oppdelt pr. seksjon.

FELLESKOSTNADER

Kr. 1 000,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felles ytre forsikring. Når sameiet er etablert bør det vurderes om avsetning ytre vedlikehold og kommunale avgifter skal inkluderes i fellesutgiftene. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

Sameiet har ingen faste månedlige innbetalinger til dekning av fellesutgifter. Hver seksjonseier dekker selv løpende kostnader som kommunale avgifter, innbo forsikring, vedlikehold etc. knyttet til egen seksjon.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 589 171,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 356 682,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 2 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 74 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 87 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 077 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

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/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1945/990031-1/61 20.07.1945 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1505 GNR: 3 BNR: 228

1957/300855-1/61 13.04.1957 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1505 GNR: 3 BNR: 228

GRUNNDATA

2026/635272-1/200 08.06.2026

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 2/6

- Seksjon 2 har eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass.
- Seksjon 2 og 3 har også parkering i garasje (tilleggsdel) slik det fremgår av seksjoneringstegningen.
- Seksjon 2 har eksklusiv bruksrett til markterrasse som ligger i tilknytning til seksjon 2 har direkte tilgang til fra sin balkong. Bruksretten omfatter ordinær bruk som uteopphold, møblering og lett beplantning. Tiltak og endringer krever forhåndsgodkjenning av styret.

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

16.06.2026

FORSIKRINGSSKAP

IF Skadeforsikring

POLISENUMMER

SP0001239816

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

I følge selger har ikke sameiet felles økonomi per i dag, og det er derfor ikke utarbeidet et regnskap/budsjett for sameiet. Sameiet har ingen faste månedlige innbetalinger til dekning av fellesutgifter. Hver seksjonseier dekker selv løpende kostnader som kommunale avgifter, innbo forsikring, vedlikehold etc. knyttet til egen seksjon.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjenning av nye eiere.

DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse. Meglerforetaket er ikke gjort kjent med om det foreligger noen husordensregler for sameiet.

Det gjøres dog oppmerksom på at den nye eierseksjonsloven (esl.) trådte i kraft 1. januar 2018, og med denne er det innført nye regler om blant annet vedlikeholdsansvar, økning av legalpantets størrelse, tidsbegrenset rett til bruk av fellesareal med mer. I den nye lovens § 26 (2) er det også inntatt en helt ny bestemmelse som har som formål å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk for funksjonshemmede blir gjort tilgjengelig for de som har behov for slike plasser. Bestemmelsen pålegger sameiene å innføre en bytteordning eller lignende for å sikre tilgjengeligheten, og det oppstilles krav om at ordningen skal inntas i sameiets vedtekter. Disse lovpålagte vedtektene skal, jf. esl. § 67 (4) være vedtatt innen 1. januar

2019. Av den nye loven § 67 (9) følger for øvrig at avtaler og bestemmelser – herunder vedtektsbestemmelser – i eierseksjonssameier som er i strid med den nye eierseksjonsloven, vil opphøre senest 1. januar 2019. For alle praktiske formål betyr dette at mange eierseksjonssameier må sørge for å endre og tilpasse sine vedtekter til den nye loven før denne datoen.

Det er også foretatt endringer i eierseksjonsloven knyttet til korttidsutleie av boliger og forbud mot indirekte erverv av flere enn to boligseksjoner. Denne endringen trådte i kraft 1. januar 2020.

Det er styrets oppgave å sørge for at eierseksjonssameiet drives i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Sameiet har ikke oppdatert sine vedtekter. I forlengelsen av det nevnte bør styret gå gjennom både vedtekter og evt. husordensregler, og gjøre nødvendige endringer.

BEOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold av egen bruksenhet, eksklusive arealer og det som etter loven påhviler seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter fellesarealer og felles installasjoner.

Seksjonseier plikter å gi tilgang til bruksenheten når det er nødvendig for å utføre lovlig vedtatt vedlikehold, kontroll eller utbedring av felles installasjoner. Tidspunkt skal varsles i rimelig tid, med mindre det foreligger akutt behov.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

LEGALPANT

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

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

16.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Stig Flemmen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: stig@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 12 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 4 000,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 14 900,- (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 ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

MARSTRANDS GATE 45, SEKSJON 2

- Plantegning dagens bruk
- Selgers egenoppgave datert 08.06.26
- Tilstandsrapport datert 26.06.26 utført av Dag Strupstad
- Byggetegning
- Garasjetegning
- Ferdigattest garasje datert 23.03.25
- Grunnkart
- Kart - utsnitt av kommuneplan 2020 - 2032
- Seksjonering tinglyst 08.06.26
- Vedtekter for sameiet
- Nabolagsprofil

Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0191/26	

Selger 1 navn
Olav Helge Furu

Gateadresse	
Marstrands gate 45, seksjon 2	

Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6508

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 4-0191/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt bad 2023

Arbeid utført av

Kristiansund Mur og Betong AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt 2023

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt 2023/2024

Arbeid utført av

Kristiansund og Frei Rørservice AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se tilstandsrapport fra Nordmøre Taksering

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fyringsforbud, ildsted er fjernet

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt i kjellerbod. Se tilstandsrapport fra Nordmøre Taksering

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt 2023/2024

Arbeid utført av

West Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elbillader i garasje

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tak og takterasse: Alfa Entreprenør Service 2016 Bordkledning og vindu: Jacobsen Import og Service 2015
Garasje: LJ Service AS 2024/ 2025

Arbeid utført av

Flere

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller og loft er innredet som bolig

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller og loft

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tillstandsrapport fra Nordmøre Taksering

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt kjellerbod. Se tillstandsrapport fra Nordmøre Taksering

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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
Olav H. Furu	e59421040d67106805a58 70f3f12463209fe7d24	07.06.2026 15:32:18 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

 Marstrands gate 45, 6508
KRISTIANSUND N

 KRISTIANSUND kommune

gnr. 3, bnr. 228

Sum areal alle bygg: BRA: 355 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 26.05.2026

Rapportdato: 16.06.2026

Oppdragsnr.: 20889-1572

Eiendomsverdi ref nr: RJ1112

Foretak: Nordmøre Taksering AS

Takstingeniør: Dag Egil Strupstad



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



Rapportansvarlig

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

Dag Egil Strupstad

dag@nordmoretaksering.no

476 73 507



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Boligen består av 3 boenheter.

Generelt er boligen i bra stand konstruksjonsmessig og framstår som godt vedlikeholdt på utvendig og innvendige flater. Det er ikke registrert synlige svekkelser som betegner strakstiltak. For øvrig se de respektive punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har flere balkonger/terrasser samt takveranda på loft. Konstruksjonene er utført i tre med rekkverk og overflater av terrassebord. Ved befarings ble det registrert normal værslitasje og overflatepåvirkning på terrassebord og undersider. Det ble observert fuktmerker og misfarging på undersiden av enkelte balkongdekker, noe som er vanlig på eksponerte trekonstruksjoner. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige deformasjoner, råteskader eller svikt i bærekonstruksjonene på de tilgjengelige og synlige delene. Takveranda fremstod med tilfredsstillende overflatefall og uten registrerte tegn til lekkasje ved befaringsstidspunktet. Ytterdør i treverk.

Taktekking med skifertakstein. 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.

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Det er hovedsakelig trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinder fra 2015, men også noen eldre vinduer, som i kjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er trebjelkelag.

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

Gulvet er i betong. Veggene er hovedsakelig i betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendige gulv er hovedsakelig utført med parkett og laminat.

Opprinnelig konstruksjon fra byggeår. Overflater er i hovedsak modernisert/fornytt i senere tid.

Vegger og himling er hovedsakelig utført med malte plater.

Opprinnelig konstruksjon fra byggeår. Overflater er i hovedsak modernisert/fornytt i senere tid.

Bygningen har innvendig hovedtrapp mellom etasjene utført i trekonstruksjon med malte overflater og håndløper i tre. Trappen fremstår som oppgradert og godt vedlikeholdt. Det ble ved befarings ikke registrert vesentlig slitasje, skader, deformasjoner eller unormale bevegelser. Overflater fremstår med normalt vedlikeholds nivå og god funksjon. Naturlig lysinnslipp via vindu i trappeløpet bidrar til tilfredsstillende belysning.

Innvendige dører er hovedsakelig malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Loft - 3/228/0/3 › Bad

Hulltaking er ikke da eier ikke har akseptert dette.

Det er informert eier om eier har utvidet ansvar ved at det ikke er utført hulltaking.

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

Våtrommet er oppført etter annen byggeforskrift, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Våtrommet har plastsluk.

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 0 mm.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vanntette sjiktet er ukjent, både skjult og synlig. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.

Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier.

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Etasje 2 - 3/228/0/3 › Bad

Hulltaking er ikke utført da eier har ikke akseptert dette. Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen

Bad med flislagt gulv og flislagte vegger. Rommet er utstyrt med servantinnredning, vegghengt toalett, dusjsone med glassvegg samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via vegg-/takmontert avtrekksventil. Vindu i yttervegg gir dagslys og mulighet for lufting.

Våtrommet er oppført etter annen byggeforskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 25 mm.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ukjent vanntett sjikt. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Etasje 1 - 3/228/0/2 › Bad

Hulltaking er ikke utført da eier har ikke akseptert dette. Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen

Bad/vaskerom med flislagte gulv og vegger. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantinnredning, dusjsone med glassvegg samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk og vindu i yttervegg bidrar til ventilering av rommet.

Våtrommet er oppført etter annen aktuell byggeforskrift. Det

Beskrivelse av eiendommen

foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen.

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 0 mm.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ukjent vanntett sjikt. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Kjeller - 3/228/0/1 › Bad

Hulltaking er ikke utført da eier har ikke akseptert dette. Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen

Bad med flislagte gulv- og veggoverflater, vegghengt toalett, servantinnredning og dusjkabinett. Dusjkabinettet har integrert oppsamlingskar og avløp, noe som reduserer vannbelastningen på rommets gulv- og veggkonstruksjoner. Mekanisk avtrekk er etablert. Det ble ved befaring ikke registrert symptomer på lekkasjer eller fuktskader.

Våtrommet er innredet med veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er antatt plastsluk.

Våtrommet har vegger med flis på vegg og himling med malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 10 mm.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Type vanntett sjikt/membran er ukjent. Membran er skjult konstruksjon og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse eller type.

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken › Loft - 3/228/0/3 › Stue/kjøkken

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Etasje 2 - 3/228/0/3 › Stue/kjøkken

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Etasje 1 - 3/228/0/2 › Stue/kjøkken

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og vinskapp.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken › Kjeller - 3/228/0/1 › Stue/kjøkken

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er innvendige avløpsrør hovedsakelig av PP-plast og ABS

De innvendige vannledningene er hovedsakelig utført med plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er av fjell.

Oppgitt fra årstall er 1950.

Betonggrunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest på utførte endringer.

Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk".

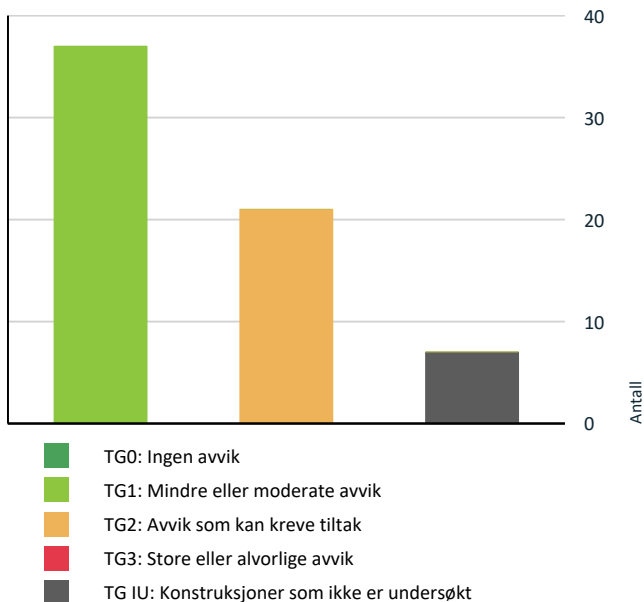
Garasje

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

Marstrands gate 45, Ferdigattest for garasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft - 3/228/0/3 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 - 3/228/0/3 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 - 3/228/0/2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller - 3/228/0/1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

[Gå til side](#)



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

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Våtrom > Loft - 3/228/0/3 > Bad > Generell

[Gå til side](#)



Våtrom > Loft - 3/228/0/3 > Bad > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Loft - 3/228/0/3 > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Loft - 3/228/0/3 > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 2 - 3/228/0/3 > Bad > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 2 - 3/228/0/3 > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 2 - 3/228/0/3 > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 2 - 3/228/0/3 > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 1 - 3/228/0/2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 1 - 3/228/0/2 > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 1 - 3/228/0/2 > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller - 3/228/0/1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Våtrom > Kjeller - 3/228/0/1 > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > Kjeller - 3/228/0/1 > Bad > Type vanntett
sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)

 Våtrom > Kjeller - 3/228/0/1 > Bad > Sluk, tilslutning
til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1950

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Modernisert opp gjennom årene.
---------------	--------------------------------

Ombygging	Ombygging av 2. etasje og bruksendring av rom på loft
-----------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med skifertakstein. 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.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

- Skifertak fra ca. 1950. Taket fremstår som godt vedlikeholdt, og det ble ved befarig ikke registrert tegn til lekkasjer, skader eller vesentlige avvik. TG2 gis på grunn av høy alder og begrenset inspeksjonsmulighet.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Årstall: 1950

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Innhent dokumentasjon om mulig.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

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.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Ytterveggene er opprinnelig bindingsverk fra byggeår. Kledningen er skiftet/oppgradert i nyere tid.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er hovedsakelig trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinder fra 2015, men også noen eldre vinduer, som i kjeller.

Årstall: 2015

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk.

Årstall: 1950

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har flere balkonger/terrasser samt takveranda på loft. Konstruksjonene er utført i tre med rekkverk og overflater av terrassebord. Ved befarig ble det registrert normal værslitasje og overflatepåvirkning på terrassebord og undersider. Det ble observert fuktmerker og misfarging på undersiden av enkelte balkongdekker, noe som er vanlig på eksponerte trekonstruksjoner. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige deformasjoner, råteskader eller svikt i bærekonstruksjonene på de tilgjengelige og synlige delene. Takveranda fremstod med tilfredsstillende overflatefall og uten registrerte tegn til lekkasje ved befaringsstidspunktet.

Tilstandsrapport

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene er utsatt for betydelig vær- og fuktbelastning over tid. Det er registrert alders- og værrelatert slitasje med fuktmerker/misfarging på enkelte partier, men ingen tegn til vesentlig skade eller funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv er hovedsakelig utført med parkett og laminat. Opprinnelig konstruksjon fra byggeår. Overflater er i hovedsak modernisert/fornytt i senere tid.

Årstall: 1950

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling er hovedsakelig utført med malte plater. Opprinnelig konstruksjon fra byggeår. Overflater er i hovedsak modernisert/fornytt i senere tid.

Årstall: 1950

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er trebjelkelag.

Årstall: 1950

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

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

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er i betong. Veggene er hovedsakelig i betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Bygningen har innvendig hovedtrapp mellom etasjene utført i trekonstruksjon med malte overflater og håndløper i tre. Trappen fremstår som oppgradert og godt vedlikeholdt. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlig slitasje, skader, deformasjoner eller unormale bevegelser. Overflater fremstår med normalt vedlikeholdsnivå og god funksjon. Naturlig lysinnslipp via vindu i trappeløpet bidrar til tilfredsstillende belysning.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er hovedsakelig malte fyllingsdører.

VÅTROM

LOFT - 3/228/0/3 > BAD

TG 2 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter annen byggeforskrift, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

- Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet. Badet fungerer og er i daglig bruk. TG2

LOFT - 3/228/0/3 > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Innhente opplysninger fra eier.

LOFT - 3/228/0/3 > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

Årstall: 1950

LOFT - 3/228/0/3 > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 0 mm.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert 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.

LOFT - 3/228/0/3 > BAD

Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Vanntette sjiktet er ukjent, både skjult og synlig. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

- TG 2 utelukkende på grunn av manglende dokumentasjon/alder.

LOFT - 3/228/0/3 > BAD

Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 1950

LOFT - 3/228/0/3 > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 1950

LOFT - 3/228/0/3 > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 1950

LOFT - 3/228/0/3 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke da eier ikke har akseptert dette.

Det er informert eier om eier har utvidet ansvar ved at det ikke er utført hulltaking.

Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonenført

ETASJE 2 - 3/228/0/3 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flislagt gulv og flislagte vegger. Rommet er utstyrt med servantinnredning, vegghengt toalett, dusjsone med glassvegg samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via vegg-/takmontert avtrekksventil. Vindu i yttervegg gir dagslys og mulighet for lufting. Våtrommet er oppført etter annen byggeforskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 1950

Tilstandsrapport



ETASJE 2 - 3/228/0/3 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 2 - 3/228/0/3 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 1950

ETASJE 2 - 3/228/0/3 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 25 mm.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

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

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 2 - 3/228/0/3 > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Ukjent vanntett sjikt. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflateledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

- TG 2 utelukkende på grunn av manglende dokumentasjon/alder.

Konsekvens/tiltak

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av membran, slukløsning eller våtromsarbeider. Membran er skjult konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

Tilstandsgrad: TG 2

ETASJE 2 - 3/228/0/3 > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 1950

ETASJE 2 - 3/228/0/3 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE 2 - 3/228/0/3 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 1950

Tilstandsrapport

ETASJE 2 - 3/228/0/3 > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da eier har ikke akseptert dette. Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen

ETASJE 1 - 3/228/0/2 > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med flislagte gulv og vegger. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantinnredning, dusjsone med glassvegg samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk og vindu i yttervegg bidrar til ventilering av rommet. Våtrommet er oppført etter annen aktuell byggeforskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 1950



ETASJE 1 - 3/228/0/2 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 1 - 3/228/0/2 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 1950

ETASJE 1 - 3/228/0/2 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 0 mm.

Årstall: 1950

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 befaringsstidspunktet.

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 våtrommet.
- 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.

Bad/vaskerom med flislagte overflater og moderne innredning. Fuktsøk ved sluk viste normale verdier, og det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader. Dusjsonen har tilfredsstillende fall mot slukrenne. Gulv utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt, noe som gir avvik fra anbefalte fallforhold. TG 2.

ETASJE 1 - 3/228/0/2 > BAD

TG 2 Type vantett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ukjent vanntett sjikt. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

- TG 2 utelukkende på grunn av manglende dokumentasjon/alder.

Konsekvens/tiltak

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av membran, slukløsning eller våtromsarbeider. Membran er skjult konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

Tilstandsgrad: TG 2

ETASJE 1 - 3/228/0/2 > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen.

Årstall: 1950

ETASJE 1 - 3/228/0/2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1950

ETASJE 1 - 3/228/0/2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 1950

ETASJE 1 - 3/228/0/2 > BAD

TG III Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da eier har ikke akseptert dette. Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen

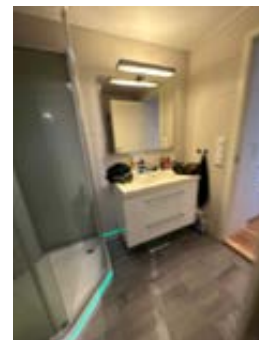
KJELLER - 3/228/0/1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flislagte gulv- og veggoverflater, vegghengt toalett, servantinnredning og dusjkabinett. Dusjkabinettet har integrert oppsamlingskar og avløp, noe som reduserer vannbelastningen på rommets gulv- og veggkonstruksjoner. Mekanisk avtrekk er etablert. Det ble ved befaring ikke registrert symptomer på lekkasjer eller fuktskader.

Årstall: 1950



KJELLER - 3/228/0/1 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER - 3/228/0/1 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med flis på vegg og himling med malt innvendig tak.

Årstall: 1950

KJELLER - 3/228/0/1 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 10 mm.

Tilstandsrapport

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

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

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 våtrommet.

KJELLER - 3/228/0/1 > BAD

Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Type vanntett sjikt/membran er ukjent. Membran er skjult konstruksjon og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse eller type.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

- TG 2 utelukkende på grunn av manglende dokumentasjon/alder.

KJELLER - 3/228/0/1 > BAD

Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er antatt plastsluk.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

KJELLER - 3/228/0/1 > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 1950

KJELLER - 3/228/0/1 > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 1950

KJELLER - 3/228/0/1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da eier har ikke akseptert dette. Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen

KJØKKEN

LOFT - 3/228/0/3 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 1950

LOFT - 3/228/0/3 > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1950

ETASJE 2 - 3/228/0/3 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 1950

ETASJE 2 - 3/228/0/3 > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1950

ETASJE 1 - 3/228/0/2 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjølfrysenskap, platetopp, stekeovn og vinskap.

Årstall: 1950

ETASJE 1 - 3/228/0/2 > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 1950

Tilstandsrapport

KJELLER - 3/228/0/1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 1950

KJELLER - 3/228/0/1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1950

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er hovedsakelig utført med plast (rør-i-rør) og besikttet i rørskap.

Årstall: 1950

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør hovedsakelig av PP-plast og ABS

Årstall: 1950

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 1950

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er varmtvannsbereder/tank for hver boenhet.
Anbefaler nærmere undersøkelser.

Årstall: 1950

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

Anbefaler nærmere avklaringer med eier.

TG 1 Branntekniske forhold

TG 1 Andre installasjoner

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Oppgitt fra årstall er 1950.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betonggrunnmur.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2025

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje/carport oppført på støpt betongplate. Trekonstruksjoner med stående malt trekledning og pulttak tekket med stålplater. Takrenner og nedløp i metall. Åpen front med god innkjøringsbredde. Innvendige konstruksjoner med synlig bindingsverk og kraftige bærebjelker. Normal til god vedlikeholdsmessig standard ut fra visuell befaring. Ingen synlige vesentlige skader registrert på befaringsdagen.

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



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

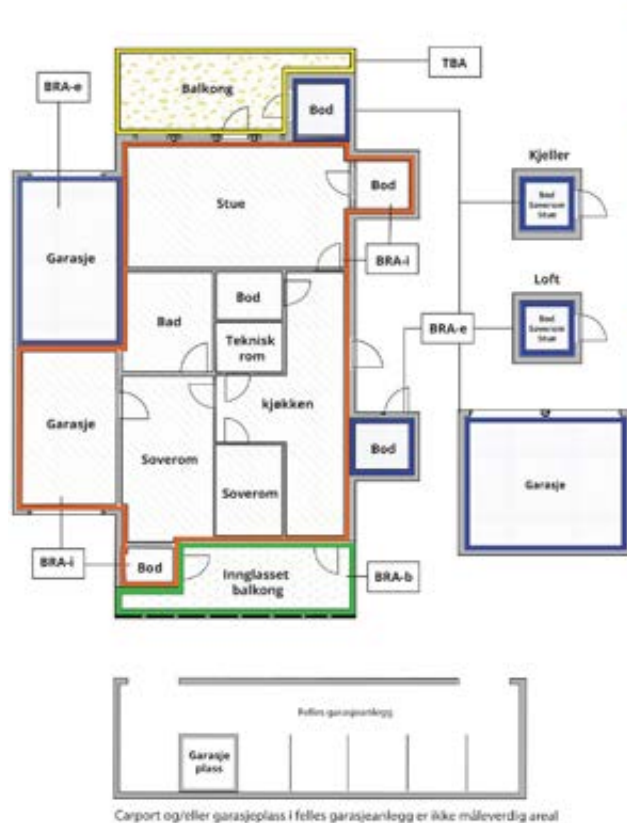
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft - 3/228/0/3	38	8		46		13	59
Etasje 2 - 3/228/0/3	87	9		96			96
Etasje 1 - 3/228/0/2	85	9		94			94
Kjeller - 3/228/0/1	47			47			47
Kjeller - Fellesareal		41		41			41
SUM	257	67				13	337
SUM BRA	324						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft - 3/228/0/3	Gang, bad, stue/kjøkken, soverom	Fellesareal	
Etasje 2 - 3/228/0/3	Entré, gang, soverom, stue/kjøkken, soverom 2, hall m/trapp, bad	Fellesareal	
Etasje 1 - 3/228/0/2	Entré, gang, soverom, soverom 2, bad, bod, stue/kjøkken	Fellesareal	
Kjeller - 3/228/0/1	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, bod / teknisk		
Kjeller - Fellesareal		Boder	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest på utførte endringer.
Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk".

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ombygging av 2. etasje og bruksendring av rom på loft
Marstrands gate 45. Ferdigattest for takterrasse og takvindu

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		31		31	
SUM		31			

SUM BRA

31

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Marstrands gate 45, Ferdigattest for garasje.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Tillatelse til oppføring av garasje ble gitt den 01.12.2023 med vedtaksnummer BYGG-23/00990-3. Søknad om ferdigattest er mottatt komplett den 19.03.2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	3	228		0	602 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Marstrands gate 45							
Hjemmelshaver Furu Olav Helge Jacobsen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Boligen ligger sentralt i øvre bydel med fine sol/lysforhold. Gangavstand til bysentrum med alle 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 bolig.
Tinglyste/andre forhold Avklares av/med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	
2	11.06.2026	
3	16.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke

spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

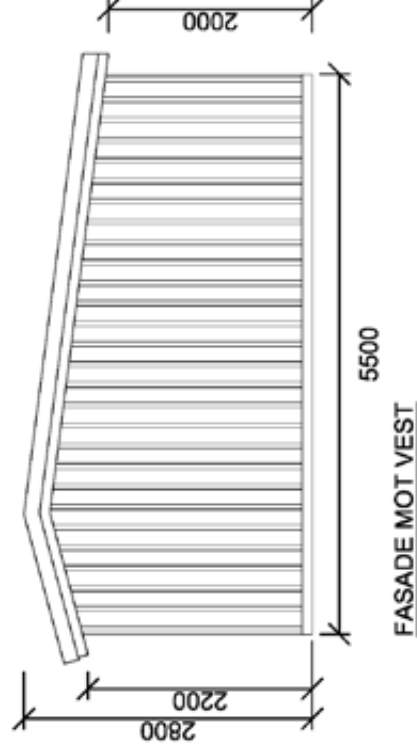
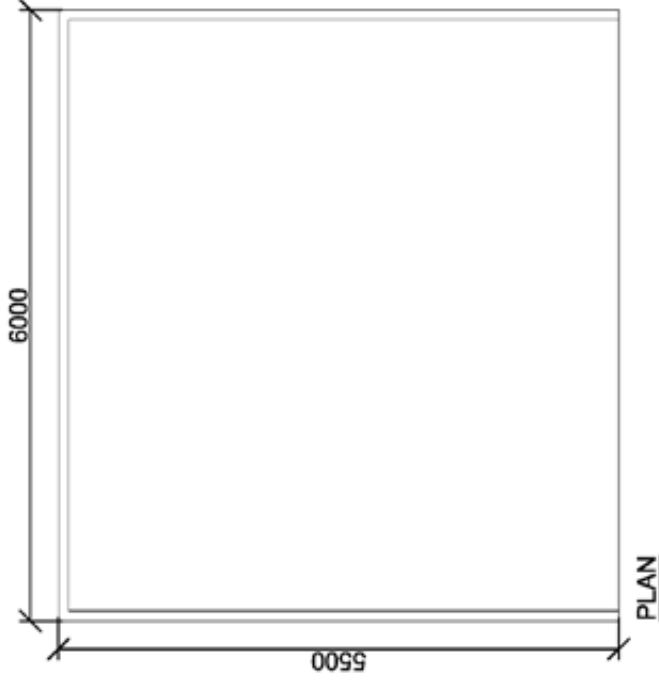
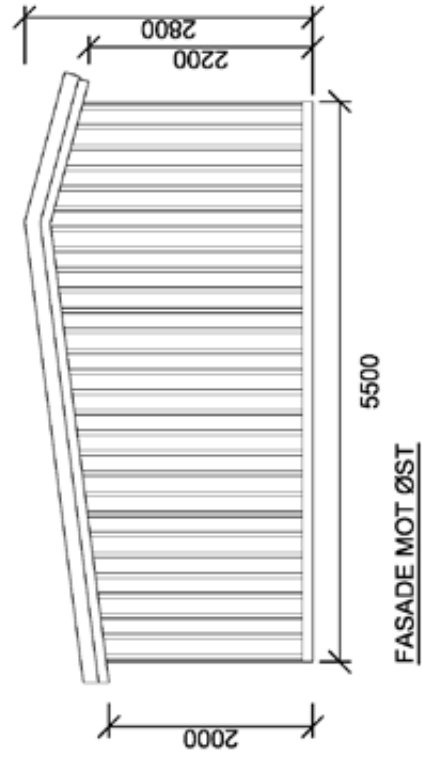
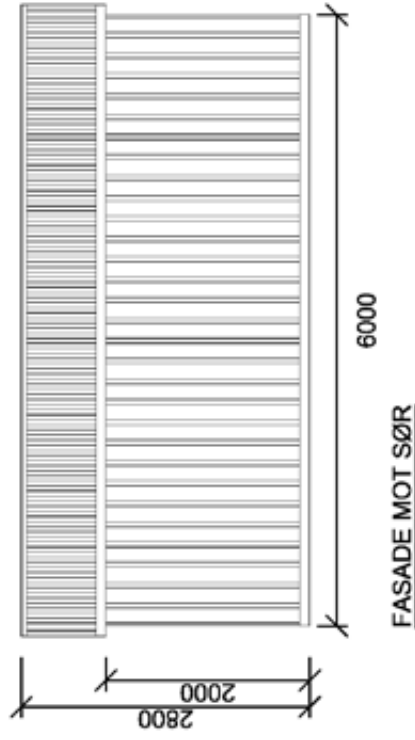
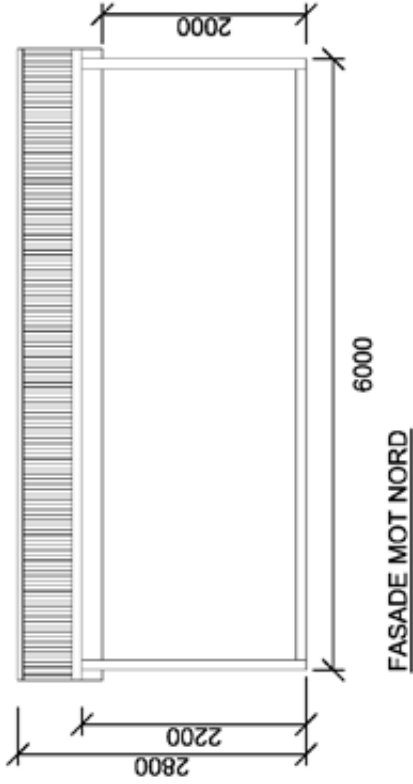
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon* "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»



OLAV HELGE FURU	A101
MARSTRANDSGATA 45	M= A4 - 1:100
FLERMANNSBOLIG	OHF 25.03.26
SEKSJONERINGSTEGNING - PLAN 1. ETG.	



OLAV HELGE FURU	A009
MARSTRANDSGATA 45	M = 1:50
GARASJE	ØG 01.11.2023
PLAN OG FASADER	



Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

EOB AS

Røsslyngveien 6
6511 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Grete Aasprong	BYGG-23/00990 <i>(Oppgis ved alle henvendelser)</i>	Edvin Bakken	21.03.2025

Marstrands gate 45, Ferdigattest for garasje

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 3 / 228 / 0 / 0
Ansvarlig søker: EOB AS
Tiltakshaver: Olav Helge Jacobsen Furu
Forhåndskonferanse:

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for oppføring av garasje i Marstrands gate 45.

Saksopplysninger

Tillatelse til oppføring av garasje ble gitt den 01.12.2023 med vedtaksnummer BYGG-23/00990-3. Søknad om ferdigattest er mottatt komplett den 19.03.2025.

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

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

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



Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post
byggesak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Servicetorget
Vågeveien 4
www.kristiansund.kommune.no

Telefon
71 57 40 00

Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919

Kristiansund kommune
Plan og Byggesak

Saksnummer
BYGG-23/00990

Dato
21.03.2025

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

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

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

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

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler som kan kontaktes via epost:
byggesak@kristiansund.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-23/00990 ved alle henvendelser.

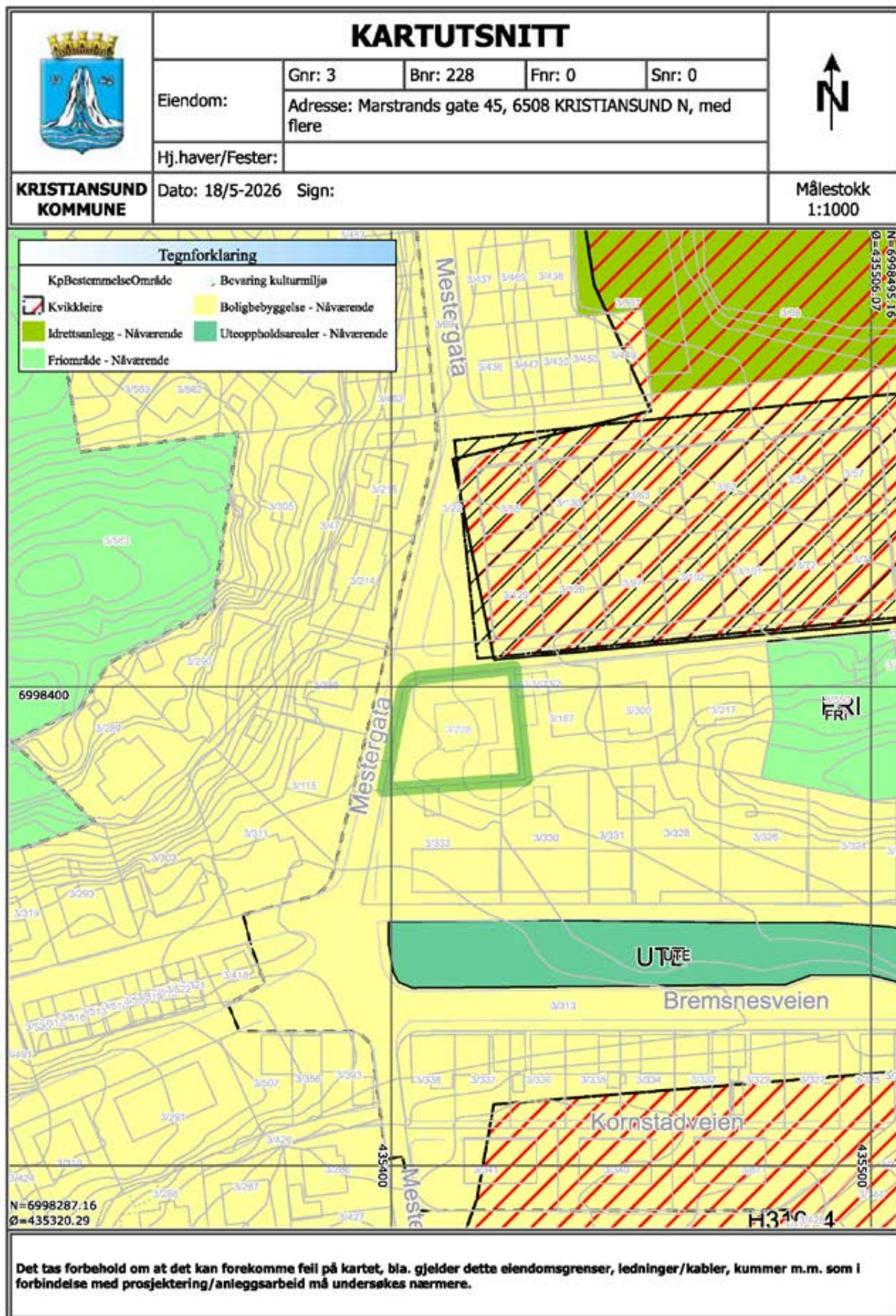
Med hilsen
Kristiansund kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Grete Aasprong
Saksbehandler

Andrea Landstad Kvalshaug
Avdelingsleder

Kopimottaker
Olav Helge Jacobsen Furu



 Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614918773
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 991891919
Navn KRISTIANSUND KOMMUNE

Adresse Postboks 178, 6501 KRISTIANSUND N

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 100379
Navn FURU OLAV HELGE JACOBSEN

Bruksenhe H0201
Adresse Marstrands gate 45, 6508 KRISTIANSUND N

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1505	3	228

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1505	3	228	0	1	1 / 6	Boligseksjon		Nei
1505	3	228	0	2	2 / 6	Boligseksjon	Ja	Nei
1505	3	228	0	3	3 / 6	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Rett kopi bekreftes

MRW



Rett kopi bekreftes

MBW

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Kristiansund kommune	PB 178, 6501 Kristiansund	John Peder Isaksen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Adv.frm. Øverbø Gjert AS v/adv. Runar Wiik	999651585	rwi@ovgj.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Pb. 700	6501	Kristiansund	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunens nr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1505	Kristiansund	3	228	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
100379	Olav Helge Jacobsen Furu	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	2	B	14				26				38				50			
3	B	3	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 6				Nevner: 6															

Dato	Innsenderens underskrift
4/5-26	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Advokat
RUNAR WIIK
Kristiansund

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

4/5-26

Innsenderens underskrift



8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig c) Sameiets vedtekter d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato <i>Kr. Sund 4/5-26</i>	Hjemmelshavers underskrift <i>Olav H. Furu</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Olav Helge Furu
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. <i>1505</i>	Kommunens navn <i>Kristiansund N.</i>	Gårdsnr. <i>3</i>	Bruksnr. <i>228</i>	Festenr.
Dato <i>3/6-26</i>	Underskrift <i>Grete Aurseng.</i>	 KRISTIANSUND KOMMUNE BYGNINGSSJEFENS KONTOR Postboks 178, 6501 Kristiansund Org. nr. 991 891 919		

Dato <i>4/5-26</i>	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>
-----------------------	--



KRISTIANSLUND KOMMUNE OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

FORENKLET SITUASJONSKART

for dele- og byggemeldinger

Gnr. 3 Bnr. 228 Adresse: Marstrands gate 45
Jnr. 11/2023 Dato: 03.02.2023 Sign: RIH



Dette kartet kan benyttes til anmeldelse av mindre byggearbeid/meldingsarbeid etter plan- og bygningsloven.

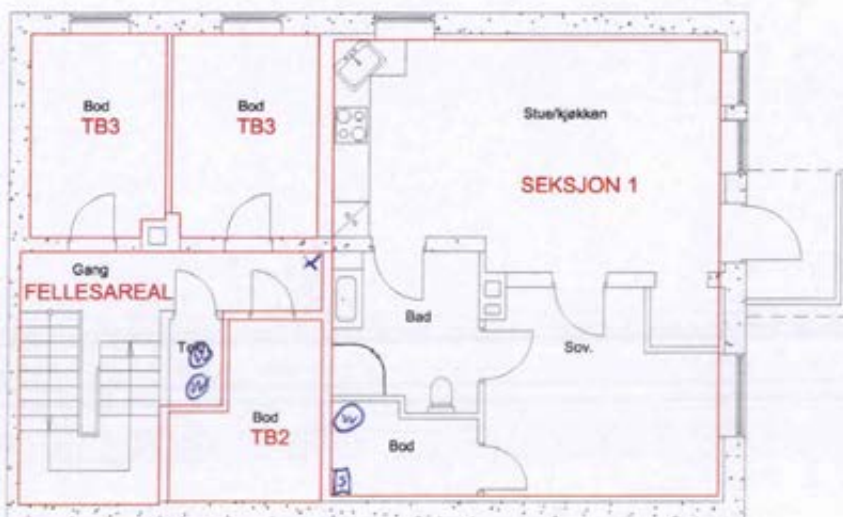
Anmelderen må vise tiltakets form og målsatt beliggenhet i forhold til eksisterende bygg og eiendomsgrenser.

Grenser inntegnet ved oppmålingsavdelingen den 03.02.2023 Sign: *Rolf Inge Hennelsen*

Ingen byggegrenser inntegnet, reguleringsavdelingen den 03.02.2023 Sign: *Ove Engvildsoell*

Ved arbeid/graving i grunnen skal følgende etater/avdelinger kontaktes før arbeid igangsettes:

b)

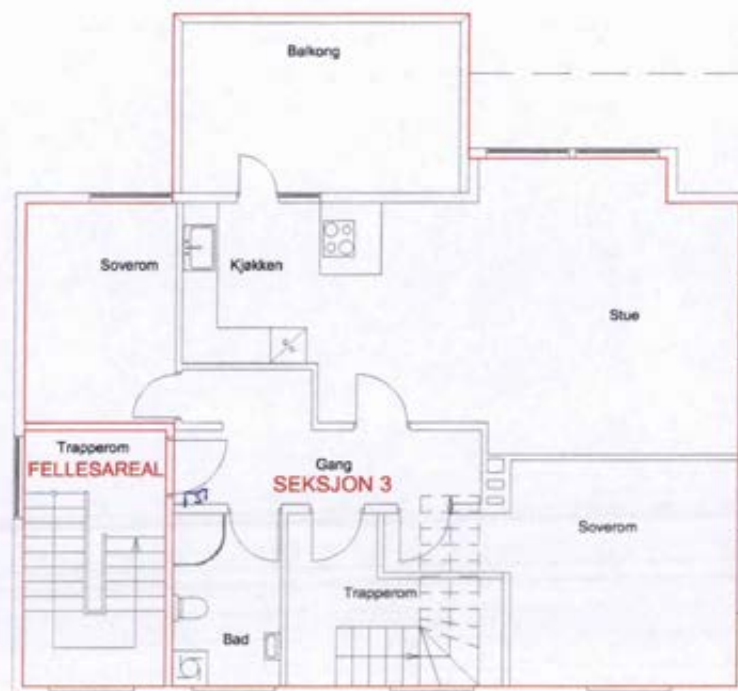


X - Stoppeskrin

OLAV HELGE FURU	A100
MARSTRANDSGATA 45	M= A4 - 1:100
FLERMANNSBOLIG	OHF 25.03.26
SEKSJONERINGSTEGNING - PLAN KJELLER	



OLAV HELGE FURU	A101
MARSTRANDSGATA 45	M= A4 - 1:100
FLERMANNSBOLIG	OHF 25.03.26
SEKSJONERINGSTEGNING - PLAN 1. ETG.	



OLAV HELGE FURU	A102
MARSTRANDSGATA 45	M= A4 - 1:100
FLERMANNSBOLIG	OHF 25.03.26
SEKSJONERINGSTEGNING - PLAN 2. ETG.	



OLAV HELGE FURU	A103
MARSTRANDSGATA 45	M= A4 - 1:100
FLERMANNSBOLIG	OHF 25.03.26
SEKSJONERINGSTEGNING - PLAN LOFT	

Sameiet 3/228 Kristiansund

1. Sameiets navn og organisering

Sameiets navn er Sameiet 3/228 Kristiansund.

Sameiebrøken for utgifter er tilsvarende brøk ved seksjonering (6/6):

Seksjon 1 – 1/6

Seksjon 2 – 2/6

Seksjon 3 – 3/6

Sameiebrøken knyttet til stemmerett på sameiermøtet er begrenset til 1 stemme pr. seksjon.

Sameiet forvaltes etter reglene i eierseksjonsloven og disse vedtektene. Dersom vedtektene strider mot ufravikelige lovregler, gjelder loven.

2. Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser knyttet til eiendommen, herunder drift, vedlikehold og forvaltning av fellesarealer og felles installasjoner.

3. Seksjoner, eneretter og bruksretter til fellesareal

3.1 Bruksrett til seksjon

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet, slik denne følger av seksjoneringen.

3.2 Eksklusiv bruksrett til fordel for seksjon 3

Seksjon 3 har eksklusiv bruksrett til trapperom fra trapp som går oppover i 1. etasje og trapperom i 2. og 3. etasje.

3.3 Eksklusiv bruksrett til parkering

Sameiet fastsetter ved disse vedtektene eksklusiv bruksrett til fire parkeringsplasser som del av fellesarealet. Bruksretten fordeles slik (som det også er markert på kart som følger med vedtektene:

- * Seksjon 1 har eksklusiv bruksrett til to parkeringsplasser.
- * Seksjon 2 har eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass.
- * Seksjon 3 har eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass.

Seksjon 2 og 3 har også parkering i garasje (tilleggsdel) slik det fremgår av seksjoneringstegningen.

Styret kan fastsette ordensregler for bruk, herunder parkering av gjestekjøretøy og brøyting.

3.4 Eksklusiv bruksrett til uteareal til fordel for seksjon 2

Seksjon 2 har eksklusiv bruksrett til markterrasse som ligger i tilknytning til seksjon 2 har direkte tilgang til fra sin balkong.

Bruksretten omfatter ordinær bruk som uteopphold, møblering og lett beplantning. Tiltak og endringer krever forhåndsgodkjenning av styret.

3.5 Generelle regler for eksklusive bruksretter

Eksklusiv bruksrett etter disse vedtektene gir ikke eiendomsrett til arealet. Arealet er fortsatt fellesareal. Bruksretten er knyttet til den enkelte seksjon og følger seksjonen ved eierskifte.

Bruksretten kan ikke overdras separat, pantsettes separat eller leies ut separat uten at styret samtykker, med mindre samtykke er åpenbart unødvendig.

Den som har eksklusiv bruksrett, skal holde arealet i vanlig god stand gjennom normalt renholdt og enkelt vedlikehold. Kostnader til større vedlikehold og utskifting som normalt påhviler sameiet, dekkes av sameiet, med mindre årsmøtet vedtar en annen kostnadsfordeling innenfor lovens rammer.

Bruk skal ikke være til urimelig eller unødvendig ulempe for de øvrige seksjonseierne.

4. Fordeling av felleskostnader og betalingsplikt

Sameiets kostnader fordeles i henhold til sameiebrøk.

Styret fastsetter forskuddsvis innbetaling av felleskostnader og forfallsdatoer.

Ved forsinket betaling kan sameiet kreve forsinkelsesrenter etter gjeldende regler og dekning av nødvendige inndrivelseskostnader.

5. Vedlikehold og ansvar

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold av egen bruksenhet, eksklusive arealer og det som etter loven påhviler seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter fellesarealer og felles installasjoner.

Seksjonseier plikter å gi tilgang til bruksenheten når det er nødvendig for å utføre lovlig vedtatt vedlikehold, kontroll eller utbedring av felles installasjoner. Tidspunkt skal varsles i rimelig tid, med mindre det foreligger akutt behov.

6. Sameiermøte/årsmøte

Sameiet skal ikke ha eget styre, alle beslutninger tas i Sameiermøte/årsmøte.

Alternativt velges styret på Sameiermøtet, i det flertallet av sameierne ønsker eget styre.

7. Sameiermøte og ekstraordinært årsmøte

Det skal være Sameiermøte/årsmøte minst 1 gang i året. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av mai. For øvrig følges reglene som følger av eierseksjonsloven.

8. Ordensregler og bruk

Seksjonseier skal bruke bruksenhet, fellesarealer og eksklusive bruksrettsområder på en måte som ikke sjenerer andre unødig, og som ivaretar sikkerhet og vedlikehold.

Støyende arbeider bør begrenses til vanlige dagtider, med mindre det er nødvendig arbeid.

Oppbevaring på fellesareal er ikke tillatt uten styrets samtykke, med mindre det gjelder kortvarig og uproblematisk plassering.

9. Utleie og bruksoverlating

Seksjonseier kan leie ut sin seksjon i samsvar med lovens regler. Leietaker skal gjøres kjent med vedtektene og plikter å følge dem.

Seksjonseier er ansvarlig for at husstanden, besøkende og leietakere følger vedtektene.

10. Forsikring

Sameiet skal holde bygningsforsikring for det som er sameiets ansvar.

Seksjonseier må selv sørge for innboforsikring og eventuell tilleggsdekning for egne påkostninger.

11. Endring av vedtekter

Endring av vedtektene krever vedtak på årsmøtet med det flertall som følger av eierseksjonsloven for vedtektsendringer.

Nabolagsprofil

Marstrands gate 45 - Nabolaget Kristiansund sykehus/Fløya - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Familier med barn

Offentlig transport

🚍	Kristiansund sykehus Linje 807	4 min 🚶 0.3 km
✈	Kristiansund Kvernberget	15 min 🚶

Skoler

Allanengen skole (1-7 kl.) 214 elever, 16 klasser	11 min 🚶 1 km
Innlandet skole (1-7 kl.) 90 elever, 7 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Folkeparken skole (1-7 kl.) 335 elever, 15 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 24 klasser	8 min 🚶 3 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) 284 elever, 25 klasser	11 min 🚶 5.2 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	19 min 🚶 1.6 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	8 min 🚶 2.9 km

Ladepunkt for el-bil

🚗	Kongens Plass, Kristiansund	6 min 🚶
🚗	Kirketomta, Kristiansund	7 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

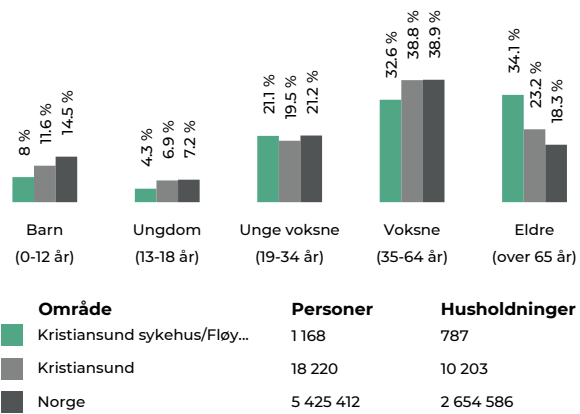
Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Blåtoppen barnehage (0-5 år) 68 barn	7 min 🚶 0.6 km
Heinsa barnehage (0-5 år) 60 barn	17 min 🚶 1.5 km
Kariholta barnehage (0-5 år) 131 barn	7 min 🚶 2.8 km

Dagligvare

Bunnpris Kongens Plass Søndagsåpent	6 min 🚶 0.5 km
Rema 1000 Langveien	8 min 🚶



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Trafikk

Lite trafikk 87/100

Støynivået

Lite støynivå 84/100

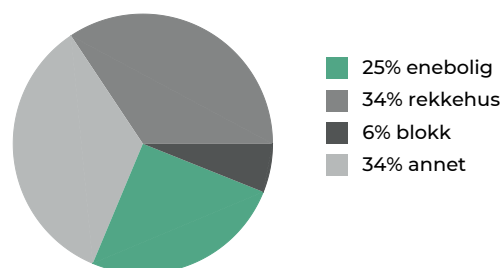
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100

Sport

⚽ Idrettsplassen - kunstgressbane	3 min	🚶
Fotball	0.3 km	
⚽ Brannstasjonen	11 min	🚶
Aktivitetshall	0.9 km	
🏊 Family Sports Club Midtbyen	7 min	🚶
🏊 Fitnesspoint Kristiansund	8 min	🚶

Boligmasse



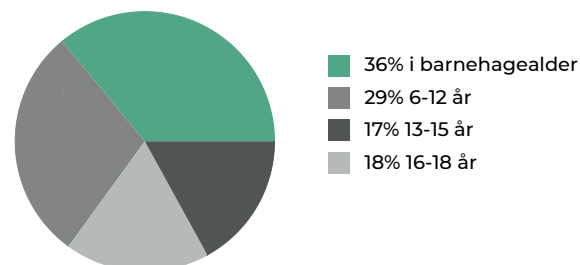
«Rolig og sentrumsnært, fin beliggenhet»

Sitat fra en lokalkjent

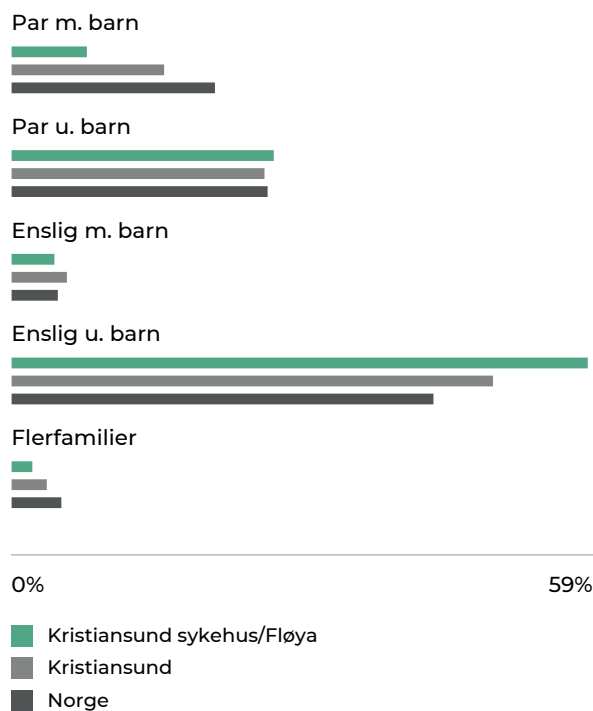
Varer/Tjenester

🏪 ALTI Storkaia	9 min	🚶
🏥 Sykehusapoteket i Kristiansund	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

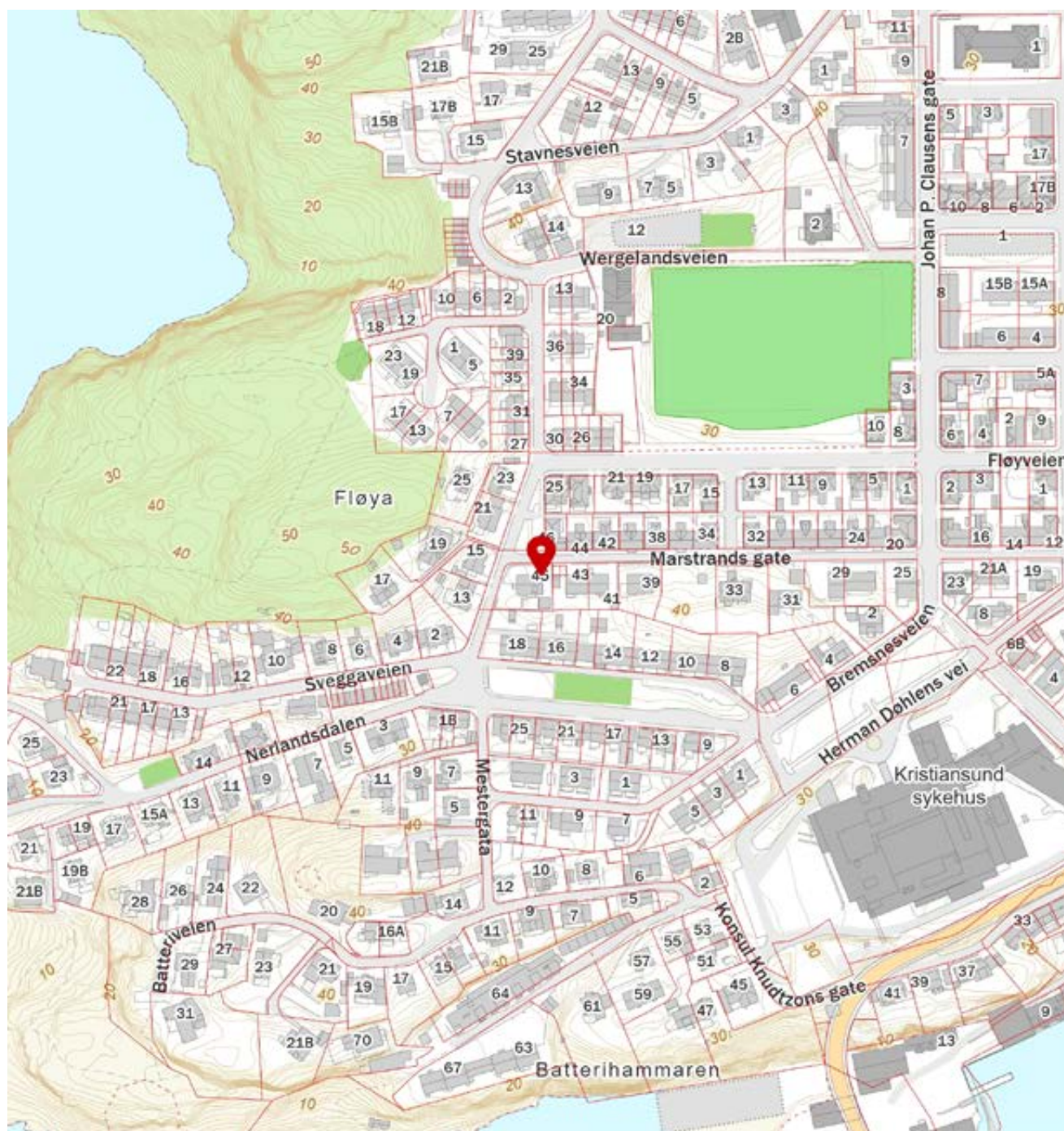
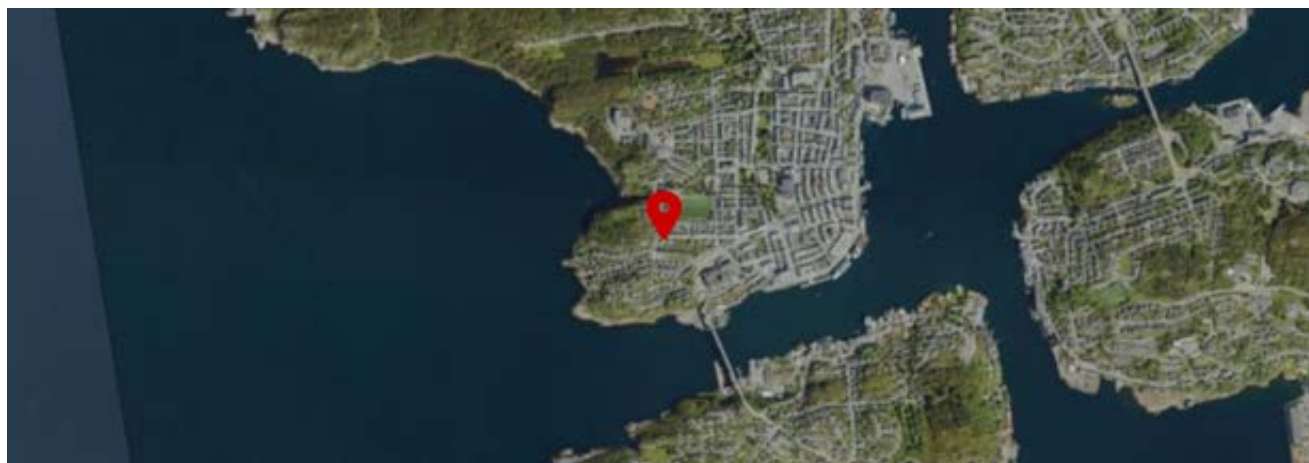


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Solrik terrasse med utsikt



Din lokale eiendomsmegler Notar ønsker velkommen til Marstrands gate 45





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

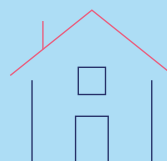
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0191/26

Adresse: Marstrands gate 45, seksjon 2, 6508
KRISTIANSUND N, gnr. 3, bnr. 228, snr. 2 i
Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Stig Flemmen

Tlf: 92806215

Epost: stig@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.06.2026

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/