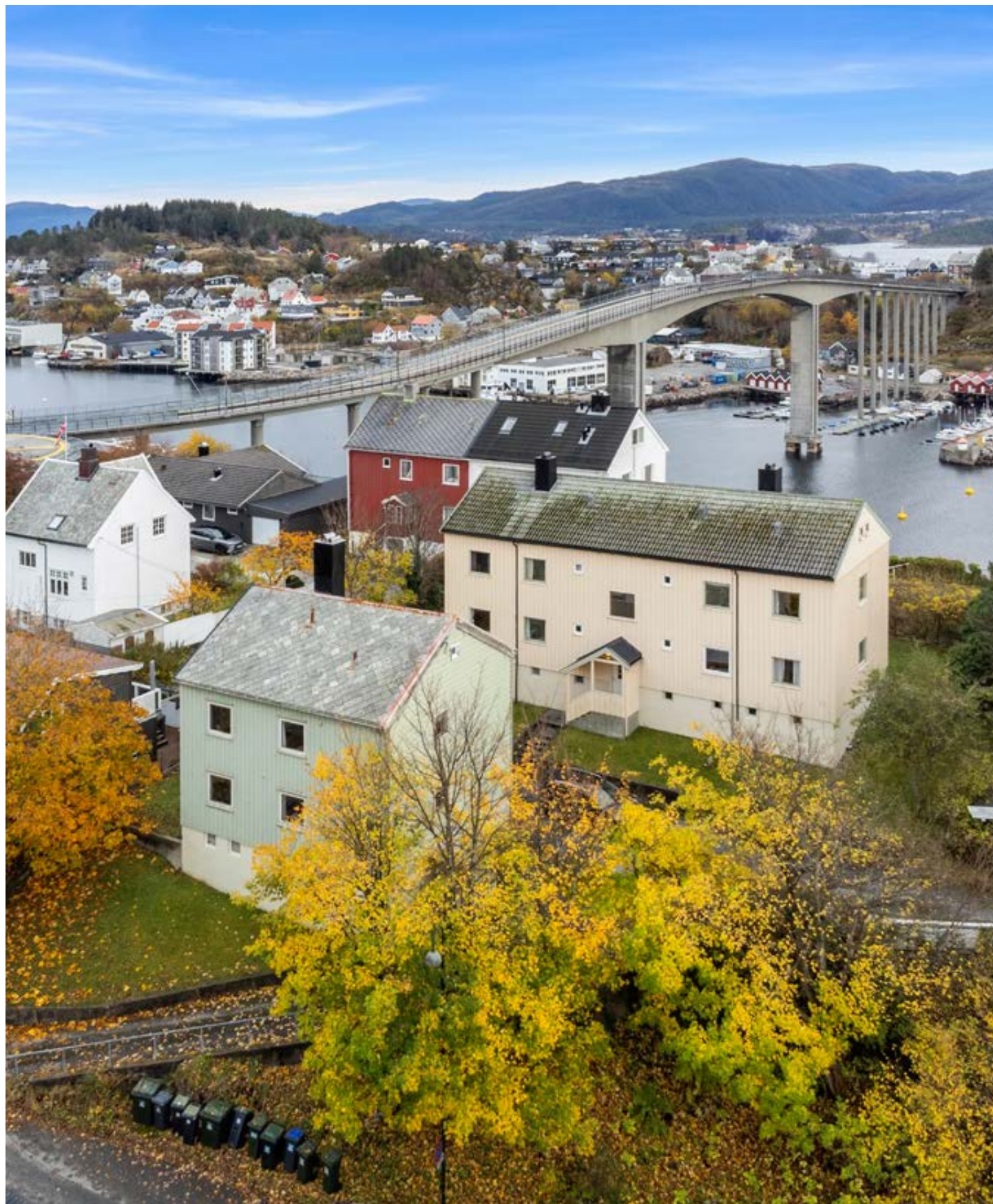


Konsul Knudtzons gt. 57/59

notar

KRISTIANSUND N



Prisantydning Kr 6 200 000,- Boligtype Flermannsboliger

BRA-i/BRA Total 386/670 kvm Megler Aleksander Faksvåg Talgø Tlf 990 26 362

NOTAR.NO

notar



Konsul Knudtzons gate 57/59

Hel tomannsbolig og hel firemannsbolig (6 leiligheter) med usjenert beliggenhet i sentrum.
Utsikt! Utviklingsprosjekt!

Adresse	Konsul Knudtzons gate 57 6508 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 6 200 000,-
Omkostninger	Kr 173 990,-
Totalpris	Kr 6 373 990,-
BRA-i/BRA Total	386/670 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Flermannsboliger
Byggeår	1947 og 1950
Soverom	8 og 2

Din lokale eiendomsmegler Aleksander Faksvåg Talgø har gleden av å presentere Konsul Knudtzons gate 57 og 59. En hel tomannsbolig og en hel firemannsbolig med totalt 6 leiligheter med sentral beliggenhet i sentrum av Kristiansund. Nr. 57 inneholder to leiligheter på ca. 67 kvm BRA. Nr. 59 inneholder fire leiligheter på ca. 56 og 70 kvm BRA. Boligene selges samlet da de ligger på ett gårds- og bruksnummer og fremstår som et utviklingsprosjekt da de har renoveringsbehov etter mange års utleie. Her har man da mange muligheter! Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Aleksander Faksvåg Talgø

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	7
Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	17
Vedlegg	20
Budgivning	119

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





Fasade - Konsul Knudtzons gate 57



Fasade - Konsul Knudtzons gate 59

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på en høyde med flott utsikt mot Innlandet og Averøy. Sentralt og attraktivt beliggende i et rolig område av Kristiansund sentrum. Gangavstand til alle de fasiliteter Kristiansund by har å by på. Kort kjøretur også til Løkkemyra med tilhørende kjøpesenter, flyplass mm.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Konsul Knudtzons gate 57 og 59, 6508 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0040/26

SELGER

Helse Møre og Romsdal HF

MATRIKSEL

Gårdsnummer 3, bruksnummer 224, ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Flermannsboliger. Hel tomannsbolig og flermannsbolig
(andre småhus).

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

TOMT

Eiet tomt på 1.062 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst, plen og busker/trær.

TAKST

Tilstandsrapport datert 03.02.2026. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

BYGGEÅR

1947 og 1950

BYGGEMÅTE

KONSUL KNUDTZONS GATE 57 - UTDRAG FRA TILSTANDSRAPPORT

Taktekkingen er av skifertakstein. Nedløp og beslag av type stål/ aluminium. Bygningens fasader fremstår hovedsakelig med trekledning av eldre dato. Overflatene bærer preg av betydelig alder, med omfattende slitasje i maling og overflatebehandling. Fasade mot vest er imidlertid utført med plater av eternitt, montert som utvendig kledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass. Nyere vinduer mot vest. Bygningen har malt hovedytterdør.

KONSUL KNUDTZONS GATE 59 - UTDRAG FRA TILSTANDSRAPPORT

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Nedløp og beslag av type stål/ aluminium. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Loftet fremstår som et uinnredet kaldloft med synlige trekonstruksjoner, sperrer og undertak. Ventilasjon skjer via naturlige luftespalter og mindre vindusåpninger. Loftet benyttes hovedsakelig til lagring og teknisk tilgjengelighet. Eldre vinduer må regnes med å byttes. Nyere vinduer hovedsakelig mot sør. Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Ved salg hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er ligger i reguleringsplanen for R-014 Talgøenget – Sørholmsveien, datert 07.01.1946 og R-127 Storgaten 84, datert 06.06.1973 og er regulert til regulert til udefinert (R-014), parkeringsareal og privat veg (R-127). Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

Kommentarer:

- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt.
- Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.
- Eiendommen omfattes av bestemmelsesområde #1, jf. bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 3 og § 5.4.

Planer under arbeid i området:

Ja, oppheving av eldre reguleringsplaner i vestre bydel (kontakt Kristiansund kommune for planbehandling)
Status: Planforslag, høring avsluttet (25.9 – 10.11.2025)

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Det er piper og ildsted i boligene, se vedlagte rapporter fra branntilsyn. Det anbefales også rehabilitering av piper/ildsted og branntilsyn utføres på nytt før de tas i bruk.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomtegrunn. Naboeiendom har tinglyst veirett. Se vedlegg i salgsoppgaven.

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 UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger brukstillatelse for Konsul Knudtzons Gate 57, datert 10.09.1953.

Det foreligger brukstillatelse for for Konsul Knudtzons Gate 59, datert 09.06.1953.

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.

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

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmåling Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av

radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

KONSUL KNUDTZONS GATE 57 - HENTET FRA TILSTANDSRAPPORT

Leilighet 1.etasje: Gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.
Leilighet 2.etasje: Gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.
I tillegg er det loft og kjeller.

KONSUL KNUDTZONS GATE 59 - HENTET FRA TILSTANDSRAPPORT

Leilighet 1.etasje høyre: Gang, bad, kjøkken, soverom, spisestue og stue.
Leilighet 1.etasje venstre: Gang, bad, kjøkken, 2 soverom, spisestue og stue.
Leilighet 2.etasje høyre: Gang, bad, kjøkken, soverom, spisestue og stue.
Leilighet 2. etasje venstre: Gang, bad, kjøkken, 2 soverom, spisestue og stue.
I tillegg er det loft og kjeller.

STANDARD

KONSUL KNUDTZONS GATE 57 - HENTET FRA TILSTANDSRAPPORT

Generelt leilighet 1 og leilighet 2: Innvendig er det hovedsakelig gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe.

Det foreligger rapporter fra det lokale brann- og feiervesenet med henvisning til feil og mangler. Anbefaler nærmere undersøkelser. "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 av betong. Veggene har betong/mur.

Felles trappegang fremstår med eldre overflater på vegger, trapper og himling. Trappetrinn har slitasje i overflatebelegg og kanter, men fremstår funksjonelle. Innvendig har boligen malte og umalte fyllingsdører.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstammn:

Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Våtrom > Etasje 2 (leilighet 2) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kjøkken > Etasje 2 (leilighet 2) > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > Etasje 1 (leilighet 1) > Kjøkken > Overflater og innredning

Våtrom > Etasje 1 (leilighet 1) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:

Våtrom > Etasje 2 (leilighet 2) > Bad > Generell
Våtrom > Etasje 1 (leilighet 1) > Bad > Generell
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Følgende har ikke blitt undersøkt av takstmann:

Innvendig > Pipe og ildsted
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

KONSUL KNUDTZONS GATE 59 - HENTET FRA TILSTANDSRAPPORT

Gjelder alle leiligheter. Innvendig er det hovedsakelig gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe.

Det foreligger rapporter fra det lokale brann- og feiervesenet med henvisning til feil og mangler. "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."

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Felles trappegang fremstår med eldre overflater på vegger, trapper og himling. Trappetrinn har slitasje i overflatebelegg og kanter, men fremstår funksjonelle. Det er ikke observert åpenbare sikkerhetsmessige mangler, men teknisk standard tilfredsstillende ikke dagens krav til universell utforming eller moderne brannsikkerhet. Overflater vurderes å ha begrenset restlevetid før oppgradering bør vurderes. Innvendig har boligen finèrdører/ furu fyllingsdører og malte dører.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Våtrom > Etasje 2 - Leilighet 2H > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kjøkken > Etasje 2 - Leilighet 2H > Kjøkken > Overflater og innredning

Våtrom > Etasje 2 - Leilighet 2V > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kjøkken > Etasje 2 - Leilighet 2V > Kjøkken > Overflater og innredning

Våtrom > Etasje 1 - Leilighet 1V > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kjøkken > Etasje 1 - Leilighet 1V > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > Etasje 1 - Leilighet 1H > Kjøkken > Overflater og innredning

Våtrom > Etasje 1 - Leilighet 1H > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:

Våtrom > Etasje 2 - Leilighet 2H > Bad > Generell

Våtrom > Etasje 2 - Leilighet 2V > Bad > Generell
Våtrom > Etasje 1 - Leilighet 1V > Bad > Generell
Våtrom > Etasje 1 - Leilighet 1H > Bad > Generell
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Følgende har ikke blitt undersøkt av takstmann:

Innvendig > Pipe og ildsted
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

HVITEVARER

Løse hvitevarer medfølger ikke. Se utfyllende info under diverse opplysninger.

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: 386 m²
BRA - e: 284 m²
BRA totalt: 670 m²

KONSUL KNUDTZONS GATE 57

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 73 m² Gang, entré, gang 2, 6 boder og vaskerom.

1. etasje
BRA-i: 67 m² Gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.
BRA-e: 6 m²

2. etasje
BRA-i: 67 m² Gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.
BRA-e: 6 m²

3. etasje
BRA-e: 23 m² Uinnredet loft.

KONSUL KNUDTZONS GATE 59

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 127 m² Gang, gang 2, 10 boder og vaskerom.

1. etasje
BRA-i: 56 70 m² Leilighet H1: Gang, bad, kjøkken, soverom, spisestue og stue. Leilighet V1: Gang, bad, kjøkken, 2

soverom, spisestue og stue.
BRA-e: 6 m² Trapperom felles

2. etasje

BRA-i: 56 70 m² Leilighet H2: Gang, bad, kjøkken, soverom, spisestue og stue. Leilighet V2: Gang, bad, kjøkken, 2 soverom, spisestue og stue.
BRA-e: 6 m² Trapperom felles

3. etasje

BRA-e: 37 m² Uinnredet loft

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 200 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 134 309,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Gebyr gjelder for vann, avløp, feiing/tilsyn, renovasjon og eiendomsskatt, felles for nr. 57 og 59.

Avgiften fordeles på fire terminer.

For mer informasjon se på <https://www.remidt.no/kundeservice/priser-og-abonnement/> og velg kommune. Prisene varierer i forhold til valg av størrelse på dunk.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen.

OMKOSTNINGER

kr. 6 200 000,- (Prisantydning)

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

kr. 155 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 173 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 373 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1505/3/224:

28.05.2002 - Dokumentnr: 4693 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:3 Bnr:320

- Avtalen følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dokumentnr: 901739 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1505 Gnr:3 Bnr:128

19.09.1991 - Dokumentnr: 8138 - Målebrev

Areal: 139.9m2 fradelt gnr. 3 bnr. 128

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

GRUNNBOKSDATO

18.03.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

forbindelse med megleroppdraget:

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

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

VEDLIKEHOLD I PERIODE FRA BUDAKSEPT TIL OVERTAGELSE

Eiendommen har et vesentlig vedlikeholdsetterslep. Kun kritisk vedlikehold for å opprettholde driften av bygningen vil utføres frem til overtakelsen. I stedet for å utbedre tekniske krav i hele eller deler av bygget fysisk og reelt, kan selger velge å stenge av og/eller flytte ut av slike deler av bebyggelsen. Det må påregnes at eiendommen er i dårligere forfatning ved overtakelse enn ved befaring/budaksept. Det vil ikke bli utført vedlikehold fra selgers side i løpet av salgsprosessen. Eiendommen sin tekniske og fysiske tilstand kan under ingen omstendighet regnes som mangel. Kjøper overtar risikoen for eiendommen sin tilstand på overtakelsestidspunktet.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om at de kompetente organer i selgerne eller overordnet myndighet har godkjent at selgerne avhender eiendommen på de vilkår som følger av inngått avtale (herunder kjøpesummen).

OFFENTLIGE PÅLEGG / MILJØFORURENSNING

Selger kjenner ikke til noen offentlige pålegg som kan påvirke eiendommen sin bruk eller verdi. Bebyggelsens oppføringstidspunkt, omfang og struktur er av en slik art at det er påregnelig at det finnes miljøgifter i bygningsmassen. All endring eller aktivitet som vil kreve spesialhåndtering av slikt avfall er kjøpers risiko. Eventuelle offentlige pålegg om utskiftning av lysarmatur eller lignende er kjøper sitt ansvar etter overtakelsen. Det forutsettes at kjøper overtar risikoen og ansvaret for ethvert offentlig pålegg, herunder nye pålegg, knyttet til eiendommen med påstående bygninger.

AREALAVVIK

Det er avvik i tegninger som er tilgjengeliggjort. Verken selger eller megler har foretatt kontrollmålinger av oppgitte arealer i forbindelse med salgsforberedelser for eiendommen. Interessenter oppfordres til å kontrollmåle areal dersom det er av betydning. Eventuelle uriktige angivelser av eiendommens arealer (uforventede og innbyrdes) skal ikke under noen omstendighet kunne gi kjøper grunnlag for mangelskrav.

Dette skal ikke under noen omstendighet kunne gi kjøper grunnlag for mangelskrav. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i teknisk tilstand og foreta en selvstendig vurdering opp mot sitt tenkte bruk/annen bruk.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

FJERNING AV UTSTYR/LØSØRE VED UTFLYTTING

Ved utarbeidelse av salgsoppgave er det uklart hvilket utstyr/inventar (fastmontert eller løst) som selger vil medbringe eller la bli stående igjen på eiendommen. Selger skal ha rett, men ikke plikt til å fjerne hele, eller deler av alt utstyr/inventar (fastmontert eller løst). Dette kan være utstyr som er relatert til selgers virksomhet. Selger skal nærmere avtalt overtakelse lage en overordnet oversikt over hvilket driftstilbehør selger ønsker å ta med seg.

RENHOLD VED OVERTAGELSE

Eiendommen blir regnet som ryddig og rengjort ved visning. Selger plikter ikke å foreta opprydding, rengjøring el. av eiendommen før overtagelse.

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

20.04.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Aleksander Faksvåg Talgø, Eiendomsmegler MNEF/
Partner/ Fagansvarlig
Epost: aleksander@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.25% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 14 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 15 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 000,-	(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, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt

en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen

konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

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

ALLE BUD MÅ HA VEDSTÅELSESRIST PÅ MINIMUM 3 ARBEIDSDAGER.

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning nr 57



Plantegningen er en ikke målestør illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning nr. 59



Plantegningen er en ikke måltbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

KONSUL KNUDTZONS GATE 57

Tilstandsrapporter

Tegninger

Brukstillatelser

Matrikkelrapport

Grunnkart


Utsnitt reguleringskart


Utsnitt kommuneplan

Rapport av fyringsanlegg

Tinglyst veirett

Tilstandsrapport

 Boligbygg med 2 boenheter.

 Konsul Knudtzons gate 57, 6508
KRISTIANSUND N

 KRISTIANSUND kommune

gnr. 3, bnr. 224

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 22.03.2026

Oppdragsnr.: 20889-1528

Eiendomsverdi ref nr: LF2531

Foretak: Nordmøre Taksering AS

Takstingeniør: Dag Egil Strupstad



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



Rapportansvarlig

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fasader og tak fremstår som funksjonelle, men med betydelig alder og vedlikeholdsetterslep. Samlet teknisk tilstand vurderes som redusert.

Fellesarealene i bygningen fremstår som funksjonelle, men med eldre teknisk standard og flere vesentlige avvik. Det er særlig knyttet risiko til fuktforhold i kjeller og felles vaskerom. Det anbefales at fellesarealene inngår i en langsiktig vedlikeholds- og oppgraderingsplan.

Leiligheter fremstår som funksjonell, men med eldre teknisk standard og normal slitasje i forhold til byggets alder. Det er ikke observert forhold som indikerer akutte skader, men flere bygningsdeler har vesentlige avvik og mangler dokumentasjon på utførelse etter dagens krav. Bad/våtrom vurderes å ha alvorlige avvik og trekkes frem som den mest kritiske bygningsdelen.

Boligbygg med 2 boenheter. - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Nedløp og beslag av type stål/ aluminium.

Bygningens fasader fremstår hovedsakelig med trekledning av eldre dato. Overflatene bærer preg av betydelig alder, med omfattende slitasje i maling og overflatebehandling. Det er observert avflassing, sprekkdannelser og spredte råteskader i bordkledningen.

Fasade mot vest er imidlertid utført med plater av eternitt, montert som utvendig kledning. Eternittplatene vurderes å være originale eller av eldre utførelse, og er dermed å anse som asbestholdige materialer.

Overflatene på eternittplatene fremstår med aldersrelatert slitasje, herunder misfarging, overflateforvitring og lokale skader.

Det er ikke observert åpenbare brudd eller større mekaniske skader. Eternitt som kledningsmateriale har i utgangspunktet lang teknisk levetid, men representerer særskilte forhold ved fremtidig vedlikehold, ombygging eller utskifting. Eventuelle arbeider på fasaden må utføres i samsvar med gjeldende regelverk for håndtering av asbestholdige materialer, og vil normalt medføre økte kostnader.

Overganger mellom eternittfasade, vinduer og øvrige bygningsdeler fremstår med slitasje i tilslutninger og overflatebehandling. Det er risiko for vanninntrengning ved sviktende tetting, særlig rundt vindusinnramminger og avslutninger. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass. Nyere vinduer mot vest.

Bygningen har malt hovedytterdør. Balkongen.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Generelt leilighet 1 og leilighet 2: Innvendig er det hovedsakelig gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.

Det foreligger rapporter fra det lokale brann- og feiervesenet med henvisning til feil og mangler.

Anbefaler nærmere undersøkelser.

"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."

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

Felles trappegang fremstår med eldre overflater på vegger, trapper og himling. Trappetrinn har slitasje i overflatebelegg og kanter, men fremstår funksjonelle.

Det er ikke observert åpenbare sikkerhetsmessige mangler, men teknisk standard tilfredsstillende ikke dagens krav til universell utforming eller moderne brannsikkerhet. Overflater vurderes å ha begrenset restlevetid før oppgradering bør vurderes. Innvendig har boligen malte og umalte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning og hvitevarer fremstår som eldre, men funksjonelle. Det er ikke observert lekkasjer eller fuktskader under benk eller ved oppvaskkum. Overflater har normal brukslitasje.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning og hvitevarer fremstår som eldre, men funksjonelle. Det er ikke observert lekkasjer eller fuktskader under benk eller ved oppvaskkum. Overflater har normal bruksslitasje.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Synlige rør og sluk fremstår som eldre installasjoner. Korrosjon på sluk indikerer høy alder og redusert restlevetid. Manglende dokumentasjon på utskifting eller rehabilitering tilsier økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.

Det er avløpsrør av støpejern.

Synlige rør og sluk fremstår som eldre installasjoner.

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Det er hovedsakelig åpent ledningsnett og sikringsskap med eldre type sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på antatt kultet og steinsatte masser/fjell. Dreneringen er fra 1947.

Bygningen har betonggrunnmur.

Bearbeidet terreng ser ut til å ha tilfredsstillende avrenning av overflatevann fra grunnmur/bygningskropp.

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

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

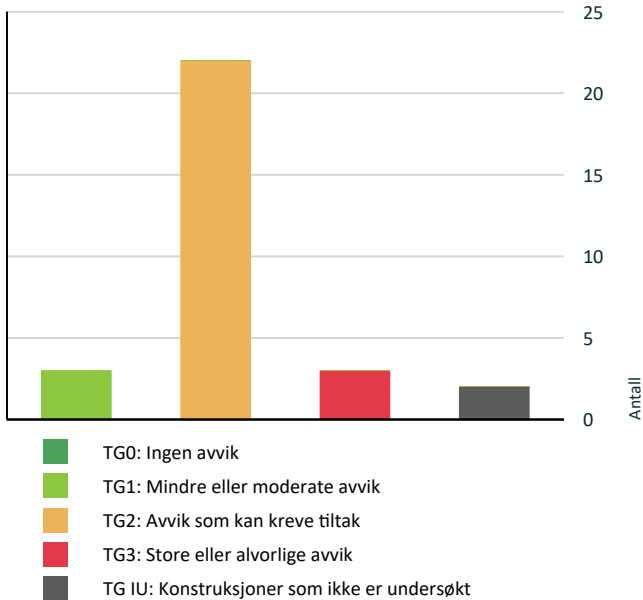
Boligbygg med 2 boenheter.

- Det foreligger ikke tegninger

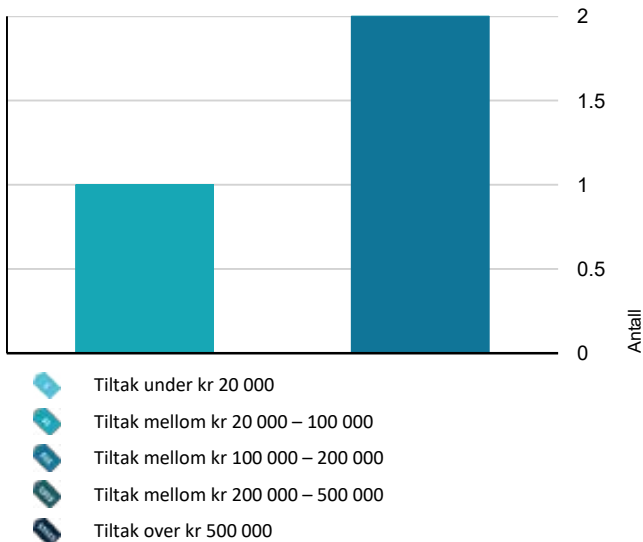
Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk".

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med 2 boenheter.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Etasje 2 (leilighet 2) > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 (leilighet 1) > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)


TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)


 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)


 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

 Våtrom > Etasje 2 (leilighet 2) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)


 Kjøkken > Etasje 2 (leilighet 2) > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

 Kjøkken > Etasje 1 (leilighet 1) > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

 Våtrom > Etasje 1 (leilighet 1) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

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.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

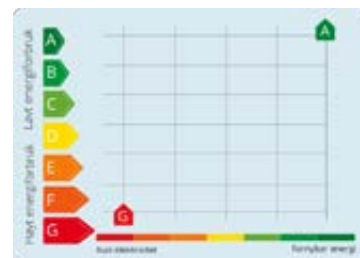
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. 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.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED 2 BOENHETER.



Byggeår
1947

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag av type stål/ aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Det er ikke behov for utbedringstiltak

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningens fasader fremstår hovedsakelig med trekledning av eldre dato. Overflatene bærer preg av betydelig alder, med omfattende slitasje i maling og overflatebehandling. Det er observert avflassing, sprekkdannelser og spredte råteskader i bordkledningen.

Fasade mot vest er imidlertid utført med plater av eternitt, montert som utvendig kledning. Eternittplatene vurderes å være originale eller av eldre utførelse, og er dermed å anse som asbestholdige materialer.

Overflatene på eternittplatene fremstår med aldersrelatert slitasje, herunder misfarging, overflateforvitring og lokale skader.

Det er ikke observert åpenbare brudd eller større mekaniske skader.

Eternitt som kledningsmateriale har i utgangspunktet lang teknisk levetid, men representerer særskilte forhold ved fremtidig vedlikehold, ombygging eller utskifting. Eventuelle arbeider på fasaden må utføres i samsvar med gjeldende regelverk for håndtering av asbestholdige materialer, og vil normalt medføre økte kostnader.

Overganger mellom eternittfasade, vinduer og øvrige bygningsdeler fremstår med slitasje i tilslutninger og overflatebehandling. Det er risiko for vanninntrengning ved sviktende tetting, særlig rundt vindusinnramminger og avslutninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkongen.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Balkongen fremstår med eldre konstruksjon og overflater. Gulvdekke viser tydelige tegn til slitasje, misfarging og begroing, noe som indikerer langvarig eksponering for fukt og værpåvirkning. Det er synlige fuktmerker og ujevnheter i overflaten, som kan tyde på mangelfull drenering eller utilstrekkelig fall mot ytterkant. Rekkverk og sidevegger i treverk fremstår værslitte med misfarging og tegn til aldring. Det er ikke observert åpenbare råteskader, men overflatebehandling fremstår mangelfull, og videre nedbrytning må påregnes dersom tiltak ikke gjennomføres.

Det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjikt eller membranløsning. Risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkongen vurderes å ha redusert restlevetid og bør påregnes vedlikehold eller oppgradering innen relativt kort tid.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass. Nyere vinduer mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer fremstår som eldre, med varierende vedlikeholdstilstand. Karmer og rammer viser tegn til slitasje, herunder avskallet maling og begynnende nedbrytning av treverk enkelte steder. Vindusomramminger og sålebenker viser tegn til mangelfull vedlikehold, herunder avskallet maling, slitasje og mulig fuktpåvirkning. Enkelte beslag fremstår rustangrepne. Det er risiko for vanninntrengning i konstruksjonen dersom vedlikehold ikke utføres innen kort tid. Nyere vinduer i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

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

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har behov for vedlikehold.

Tilstandsrapport

Generelt leilighet 1 og leilighet 2: Innvendig er det hovedsakelig gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt er det slitasje på overflater og det er det behov for oppussing av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak. Men det må påregnes noe oppgradering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er ikke behov for utbedring.

TG III Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Det foreligger rapporter fra det lokale brann- og feiervesenet med henvisning til feil og mangler.

Anbefaler nærmere undersøkelser.

"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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Kjellerarealene fremstår som uinnredede rom med betong- og murkonstruksjoner. Vegger viser tegn til fuktpåvirkning, herunder misfarging, avskalling av puss og saltutslag. Dette indikerer fuktvandring gjennom grunnmur, noe som er vanlig for bygg av eldre dato uten moderne fuktsikring. Gulv fremstår som betongdekker uten fuktsperre. Det er ikke observert aktive vannlekkasjer, men risiko for vedvarende fuktproblematikk vurderes som til stede. Ventilasjonen i kjeller fremstår begrenset. Boder er av enkel standard.

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.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Felles trappegang fremstår med eldre overflater på vegger, trapper og himling. Trappetrinn har slitasje i overflatebelegg og kanter, men fremstår funksjonelle.

Det er ikke observert åpenbare sikkerhetsmessige mangler, men teknisk standard tilfredsstillende ikke dagens krav til universell utforming eller moderne brannsikkerhet. Overflater vurderes å ha begrenset restlevetid før oppgradering bør vurderes.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Gjelder siste del opp til loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte og umalte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold av dører. Dører av eldre årgang.

VÅTROM

ETASJE 2 (LEILIGHET 2) > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Badet fremstår med eldre konstruksjoner og tekniske løsninger. Sluk er av eldre type (støpejern) og viser tydelig korrosjon. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom veggåpning uten mekanisk vifte. Rørinstallasjoner fremstår som eldre type. Disse forholdene medfører høy risiko for skjulte fuktskader. Badet vurderes å ha nådd eller overskredet forventet teknisk levetid. Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen

På grunn av alder og manglende dokumentasjon så er det være nødvendig med en full oppgradering av badet/våtsonen. Det er ikke behov for videre undersøkelser basert på de visuelle undersøkelser og type konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsoner). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

ETASJE 1 (LEILIGHET 1) > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Badet fremstår med eldre konstruksjoner og tekniske løsninger. Sluk er av eldre type (støpejern) og viser tydelig korrosjon. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom veggåpning uten mekanisk vifte. Rørinstallasjoner fremstår som eldre type. Disse forholdene medfører høy risiko for skjulte fuktskader. Badet vurderes å ha nådd eller overskredet forventet teknisk levetid. Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen

På grunn av alder og manglende dokumentasjon så er det være nødvendig med en full oppgradering av badet/våtsonen.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE 2 (LEILIGHET 2) > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport



ETASJE 1 (LEILIGHET 1) > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Felles vaskerom fremstår med eldre overflater og installasjoner. Vegger og gulv viser tydelige tegn til fuktpåvirkning. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller moderne våtromsløsning. Sluk og rørinstallasjoner fremstår som eldre. Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig etter dagens standard. Risiko for fuktskader og videre nedbrytning av bygningsmaterialer vurderes som forhøyet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE 2 (LEILIGHET 2) > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning og hvitevarer fremstår som eldre, men funksjonelle. Det er ikke observert lekkasjer eller fuktskader under benk eller ved oppvaskkum. Overflater har normal bruksslitasje. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

ETASJE 2 (LEILIGHET 2) > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ETASJE 1 (LEILIGHET 1) > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning og hvitevarer fremstår som eldre, men funksjonelle. Det er ikke observert lekkasjer eller fuktskader under benk eller ved oppvaskkum. Overflater har normal bruksslitasje. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

ETASJE 1 (LEILIGHET 1) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Synlige rør og sluk fremstår som eldre installasjoner. Korrosjon på sluk indikerer høy alder og redusert restlevetid. Manglende dokumentasjon på utskifting eller rehabilitering tilsier økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. Synlige rør og sluk fremstår som eldre installasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 11 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er hovedsakelig åpent ledningsnett og sikringsskap med eldre type sikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1947
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Synlige elektriske installasjoner i fellesarealer fremstår som eldre. Det elektriske anlegget virker å være i tilfredsstillende stand. På grunn av alder anbefales det kontroll av det lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1947.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren må tettes.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bearbeidet terreng ser ut til å ha tilfredsstillende avrenning av overflatevann fra grunnmur/bygningskropp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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. Røykvarsler 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.

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

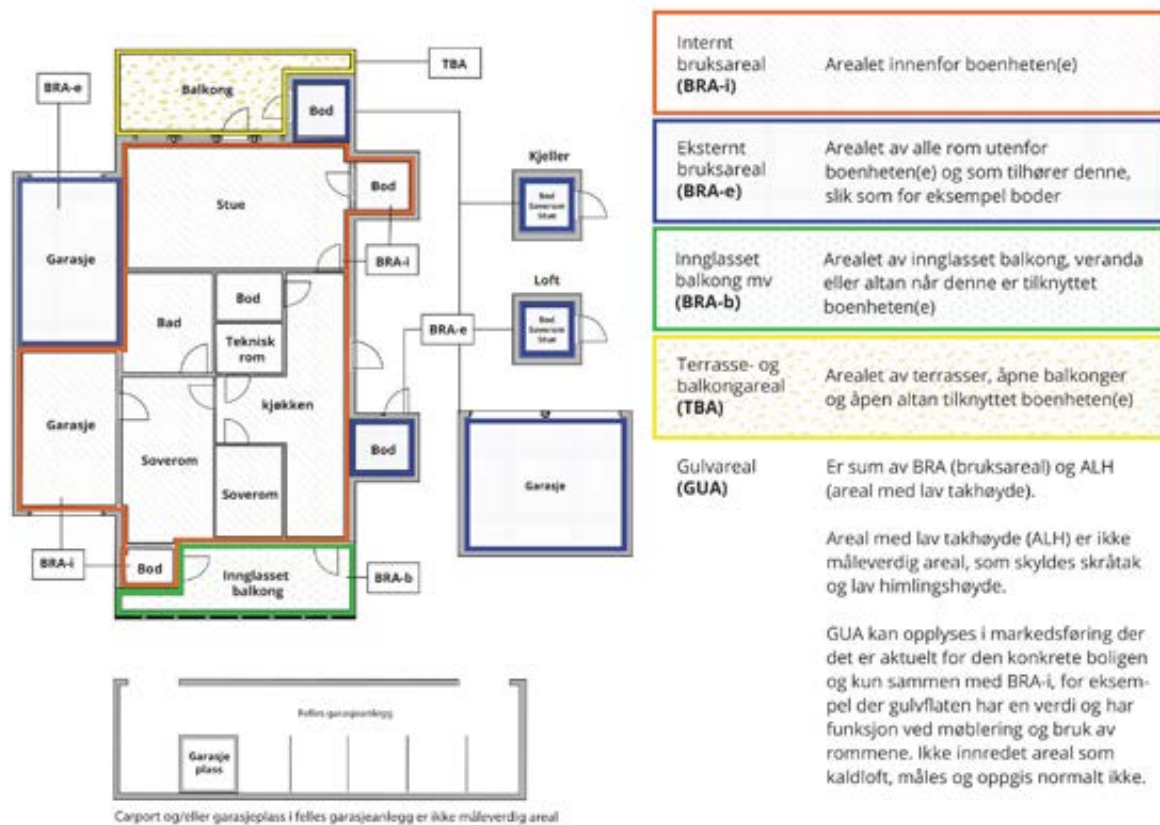
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med 2 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		23		23		50	73
Etasje 2 (leilighet 2)	67	6		73			73
Etasje 1 (leilighet 1)	67	6		73			73
Kjeller		73		73			73
SUM	134	108				50	292
SUM BRA	242						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Uinnredet loft	
Etasje 2 (leilighet 2)	Gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2	Trapperom	
Etasje 1 (leilighet 1)	Gang, kjøkken, bad, stue, soverom, soverom 2	Trapperom	
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3, bod 4, gang, entré, gang 2, bod 5, vaskerom, bod 6	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk".

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med 2 boenheter.	134	108

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	3	224		0	1062.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Konsul Knudtzons gate 57

Hjemmelshaver

Helse Møre Og Romsdal Hf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrum av Kristiansund på Kirkelandet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er noe opparbeidet med plen, adkomstarealet er fellesafaltert vei med parkering.

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	22.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

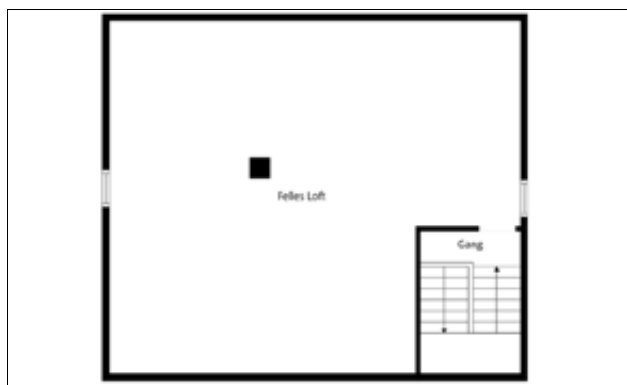
AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

PERSONVERN

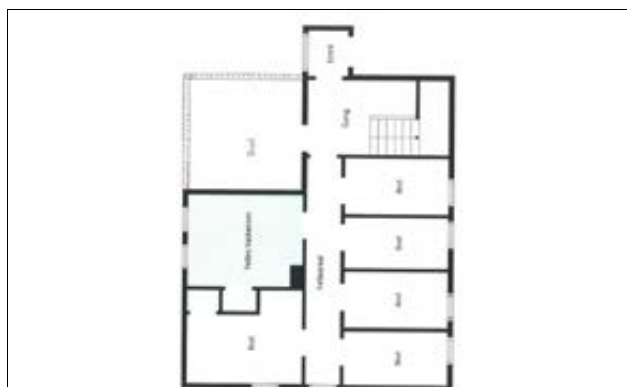
Andre bilder



Loft




Leilighet 1 og leilighet 2



Kjeller

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Konsul Knudtzons gate 59, 6508
KRISTIANSUND N

 KRISTIANSUND kommune

gnr. 3, bnr. 224

Sum areal alle bygg: BRA: 428 m² BRA-i: 252 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 22.03.2026

Oppdragsnr.: 20889-1529

Eiendomsverdi ref nr: SX6091

Foretak: Nordmøre Taksering AS

Takstingenør: Dag Egil Strupstad



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



Rapportansvarlig

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fasader og tak fremstår som funksjonelle, men med betydelig alder og vedlikeholdsetterslep. Samlet teknisk tilstand vurderes som redusert.

Fellesarealene i bygningen fremstår som funksjonelle, men med eldre teknisk standard og flere vesentlige avvik. Det er særlig knyttet risiko til fuktforhold i kjeller og felles vaskerom. Det

anbefales at fellesarealene inngår i en langsiktig vedlikeholdssog oppgraderingsplan.

Leiligheter fremstår som funksjonell, men med eldre teknisk standard og normal slitasje i forhold til byggets alder. Det er ikke observert forhold som indikerer akutte skader, men flere bygningsdeler har vesentlige avvik og mangler dokumentasjon på utførelse etter dagens krav. Bad/våtrom vurderes å ha alvorlige avvik og trekkes frem som den mest kritiske bygningsdelen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Nedløp og beslag av type stål/ aluminium.

Fasadekledning har generelt noe preg av alder og værslitasje. Det er observert misfarging, begroing og avflassing av maling på flere flater, særlig på værutsatte områder og i tilknytning til balkonger. Enkelte skjøter og avslutninger fremstår som åpne eller svekket. Overganger rundt vinduer har behov for vedlikehold. Sokkel har riss, misfarging og ujevnheter forenlig med alder og normal bruk.

Ved stikkprøve ble det påvist at det er montert musebånd. Det er påvist ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Fasadene fremstår som funksjonelle, men med tydelig vedlikeholdsetterslep. Risiko for videre nedbrytning av trekledning dersom vedlikehold ikke utføres.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Loftet fremstår som et uinnredet kaldloft med synlige trekonstruksjoner, sperrer og undertak. Overflater bærer preg av alder.

Det er observert misfarging i treverk enkelte steder, noe som kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Det er ikke dokumentert om forholdene er aktive.

Ventilasjon skjer via naturlige luftespalter og mindre vindusåpninger. Det er ikke observert direkte råteskader, men konstruksjonene bør følges opp ved fremtidig vedlikehold.

Loftet benyttes hovedsakelig til lagring og teknisk tilgjengelighet. Eldre vinduer må regnes med å byttes. Nyere vinduer hovedsakelig mot sør.

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Balkonger.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gjelder alle leiligheter. Innvendig er det hovedsakelig gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.

Det foreligger rapporter fra det lokale brann- og feiervesenet med henvisning til feil og mangler.

"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."

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

Felles trappegang fremstår med eldre overflater på vegger, trapper og himling. Trappetrinn har slitasje i overflatebelegg og kanter, men fremstår funksjonelle.

Det er ikke observert åpenbare sikkerhetsmessige mangler, men teknisk standard tilfredsstillende ikke dagens krav til universell utforming eller moderne brannsikkerhet. Overflater vurderes å ha begrenset restlevetid før oppgradering bør vurderes. Innvendig har boligen finèrdører/ furu fyllingsdører og malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - Leilighet 1V.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er utført med keramiske fliser på gulv og vegger. Rommet har dusjvegger og sluk plassert i dusjsonen. Overflater fremstår generelt som eldre, med normal bruksslitasje.

Det er foretatt kontroll av fallforhold på gulv. Målinger viser at gulvet ikke har tilfredsstillende fall mot sluk, og det er registrert motfall/flat sone fra tilstøtende gulvarealer mot dusjsonen.

Fallforholdene vurderes som ikke i henhold til dagens krav. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke mulig å verifisere tilstanden på membran eller eventuell klemring uten inngrep.

Det er utført fuktindikative målinger i gulv og ved vegg/gulv-overganger. Målingene viser forhøyede fuktverdier lokalt, særlig i området rundt sluk og i overgang gulv/vegg. Dette indikerer mulig fuktpåvirkning over tid. Årsak kan ikke fastslås uten videre undersøkelser.

Himling består av malt platekledning. Det er observert mindre merker/skjøter som kan indikere tidligere fuktpåvirkning, men det er ikke registrert aktive lekkasjer på befaringstidspunktet.

Sanitærutstyr består av toalett, servant og dusjvegger. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran eller tettesjikt Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom veggåpning uten mekanisk vifte. Rørinstallasjoner fremstår som eldre type. Disse

Beskrivelse av eiendommen

forholdene medfører høy risiko for skjulte fuktskader. På grunn av alder og manglende dokumentasjon så er det være nødvendig med en full oppgradering av badet/våtsonen. Det er ikke behov for videre undersøkelser basert på de visuelle undersøkelser og type konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad - Leilighet 1H

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vegger fremstår med våtromstapet eller tilsvarende overflate. Himling består av takplater. Sanitærutstyr består av toalett, servant og badekar med dusjløsning. Badet fremstår med eldre konstruksjoner og tekniske løsninger. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom veggåpning uten mekanisk vifte. Rørinstallasjoner fremstår som eldre type. Disse forholdene medfører høy risiko for skjulte fuktskader. Badet vurderes å ha nådd eller overskredet forventet teknisk levetid. Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen. Det er ikke observert aktive lekkasjer, men våtrommets alder og utførelse innebærer forhøyet risiko for skjulte fuktskader. På grunn av alder og manglende dokumentasjon så er det anbefalt nødvendig med en full oppgradering av badet/våtsonen. Det er ikke behov for videre undersøkelser basert på de visuelle undersøkelser og type konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad - Leilighet 2H.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utført med keramiske fliser på gulv og vegger. Rommet har dusjvegger og sluk plassert i dusjsonen. Overflater fremstår generelt som eldre, med normal bruksslitasje. Det er foretatt kontroll av fallforhold på gulv. Målinger viser at gulvet ikke har tilfredsstillende fall mot sluk, og det er registrert motfall/flat sone fra tilstøtende gulvarealer mot dusjsonen. Fallforholdene vurderes som ikke i henhold til dagens krav. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er ikke mulig å verifisere tilstanden på membran eller eventuell klemring uten inngrep. Det er utført fuktindikative målinger i gulv og ved vegg/gulv-overganger. Målingene viser forhøyede fuktverdier lokalt, særlig i området rundt sluk og i overgang gulv/vegg. Dette indikerer mulig fuktpåvirkning over tid. Årsak kan ikke fastslås uten videre undersøkelser. Himling består av malt platekledning. Det er observert mindre merker/skjøter som kan indikere tidligere fuktpåvirkning, men det er ikke registrert aktive lekkasjer på befaringstidspunktet. Sanitærutstyr består av toalett, servant og dusjvegger. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom veggåpning uten mekanisk vifte. Rørinstallasjoner fremstår som eldre type. Disse forholdene medfører høy risiko for skjulte fuktskader.

På grunn av alder og manglende dokumentasjon så er det være nødvendig med en full oppgradering av badet/våtsonen. Det er ikke behov for videre undersøkelser basert på de visuelle undersøkelser og type konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad - Leilighet 2V.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vegger fremstår med våtromstapet eller tilsvarende overflate. Himling består av takplater. Sanitærutstyr består av toalett, servant og badekar med dusjløsning. Badet fremstår med eldre konstruksjoner og tekniske løsninger. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom veggåpning uten mekanisk vifte. Rørinstallasjoner fremstår som eldre type. Disse forholdene medfører høy risiko for skjulte fuktskader. Badet vurderes å ha nådd eller overskredet forventet teknisk levetid. Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen. Det er ikke observert aktive lekkasjer, men våtrommets alder og utførelse innebærer forhøyet risiko for skjulte fuktskader. På grunn av alder og manglende dokumentasjon så er det være nødvendig med en full oppgradering av badet/våtsonen. Det er ikke behov for videre undersøkelser basert på de visuelle undersøkelser og type konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom

Felles vaskerom fremstår med eldre overflater og installasjoner. Vegger og gulv viser tydelige tegn til fuktpåvirkning. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller moderne våtromsløsning. Sluk og rørinstallasjoner fremstår som eldre. Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig etter dagens standard. Risiko for fuktskader og videre nedbrytning av bygningsmaterialer vurderes som forhøyet. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkeninnredning og hvitevarer fremstår som eldre, men funksjonelle. Det er ikke observert lekkasjer eller fuktskader under benk eller ved oppvaskkum. Overflater har normal bruksslitasje. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkeninnredning og hvitevarer fremstår som eldre, men funksjonelle. Det er ikke observert lekkasjer eller fuktskader under benk eller ved oppvaskkum. Overflater har normal bruksslitasje. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av

Beskrivelse av eiendommen

laminat. Det er kjøleskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkeninnredning og hvitevarer fremstår som eldre, men funksjonelle. Det er ikke observert lekkasjer eller fuktskader under benk eller ved oppvaskkum. Overflater har normal bruksslitasje. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Synlige rør og sluk fremstår som eldre installasjoner. Manglende dokumentasjon på utskifting eller rehabilitering tilsier økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.
Synlige rør og sluk fremstår som eldre installasjoner. Manglende dokumentasjon på utskifting eller rehabilitering tilsier økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.
Det er avløpsrør av støpejern / plast
Boligen har naturlig ventilasjon.
Antatt plassert i fellesareal i kjeller. Tilstand og øvrig informasjon må avklares/innhentes fra eier.
Det er hovedsakelig åpent ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.
Det elektriske anlegget virker å være i tilfredsstillende stand. På grunn av alder anbefales det kontroll av det lokale EI-tilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på antatt kultet og steinsatte masser/fjell.
Dreneringen er fra 1947.
Bygningen har betonggrunnmur.

Bearbeidet terreng ser ut til å ha tilfredsstillende avrenning av overflatevann fra grunnmur/bygningskropp.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

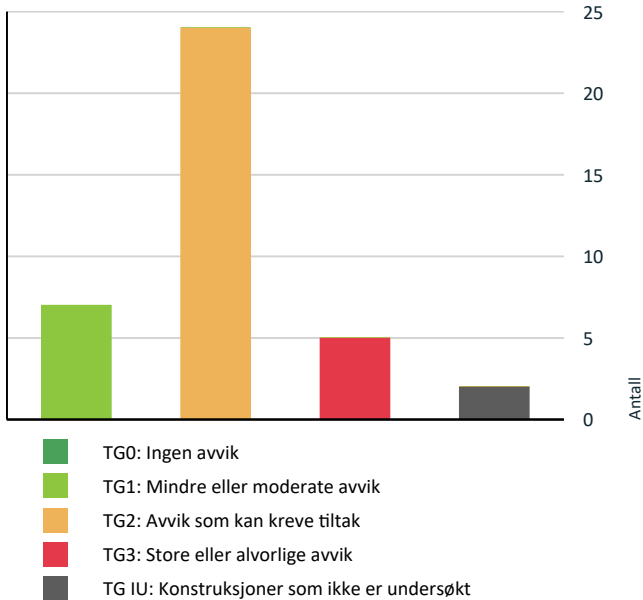
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk".

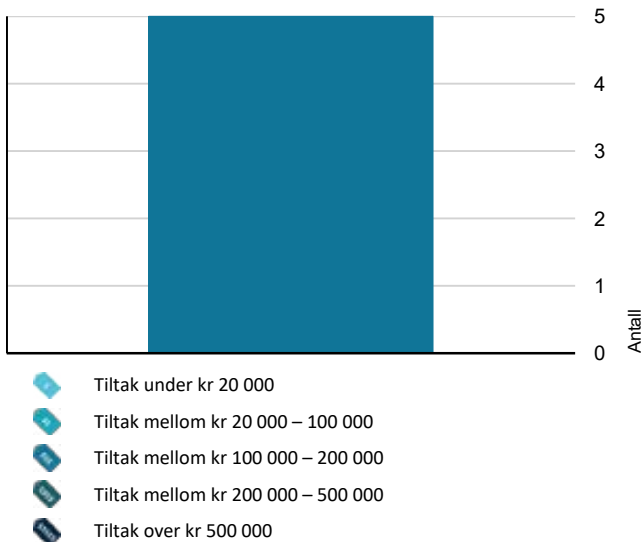
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Etasje 2 - Leilighet 2H > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 - Leilighet 2V > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 - Leilighet 1V > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 - Leilighet 1H > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)


TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

 Våtrom > Etasje 2 - Leilighet 2H > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

 Kjøkken > Etasje 2 - Leilighet 2H > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

 Våtrom > Etasje 2 - Leilighet 2V > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

 Kjøkken > Etasje 2 - Leilighet 2V > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

 Våtrom > Etasje 1 - Leilighet 1V > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)


 Kjøkken > Etasje 1 - Leilighet 1V > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

 Kjøkken > Etasje 1 - Leilighet 1H > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

 Våtrom > Etasje 1 - Leilighet 1H > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

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.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

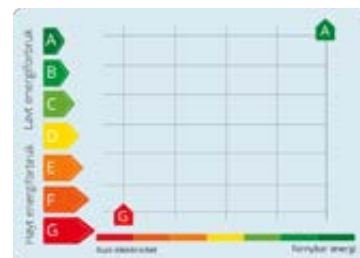
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. 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.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1950

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer noe preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Taktekking fremstår visuelt hel, men med preg av alder og misfarging/begroing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekking fungerer og det er ikke behov for tiltak. Anbefaler rengjøring av takflate på grunn av begroing.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag av type stål/ aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fasadekledning har generelt noe preg av alder og værslitasje. Det er observert misfarging, begroing og avflassing av maling på flere flater, særlig på værutsatte områder og i tilknytning til balkonger. Enkelte skjøter og avslutninger fremstår som åpne eller svekket. Overganger rundt vinduer har behov for vedlikehold. Sokkel har riss, misfarging og ujevnheter forenlig med alder og normal bruk.

Ved stikkprøve ble det påvist at det er montert musebånd. Det er påvist ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Fasadene fremstår som funksjonelle, men med tydelig vedlikeholdsetterslep. Risiko for videre nedbrytning av trekledning dersom vedlikehold ikke utføres.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Loftet fremstår som et uinnredet kaldloft med synlige trekonstruksjoner, sperrer og undertak. Overflater bærer preg av alder. Det er observert misfarging i treverk enkelte steder, noe som kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Det er ikke dokumentert om forholdene er aktive.

Ventilasjon skjer via naturlige luftespalter og mindre vindusåpninger. Det er ikke observert direkte råteskader, men konstruksjonene bør følges opp ved fremtidig vedlikehold. Loftet benyttes hovedsakelig til lagring og teknisk tilgjengelighet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Eldre vinduer må regnes med å byttes. Nyere vinduer hovedsakelig mot sør.

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkonger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Balkonger fremstår med eldre konstruksjon og overflater. Gulvdekke viser tydelige tegn til slitasje, misfarging og begroing, noe som indikerer langvarig eksponering for fukt og værpåvirkning. Det er synlige fuktmerker og ujevnheter i overflaten, som kan tyde på mangelfull drenering eller utilstrekkelig fall mot ytterkant. Rekkverk og sidevegger i treverk fremstår værslitte med misfarging og tegn til aldring. Det er ikke observert åpenbare råteskader, men overflatebehandling fremstår mangelfull, og videre nedbrytning må påregnes dersom tiltak ikke gjennomføres.

Det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjikt eller membranløsning. Risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongen vurderes å ha redusert restlevetid og bør påregnes vedlikehold eller oppgradering innen relativt kort tid.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Leiligheter er blitt brukt som utleieleiligheter. Generelt er det slitasje på overflater og det er det behov for oppussing av overflater. Tilstand varierer fra leilighet til leilighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak. Men det må påregnes noe oppgradering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Det foreligger rapporter fra det lokale brann- og feiervesenet med henvisning til feil og mangler.

"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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Kjellerarealene fremstår som uinnredede rom med betong- og murkonstruksjoner. Vegger viser tegn til fuktpåvirkning, herunder misfarging, avskalling av puss og saltutslag. Dette indikerer fuktvandring gjennom grunnmur, noe som er vanlig for bygg av eldre dato uten moderne fuktsikring. Gulv fremstår som betongdekker uten fuktsperre. Det er ikke observert aktive vannlekkasjer, men risiko for vedvarende fuktproblematikk vurderes som til stede. Ventilasjonen i kjeller fremstår begrenset. Boder er av enkel standard.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Felles trappegang fremstår med eldre overflater på vegger, trapper og himling. Trappetrinn har slitasje i overflatebelegg og kanter, men fremstår funksjonelle. Det er ikke observert åpenbare sikkerhetsmessige mangler, men teknisk standard tilfredsstillende ikke dagens krav til universell utforming eller moderne brannsikkerhet. Overflater vurderes å ha begrenset restlevetid før oppgradering bør vurderes.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører/ furu fyllingsdører og malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Dører av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det må påregnes noe vedlikehold av dører.

VÅTROM

ETASJE 2 - LEILIGHET 2H > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Badet er utført med keramiske fliser på gulv og vegger. Rommet har dusjvegger og sluk plassert i dusjsonen. Overflater fremstår generelt som eldre, med normal bruksslitasje.

Det er foretatt kontroll av fallforhold på gulv. Målinger viser at gulvet ikke har tilfredsstillende fall mot sluk, og det er registrert motfall/flat sone fra tilstøtende gulvarealer mot dusjsonen.

Fallforholdene vurderes som ikke i henhold til dagens krav. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke mulig å verifisere tilstanden på membran eller eventuell klemring uten inngrep.

Det er utført fuktindikative målinger i gulv og ved vegg/gulv-overganger. Målingene viser forhøyede fuktverdier lokalt, særlig i området rundt sluk og i overgang gulv/vegg. Dette indikerer mulig fuktpåvirkning over tid. Årsak kan ikke fastslås uten videre undersøkelser.

Himling består av malt platekledning. Det er observert mindre merker/skjøter som kan indikere tidligere fuktpåvirkning, men det er ikke registrert aktive lekkasjer på befaringstidspunktet. Sanitærutstyr består av toalett, servant og dusjvegger. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran eller tettesjikt Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom veggåpning uten mekanisk vifte.

Rørinstallasjoner fremstår som eldre type. Disse forholdene medfører høy risiko for skjulte fuktskader.

På grunn av alder og manglende dokumentasjon så er det være nødvendig med en full oppgradering av badet/våtsonen.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



ETASJE 2 - LEILIGHET 2H > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

ETASJE 2 - LEILIGHET 2V > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vegger fremstår med våtromstapet eller tilsvarende overflate. Himling består av takplater. Sanitærutstyr består av toalett, servant og badekar med dusjløsning.

Badet fremstår med eldre konstruksjoner og tekniske løsninger. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom veggåpning uten mekanisk vifte. Rørinstallasjoner fremstår som eldre type. Disse forholdene medfører høy risiko for skjulte fuktskader. Badet vurderes å ha nådd eller overskredet forventet teknisk levetid.

Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen. Det er ikke observert aktive lekkasjer, men våtrommets alder og utførelse innebærer forhøyet risiko for skjulte fuktskader.

På grunn av alder og manglende dokumentasjon så er det anbefalt nødvendig med en full oppgradering av badet/våtsonen.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE 2 - LEILIGHET 2V > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.



ETASJE 1 - LEILIGHET 1V > BAD

ETASJE 1 - LEILIGHET 1V > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Badet er utført med keramiske fliser på gulv og vegger. Rommet har dusjvegger og sluk plassert i dusjsonen. Overflater fremstår generelt som eldre, med normal bruksslitasje.

Det er foretatt kontroll av fallforhold på gulv. Målinger viser at gulvet ikke har tilfredsstillende fall mot sluk, og det er registrert motfall/flat sone fra tilstøtende gulvarealer mot dusjsonen.

Fallforholdene vurderes som ikke i henhold til dagens krav. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke mulig å verifisere tilstanden på membran eller eventuell klemring uten inngrep.

Det er utført fuktindikative målinger i gulv og ved vegg/gulv-overganger.

Målingene viser forhøyede fuktverdier lokalt, særlig

i området rundt sluk og i overgang gulv/vegg. Dette indikerer mulig fuktpåvirkning over tid. Årsak kan ikke fastslås uten videre undersøkelser.

Himling består av malt platekledning. Det er observert mindre merker/skjøter som kan indikere tidligere fuktpåvirkning, men det er ikke registrert aktive lekkasjer på befaringstidspunktet.

Sanitærutstyr består av toalett, servant og dusjvegger. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran eller tettesjikt.

Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom veggåpning uten mekanisk vifte. Rørinstallasjoner fremstår som eldre type. Disse forholdene medfører høy risiko for skjulte fuktskader.

På grunn av alder og manglende dokumentasjon så er det være nødvendig med en full oppgradering av badet/våtsonen.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

ETASJE 1 - LEILIGHET 1H > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vegger fremstår med våtromstapet eller tilsvarende overflate. Himling består av takplater. Sanitærutstyr består av toalett, servant og badekar med dusjløsning.

Badet fremstår med eldre konstruksjoner og tekniske løsninger. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom veggåpning uten mekanisk vifte. Rørinstallasjoner fremstår som eldre type. Disse forholdene medfører høy risiko for skjulte fuktskader. Badet vurderes å ha nådd eller overskredet forventet teknisk levetid.

Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen. Det er ikke observert aktive lekkasjer, men våtrommets alder og utførelse innebærer forhøyet risiko for skjulte fuktskader.

På grunn av alder og manglende dokumentasjon så er det være nødvendig med en full oppgradering av badet/våtsonen.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE 1 - LEILIGHET 1H > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsoner). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Felles vaskerom fremstår med eldre overflater og installasjoner. Vegger og gulv viser tydelige tegn til fuktpåvirkning. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller moderne våtromsløsning. Sluk og rørinstallasjoner fremstår som eldre. Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig etter dagens standard. Risiko for fuktskader og videre nedbrytning av bygningsmaterialer vurderes som forhøyet. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE 2 - LEILIGHET 2H > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning og hvitevarer fremstår som eldre, men funksjonelle. Det er ikke observert lekkasjer eller fuktskader under benk eller ved oppvaskkum. Overflater har normal bruksslitasje. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

ETASJE 2 - LEILIGHET 2H > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ETASJE 2 - LEILIGHET 2V > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning og hvitevarer fremstår som eldre, men funksjonelle. Det er ikke observert lekkasjer eller fuktskader under benk eller ved oppvaskkum. Overflater har normal bruksslitasje. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

ETASJE 2 - LEILIGHET 2V > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ETASJE 1 - LEILIGHET 1V > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning og hvitevarer fremstår som eldre, men funksjonelle. Det er ikke observert lekkasjer eller fuktskader under benk eller ved oppvaskkum. Overflater har normal bruksslitasje. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

ETASJE 1 - LEILIGHET 1V > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ETASJE 1 - LEILIGHET 1H > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

ETASJE 1 - LEILIGHET 1H > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Synlige rør og sluk fremstår som eldre installasjoner. Manglende dokumentasjon på utskifting eller rehabilitering tilsier økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige rør og sluk fremstår som eldre installasjoner. Manglende dokumentasjon på utskifting eller rehabilitering tilsier økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt. Det er avløpsrør av støpejern / plast

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG III Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er hovedsakelig åpent ledningsnett og sikringssskap med automatsikringer.

Det elektriske anlegget virker å være i tilfredsstillende stand. På grunn av alder anbefales det kontroll av det lokale El-tilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1947

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget virker å være i tilfredsstillende stand. På grunn av alder anbefales det kontroll av det lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1947.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bearbeidet terreng ser ut til å ha tilfredsstillende avrenning av overflatevann fra grunnmur/bygningskropp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuksikring og drenering

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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

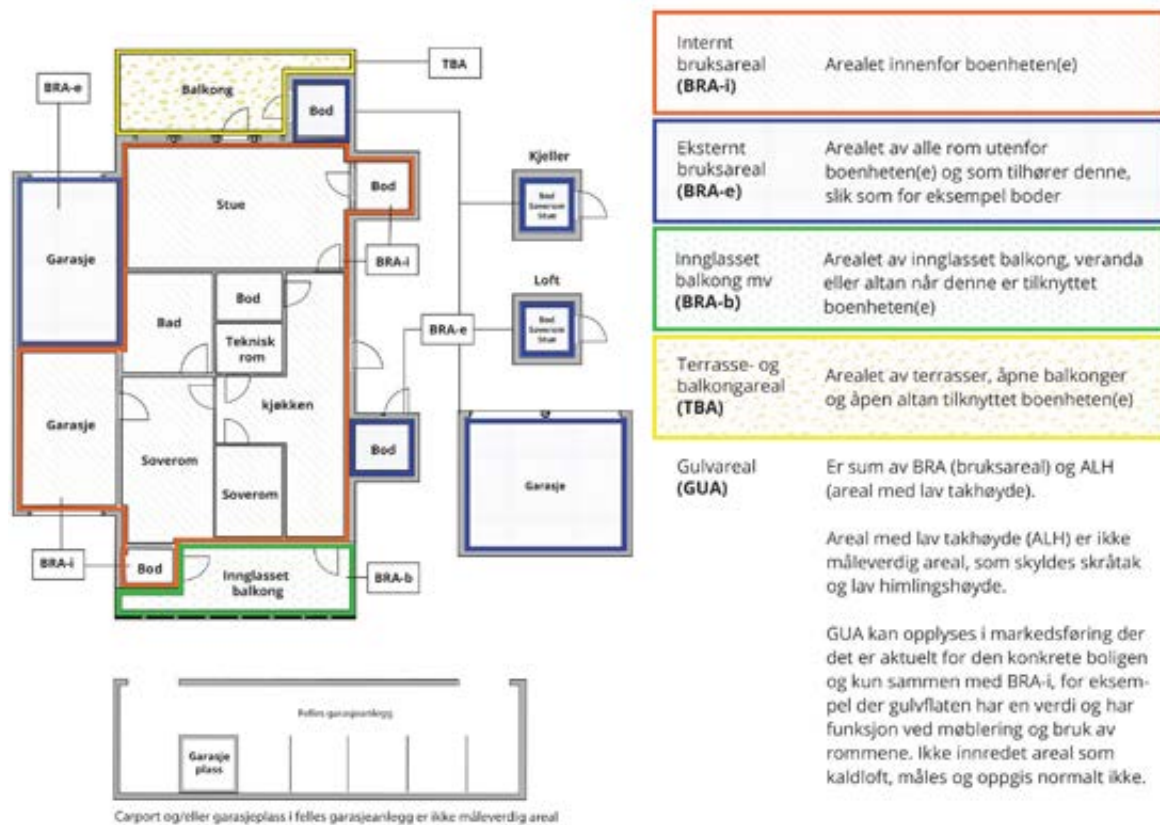
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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		37		37		99	136
Etasje 2 - Leilighet 2H	56	3		59			59
Etasje 2 - Leilighet 2V	70	3		73			73
Etasje 1 - Leilighet 1V	70	3		73			73
Etasje 1 - Leilighet 1H	56	3		59			59
Kjeller		127		127			127
SUM	252	176				99	527
SUM BRA	428						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Uinnredet loft	
Etasje 2 - Leilighet 2H	Gang, bad, kjøkken, soverom, spisestue, stue	Trapperom (felles)	
Etasje 2 - Leilighet 2V	Gang, bad, spisestue, stue, kjøkken, soverom, soverom 2	Trapperom (felles)	
Etasje 1 - Leilighet 1V	Gang, bad, kjøkken, spisestue, stue, soverom, soverom 2	Trapperom (felles)	
Etasje 1 - Leilighet 1H	Gang, kjøkken, bad, stue, soverom, spisestue	Trapperom (felles)	
Kjeller		Gang, gang 2, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7, bod 8, bod 9, bod 10, vaskerom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk".

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	12	416

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	3	224		0	1062.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Konsul Knudtzons gate 59

Hjemmelshaver

Helse Møre Og Romsdal Hf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrum av Kristiansund på Kirkelandet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er noe opparbeidet med plen, adkomstarealet er fellesasfaltert vei med parkering.

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	22.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

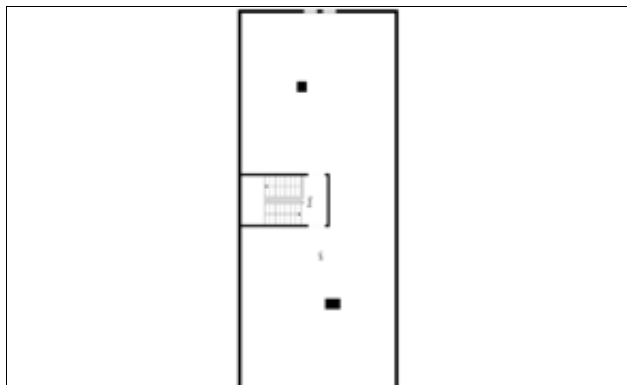
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet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

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

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

PERSONVERN

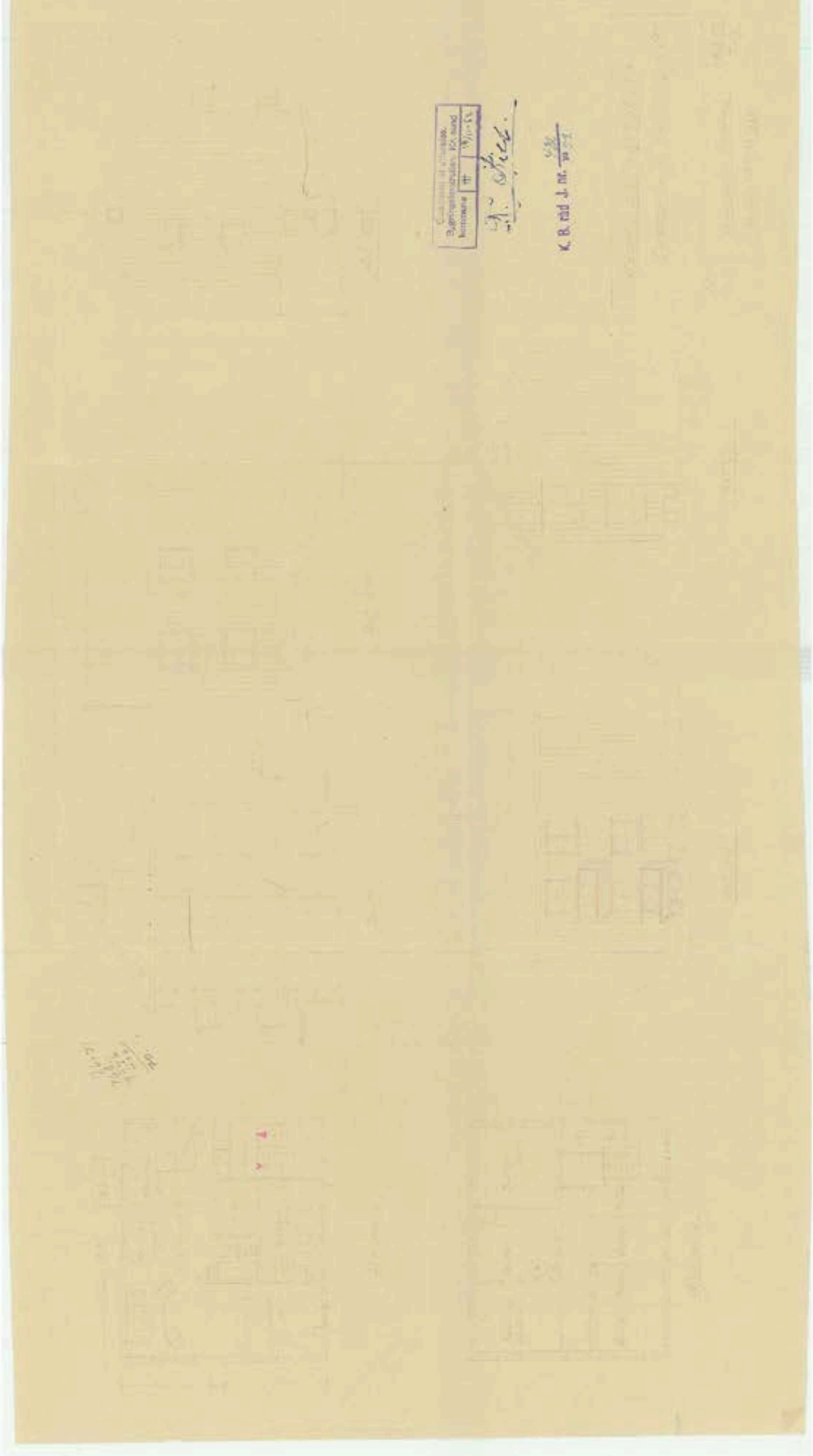
Andre bilder



Geological Institute
Bergbauwissenschaften, 12. und
13. Stockwerk
10623 Berlin

A. Beck

K. B. und J. Nr. ^{12/13} 10623



/AH

Kristiansund Boligbyggelag
h e r *Konsul Knudtzons gt. 59*
Medr. (Knudtzons gt. 17). 4 manns bolig

Det gis herved brukstillatelse for
ovennevnte bygg fra d.d.

Da hove ingangspartiet var endel forandret
i forhold til godkjente tegninger må der snarest innsendes
reviderte sådanne for ev godkjennelse.

Videre må bygget snarest mulig bringes i
sådan stand at ferdigattest kan utstedes herfra.

Kristiansund bygningsseksjon 9/6-53

R. Kiel

A.Hvitsand

/AH

Kristiansund Boligbyggelag
h e r Konsul Knudtzøns gate 57
Vedr. (Knudtzøns gt. 17.) 2 manns bolig

Det gis herved brukstillatelse for
overnevnte bygg fra d.d.

Da hovedinngangspartiet var endel forandret
i forhold til godkjente tegninger må der snarest
innsendes reviderte sådanne for ev. godkjennelse.

Videre må sammenføiningen mellom nedfaldsløp
fra takrenner og soilrør i grunnen gjøres bedre (eksp.
pålodding av hette.)

Bygget må videre snarest mulig settes i sådan
stand at ferdigattest kan utstedes herfra.

Kristiansund bygningsejefkontor 10/9-53

R. Kiel

A. Hvitsand

Gjenpart sendt : Byggmester Bjarne Aasprong



Utvalgsriterier for rapporten

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

Adresse

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

Matrikelenhhet

Gnr: 3 Bnr: 224 Fnr: Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:
Etternavn: Fornavn:

Bygningsstatus

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

Søkevindu

Øst: Nord:
Øst: Nord:

Subrapporter

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

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

Bygningsnr	Løpnr	Endrings- kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Antall		Bruksareal		Totalt		Bruttoareal	
					Tatt i bruk	boenhete	Bolig	Annet	Bolig	Annet	Bolig	Annet
12 592 868			Tatt i bruk	122 Tomannsbolig,	2		0	0	260	0	0	0

Datoer: Rammefatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest Tatt i bruk Utgått/ revet Nord Bebyggd areal
01.01.1947 01.01.1947 6998215 435487 0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal		Totalt	Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt
			Bolig	Annet							
Loft	1	0	40.0	0.0	40.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	2	1	75.0	0.0	75.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	1	1	75.0	0.0	75.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Underetasje	1	0	70.0	0.0	70.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Bruksenhet Type			Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse			Matrikkelenhet
H0101	Bolig	75	3	3	Kjøkken	1	1	5400 Konsul Knudtzons gate 57			1505 - 3/224
H0201	Bolig	75	3	3	Kjøkken	1	1	5400 Konsul Knudtzons gate 57			1505 - 3/224

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		997005562	HELSE MØRE OG ROMSDAL HF		Postboks 1600 6026 ÅLESUND	1 / 1

**Matrikelrapport****BYG0011****Bygg****Kommune: 1505 KRISTIANSDUND****Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32**

Bygningsnr	Løpenr	Endringskode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe		Antall boenhete	Bruksareal		Totalt		Bruttoareal	
					Tatt i bruk	Bolig		Bolig	Annet	Totalt	Annet	Bolig	Annet
12 592	876		Tatt i bruk	136 Andre småhus m/3	Bolig	4	480	0	480	0	0	0	0

Datoer: Rammefillatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest Tatt i bruk Utgått/ revet Nord Øst Bebyggt areal
15.06.1950 6998199 435489 0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal		Totalt	Bolig	Annet	Totalt	Matrikkelenhet
			Bolig	Annet					
Loft	1	0	70.0	0.0	70.0	0.0	0.0	0.0	
Hovedetasje	2	2	140.0	0.0	140.0	0.0	0.0	0.0	
Hovedetasje	1	2	140.0	0.0	140.0	0.0	0.0	0.0	
Underetasje	1	0	130.0	0.0	130.0	0.0	0.0	0.0	
Bruksenhet Type			Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	
H0101	Bolig	70	3	3	Kjøkken	1	1	5400 Konsul Knudtzons gate 59	1505 - 3/224
H0102	Bolig	70	3	3	Kjøkken	1	1	5400 Konsul Knudtzons gate 59	1505 - 3/224
H0201	Bolig	70	3	3	Kjøkken	1	1	5400 Konsul Knudtzons gate 59	1505 - 3/224
H0202	Bolig	70	3	3	Kjøkken	1	1	5400 Konsul Knudtzons gate 59	1505 - 3/224

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		997005562	HELSE MØRE OG ROMSDAL HF		Postboks 1600 6026 ÅLESUND	1 / 1



**KRISTIANSUND
KOMMUNE**



Målestokk
1:500

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



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 3

Bnr: 224

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Konsul Knudtzons gate 57, 6508 KRISTIANSUND N, med flere

Hj.haver/Fester:



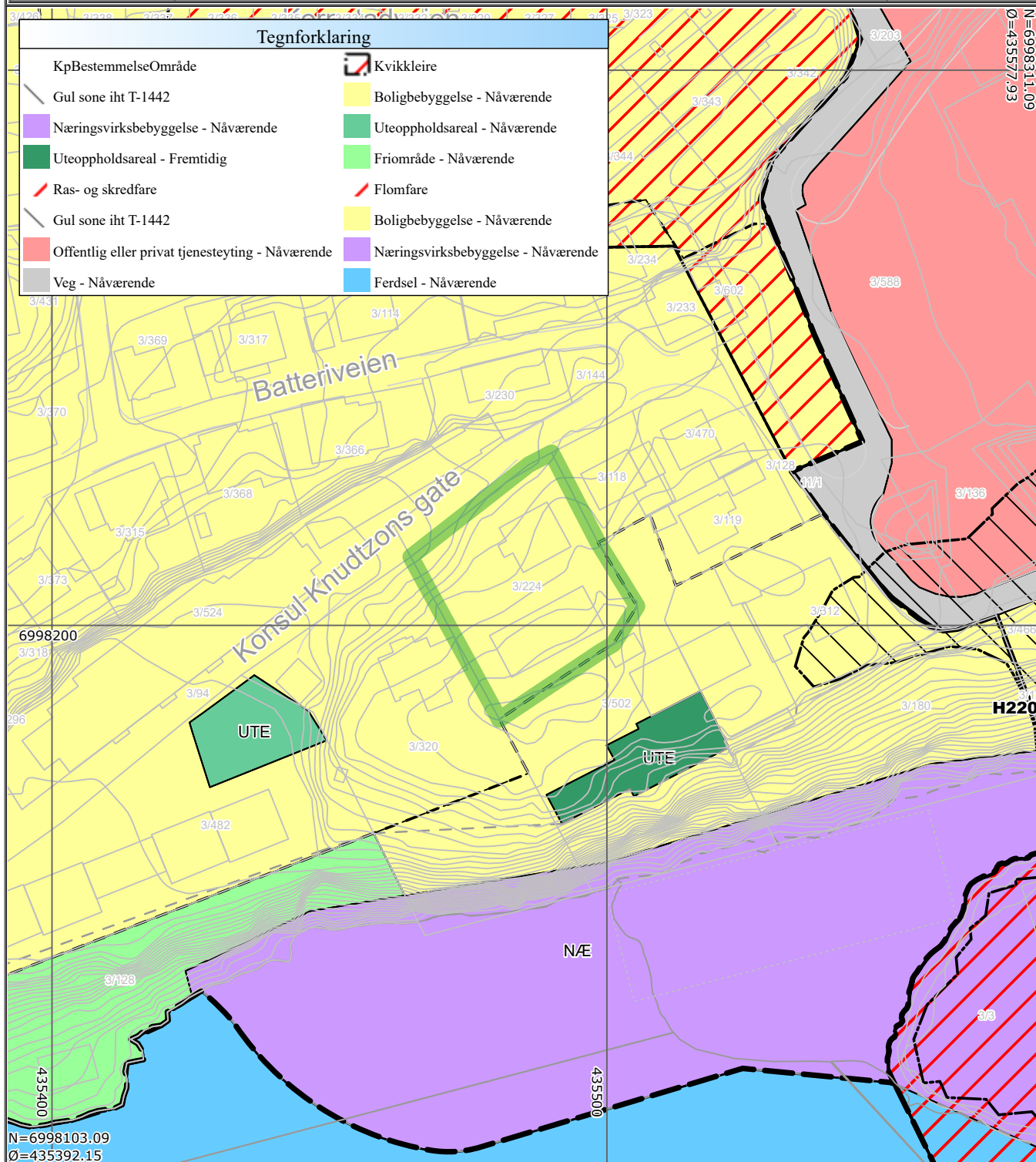
**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 20/11-2025 Sign:

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

KpBestemmelseOmråde	Kvikkleire
Gul sone iht T-1442	Boligbebyggelse - Nåværende
Næringsvirksbebyggelse - Nåværende	Uteoppholdsareal - Nåværende
Uteoppholdsareal - Fremtidig	Friområde - Nåværende
Ras- og skredfare	Flomfare
Gul sone iht T-1442	Boligbebyggelse - Nåværende
Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Næringsvirksbebyggelse - Nåværende
Veg - Nåværende	Ferdsel - Nåværende



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



NORDMØRE
INTERKOMMUNALE
BRANN- OG REDNINGSTJENESTE

Et vertskommunesamarbeid
mellom Aure, Averøy, Kristiansund og Smøla

HELSE MØRE OG ROMSDAL HF

Postboks 1600
6026 ÅLESUND

Dato: 28.11.2025

Saksbehandler: Elise Våg

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

Tilsynsadresse: **Konsul Knudtzons gate 57-H0101**

Gårds- og bruksnummer: **1505-3/224**

På vårt besøk **27.11.2025** ble det avdekket følgende feil/mangler:

Avvik som du må rette:

1. Skorstein

Dato: 27.11.2025

Frist: 18.12.2025

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

Saksbehandler: Elise Våg

Beskrivelse:

Ved inspeksjon med lykt og speil av innsiden på teglskorsteinen ble det oppdaget at skorsteinen er slitt. Rundt Røykrøret i leiligheten var det markerte sorte sprekker og dypere skader hvor man kan se inn i skorsteinen.

Teglskorsteiner har en antatt levealder på 60-70 år. Dette avhenger av bruk, klima og kvalitet på materialet, samt nye monteringer av ildsted og fjerning av gamle ildsted.

Det vil over tid medføre et behov for rehabilitering av skorsteinen. Rehabilitering vil styrke brannsikkerheten, forbedre trekken og fungere bedre med nyere ildsted.

Alle komponenter i et fyringsanlegg skal være i orden, jfr. forskrift om brannforebygging § 6. Rehabilitering av skorstein er et søknadspliktig tiltak, jfr. plan- og bygningsloven § 20-1, og jobben må utføres av sertifisert montør.

Fyringsanlegget bør ikke tas i bruk før forholdet er utbedret.

1. Skorstein

For mer informasjon: <https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/skorstein/rehabilitering-av-skorstein/>

Anmerkninger som du bør følge opp:

1. Røykrørsinnføring

Dato: 27.11.2025

Gjelder: Ildsted Mustad - Mustad Nr. 8 Plassering: Stue

Saksbehandler: Elise Våg

Det mangler innmuringstuss i gjennomføringen inn i skorsteinen. Røykrøret går rett inn i skorsteinen, som kan medføre sprekker, eller at røykrøret går for langt inn i skorsteinen. Det kan også bety at det er utett mellom skorstein og røykrør.

Beskrivelse: Å montere en innmuringstuss vil tette gjennomføringen, samt redusere sjansen for at røykrøret går for langt inn i skorsteinen.

Alle komponenter i et fyringsanlegg skal være i orden, jfr. forskrift om brannforebygging § 6.

Andre forhold:

Tilbakemelding:

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

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

Vi gjør oppmerksom på at oppsatt frist er kun for en tilbakemelding. (fremdriftsplan) Denne må inneholde hva som kommer til å bli gjort med avvik og omtrent innen hvilket tidsperspektiv som trengs for at avvik blir utbedret.

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

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

Avvik

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

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

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

Anmerkning

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

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

Med hilsen

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste

Saksbehandler:

Elise Våg

90663870

elise.vag@kristiansund.kommune.no

Dokumentkontroll utført av:

Anders Vikhals

Brannforebygger



NORDMØRE INTERKOMMUNALE BRANN- OG REDNINGSTJENESTE

Et vertskommunesamarbeid
mellom Aure, Averøy, Kristiansund og Smøla

HELSE MØRE OG ROMSDAL HF

Postboks 1600
6026 ÅLESUND

Dato: 28.11.2025

Saksbehandler: Elise Våg

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

Tilsynsadresse: **Konsul Knudtzons gate 57-H0201**

Gårds- og bruksnummer: **1505-3/224**

På vårt besøk **27.11.2025** ble det avdekket følgende feil/mangler:

Avvik som du må rette:

1. Skorstein

Dato: 27.11.2025

Frist: 18.12.2025

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

Saksbehandler: Elise Våg

Beskrivelse:

Ved inspeksjon med lykt og speil av innsiden på teglskorsteinen ble det oppdaget at skorsteinen er slitt. Rundt Røykrøret i leiligheten var det markerte sorte sprekker og dypere skader inn på skorsteinen.

Teglskorsteiner har en antatt levealder på 60-70 år. Dette avhenger av bruk, klima og kvalitet på materialet, samt nye monteringer av ildsted og fjerning av gamle ildsted.

Det vil over tid medføre et behov for rehabilitering av skorsteinen. Rehabilitering vil styrke brann sikkerheten, forbedre trekken og fungere bedre med nyere ildsted.

Alle komponenter i et fyringsanlegg skal være i orden, jfr. forskrift om brannforebygging § 6. Rehabilitering av skorstein er et søknadspliktig tiltak, jfr. plan- og bygningsloven § 20-1, og jobben må utføres av sertifisert montør.

Fyringsanlegget bør ikke tas i bruk før forholdet er utbedret.

1. Skorstein

For mer informasjon: <https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiring-og-boligtilsyn/skorstein/rehabilitering-av-skorstein/>

Anmerkninger som du bør følge opp:

1. Røykvarsler

Dato: 27.11.2025

Gjelder: Bruksenhet

Saksbehandler: Elise Våg

Røykvarsler i denne leiligheten er tatt ned fra taket. Denne må monteres tilbake for å bli varslet ved en brann. Det skal være minimum 1 røykvarsler i hver leilighet og etasje, inkludert kjeller og loft. Røykvarslere skal monteres i tak, og skal kunne høres i oppholdsrom og soverom. Det bør være minst én i nærheten av vaskerom eller teknisk rom.

Beskrivelse:

Krav til røykvarslere er beskrevet i forskrift om brannforebygging § 7

For mer informasjon:

<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/brannsikkerhet/roykvarslere-og-slukkeutstyr/>

2. Røykrørsinnføring

Dato: 27.11.2025

Gjelder: Ildsted Mustad - Mustad Nr. 8 Plassering: Stue

Saksbehandler: Elise Våg

Det mangler innmuringstuss i gjennomføringen inn i skorsteinen. Røykrøret går rett inn i skorsteinen, som kan medføre sprekker, eller at røykrøret går for langt inn i skorsteinen. Det kan også bety at det er utett mellom skorstein og røykrør.

Beskrivelse: Å montere en innmuringstuss vil tette gjennomføringen, samt redusere sjansen for at røykrøret går for langt inn i skorsteinen.

Alle komponenter i et fyringsanlegg skal være i orden, jfr. forskrift om brannforebygging § 6.

Andre forhold:

Tilbakemelding:

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

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

Vi gjør oppmerksom på at oppsatt frist er kun for en tilbakemelding. (fremdriftsplan) Denne må inneholde hva som kommer til å bli gjort med avvik og omtrent innen hvilket tidsperspektiv som trengs for at avvik blir utbedret.

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

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

Avvik

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

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

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

Anmerkning

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

Tiltaket ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1. ledd

bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Med hilsen

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste

Saksbehandler:

Elise Våg

90663870

elise.vag@kristiansund.kommune.no

Dokumentkontroll utført av:

Anders Vikhals

Brannforebygger



NORDMØRE
INTERKOMMUNALE
BRANN- OG REDNINGSTJENESTE

Et vertskommunesamarbeid
mellom Åure, Averøy, Kristiansund og Smøla

HELSE MØRE OG ROMSDAL HF
Postboks 1600
6026 ÅLESUND

Dato: 03.12.2025

Saksbehandler: Elise Våg

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

Tilsynsadresse: **Konsul Knudtzons gate 59-H0101**

Gårds- og bruksnummer: **1505-3/224**

På vårt besøk **27.11.2025** ble det avdekket følgende feil/mangler:

Avvik som du må rette:

1. Skorstein
- Dato: 27.11.2025
- Frist: 18.12.2025
- Gjelder: Røykløp Teglskorstein - Teglskorstein - 1/1-Stein Plassering: Venstre H0101
- Saksbehandler: Elise Våg

1. Skorstein

Innkledd skorstein

Teglskorstein er **innkledd på én side på kjøkken og én side på gang**. På en teglskorstein skal alle fire ytterflater være synlig i hele skorsteinens lengde og bredde.

Avviket kan lukkes ved å ta av kledning, montere inspeksjonsluke, koble fra alle ildsted på skorsteinen eller å rehabilitere skorstein. Dersom en eldre teglskorstein blir korrekt rehabilitert, skal minimum to av sidene være tilgjengelig for inspeksjon.

Det skal være tilgang til inspeksjon av hele fyringsanlegget, jfr forskrift om brannforebygging § 6.

Slittasje og skader på skorstein

Ved inspeksjon med lykt og speil av innsiden på teglskorsteinen ble det oppdaget at skorsteinen er slitt. Rundt Røykrøret i leiligheten var det markerte sorte sprekker og dypere skader inn på skorsteinen.

Teglskorsteiner har en antatt levealder på 60-70 år. Dette avhenger av bruk, klima og kvalitet på materialet, samt nye monteringer av ildsted og fjerning av gamle ildsted.

Beskrivelse:

Det vil over tid medføre et behov for rehabilitering av skorsteinen. Rehabilitering vil styrke brannsikkerheten, forbedre trekken og fungere bedre med nyere ildsted.

Alle komponenter i et fyringsanlegg skal være i orden, jfr. forskrift om brannforebygging § 6. Rehabilitering av skorstein er et søknadspliktig tiltak, jfr. plan- og bygningsloven § 20-1, og jobben må utføres av sertifisert montør.

Fyringsanlegget bør ikke tas i bruk før forholdene er utbedret.

For mer informasjon: <https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/skorstein/rehabilitering-av-skorstein/>
(<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/skorstein/rehabilitering-av-skorstein/>)

2. Sotluke

Dato: 27.11.2025

Frist: 18.12.2025

2. Sotluke
Gjelder: Røykløp Teglskorstein - Teglskorstein - 1/1-Stein Plassering: Venstre H0101
Saksbehandler: Elise Våg

Sotluke er defekt. Det er ikke mulig å lukke og låse sotluke. Sotluka må være lukket for optimal trekk og unngå falsk trekk (kald lufttilstrømning). Falsk trekk bidrar til å danne lett antennelig sot.

Beskrivelse: Alle komponenter i et fyringsanlegg skal være i orden, jfr. forskrift om brannforebygging § 6.

For mer informasjon: <https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/skorstein/sotluke/>
(<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/skorstein/sotluke/>)

Anmerkninger som du bør følge opp:

1. Røykvarsler og slokkeutstyr

Dato: 27.11.2025

Gjelder: Bruksenhet

Saksbehandler: Elise Våg

Boligen har én eldre røykvarsler. Røykvarslere har en garanti på 8-10 år før den bør byttes ut i sin helhet.

Det skal minst være én røykvarsler i hver etasje og hver leilighet, som høres fra soverom og oppholdsrom. Røykvarslere skal monteres i tak, minst 50 cm fra vegg.

Det mangler røykvarslere i fellesområder. Der skal det også være montert i hver etasje, inkludert kjeller og loft.

Beskrivelse: Det skal være minst ett slokkeutstyr inne i hver leilighet. I dag er disse plassert i fellesområde utenfor leiligheten.

For mer informasjon:

<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/brannsikkerhet/roykvarslere-og-slukkeutstyr/>
(<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/brannsikkerhet/roykvarslere-og-slukkeutstyr/>)

2. Ildsted

Dato: 27.11.2025

Gjelder: Ildsted Mustad - Mustad Nr. 8 Plassering: Stue

Saksbehandler: Elise Våg

Det er riss- og sprekkdannelse på ildstedets brennplater inne i brennkammer.

Brennplatene fungerer som et beskyttelseslag for ildstedets konstruksjon for å unngå skader som påvirker funksjonen og avstandskrav på ildstedet.

Beskrivelse: Dersom sprekke utvikler seg og biter begynner å falle fra hverandre må brennplatene byttes ut.

Alle komponenter i et fyringsanlegg skal være i orden, jfr. forskrift om brannforebygging § 6.

3. Røykrørsinnføring

Dato: 27.11.2025

Gjelder: Ildsted Mustad - Mustad Nr. 8 Plassering: Stue

Saksbehandler: Elise Våg

Det mangler innmuringstuss i gjennomføringen inn i skorsteinen. Røykrøret går rett inn i skorsteinen, som kan medføre sprekker, eller at røykrøret går for langt inn i skorsteinen. Det kan også bety at det er utett mellom skorstein og røykrør.

Beskrivelse: Å montere en innmuringstuss vil tette gjennomføringen, samt redusere sjansen for at røykrøret går for langt inn i skorsteinen.

Alle komponenter i et fyringsanlegg skal være i orden, jfr. forskrift om brannforebygging § 6.

Andre forhold:

Tilbakemelding:

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

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

Vi gjør oppmerksom på at oppsatt frist er kun for en tilbakemelding. (fremdriftsplan) Denne må inneholde hva som kommer til å bli gjort med avvik og omtrent innen hvilket tidsperspektiv som trengs for at avvik blir utbedret.

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

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

Avvik

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

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

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

Anmerkning

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

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

Med hilsen

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste

Saksbehandler:

Elise Våg

90663870

elise.vag@kristiansund.kommune.no

Dokumentkontroll utført av:

Anders Vikhals

Brannforebygger



NORDMØRE
INTERKOMMUNALE
BRANN- OG REDNINGSTJENESTE

Et vertskommunesamarbei
mellom Aure, Averøy, Kristiansund og Smø

HELSE MØRE OG ROMSDAL HF
Postboks 1600
6026 ÅLESUND

Dato: 03.12.2025

Saksbehandler: Elise Våg

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

Tilsynsadresse: **Konsul Knudtzons gate 59-H0102**

Gårds- og bruksnummer: **1505-3/224**

På vårt besøk **27.11.2025** ble det avdekket følgende feil/mangler:

Avvik som du må rette:

1. Skorstein
- Dato: 27.11.2025
Frist: 18.12.2025
Gjelder: Røykløp Teglskorstein - Teglskorstein - 1/2-Stein Plassering: Høyre H0102
Saksbehandler: Elise Våg

1. Skorstein

Innkledd skorstein

Teglskorstein er **innkledd på alle sider**. På en teglskorstein skal alle fire ytterflater være synlig i hele skorsteinens lengde og bredde.

Avviket kan lukkes ved å ta av kledning, montere inspeksjonsluke, koble fra alle ildsted på skorsteinen eller å rehabilitere skorstein. Dersom en eldre teglskorstein blir korrekt rehabilitert, skal minimum to av sidene være tilgjengelig for inspeksjon.

Det skal være tilgang til inspeksjon av hele fyringsanlegget, jfr forskrift om brannforebygging § 6.

Slittasje og skader på skorstein

Ved inspeksjon med lykt og speil av innsiden på teglskorsteinen ble det oppdaget at skorsteinen er slitt. Rundt Røykrøret i leiligheten var det markerte sorte sprekker og dypere skader inn på skorsteinen.

Beskrivelse:

Teglskorsteiner har en antatt levealder på 60-70 år. Dette avhenger av bruk, klima og kvalitet på materialet, samt nye monteringer av ildsted og fjerning av gamle ildsted.

Det vil over tid medføre et behov for rehabilitering av skorsteinen. Rehabilitering vil styrke brannsikkerheten, forbedre trekken og fungere bedre med nyere ildsted.

Alle komponenter i et fyringsanlegg skal være i orden, jfr. forskrift om brannforebygging § 6. Rehabilitering av skorstein er et søknadspliktig tiltak, jfr. plan- og bygningsloven § 20-1, og jobben må utføres av sertifisert montør.

Fyringsanlegget bør ikke tas i bruk før forholdene er utbedret.

For mer informasjon: <https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/skorstein/rehabilitering-av-skorstein/>
(<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/skorstein/rehabilitering-av-skorstein/>)

2. Sotluke

Dato: 27.11.2025

Frist: 18.12.2025

Gjelder: Røykløp Teglskorstein - Teglskorstein - 1/2-Stein Plassering: Høyre H0102

Saksbehandler: Elise Våg

2. Sotluke

Sotluke er defekt. Den nederste hengselen er rustet bort. Sotluka må være mulig å lukke for optimal trekk og unngå falsk trekk (kald lufttilstrømning). Falsk trekk bidrar til å danne lett antenneleg sot.

Sotluker krever vedlikhold i form av smøring og å sjekkes for rust i låsemekanisme og hengsler.

Beskrivelse: Alle komponenter i et fyringsanlegg skal være i orden, jfr. forskrift om brannforebygging § 6.

For mer informasjon: <https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/skorstein/sotluke/>
(<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/skorstein/sotluke/>)

Anmerkninger som du bør følge opp:

1. Røykvarsler og slukkeutstyr

Dato: 27.11.2025

Gjelder: Bruksenhet

Saksbehandler: Elise Våg

Boligen har én eldre røykvarsler. Røykvarslere har en garanti på 8-10 år før den bør byttes ut i sin helhet.

Det skal minst være én røykvarsler i hver etasje og hver leilighet, som høres fra soverom og oppholdsrom. Røykvarslere skal monteres i tak, minst 50 cm fra vegg.

Det mangler røykvarslere i fellesområder. Der skal det også være montert i hver etasje, inkludert kjeller og loft.

Beskrivelse: Det skal være minst ett slukkeutstyr inne i hver leilighet. I dag er disse plassert i fellesområde utenfor leiligheten.

For mer informasjon:

<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/brannsikkerhet/roykvarslere-og-slukkeutstyr/>
(<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/brannsikkerhet/roykvarslere-og-slukkeutstyr/>)

2. Røykrørsinnføring

Dato: 27.11.2025

Gjelder: Ildsted Mustad - Mustad Nr. 8 Plassering: Stue

Saksbehandler: Elise Våg

Det mangler innmuringstuss i gjennomføringen inn i skorsteinen. Røykrøret går rett inn i skorsteinen, som kan medføre sprekker, eller at røykrøret går for langt inn i skorsteinen. Det kan også bety at det er utett mellom skorstein og røykrør.

Beskrivelse: Å montere en innmuringstuss vil tette gjennomføringen, samt redusere sjansen for at røykrøret går for langt inn i skorsteinen.

Alle komponenter i et fyringsanlegg skal være i orden, jfr. forskrift om brannforebygging § 6.

3. Ildsted

Dato: 27.11.2025

Gjelder: Røykløp Teglskorstein - Teglskorstein - 1/2-Stein Plassering: Høyre H0102

Saksbehandler: Elise Våg

Det er riss- og sprekke dannelse på ildstedets brennplater inne i brennkammer.

Brennplatene fungerer som et beskyttelseslag for ildstedets konstruksjon for å unngå skader som påvirker funksjonen og avstandskrav på ildstedet.

Beskrivelse: Dersom sprekke utvikler seg og biter begynner å falle fra hverandre må brennplatene byttes ut.

Alle komponenter i et fyringsanlegg skal være i orden, jfr. forskrift om brannforebygging § 6.

Andre forhold:**Tilbakemelding:**

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

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

Vi gjør oppmerksom på at oppsatt frist er kun for en tilbakemelding. (fremdriftsplan) Denne må inneholde hva som kommer til å bli gjort med avvik og omtrent innen hvilket tidsperspektiv som trengs for at avvik blir utbedret.

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

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

Avvik

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

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

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

Anmerkning

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

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

Med hilsen

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste

Saksbehandler:

Elise Våg

90663870

elise.vag@kristiansund.kommune.no

Dokumentkontroll utført av:

Anders Vikhals
Brannforebygger



NORDMØRE
INTERKOMMUNALE
BRANN- OG REDNINGSTJENESTE

Et vertskommunesamarbei
mellom Aure, Averøy, Kristiansund og Smø

HELSE MØRE OG ROMSDAL HF
Postboks 1600
6026 ÅLESUND

Dato: 03.12.2025

Saksbehandler: Elise Våg

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

Tilsynsadresse: **Konsul Knudtzons gate 59-H0201**

Gårds- og bruksnummer: **1505-3/224**

På vårt besøk **27.11.2025** ble det avdekket følgende feil/mangler:

Avvik som du må rette:

1. Skorstein
- Dato: 27.11.2025
Frist: 18.12.2025
Gjelder: Røykløp Teglskorstein - Teglskorstein - 1/1-Stein Plassering: Venstre H0201
Saksbehandler: Elise Våg

1. Skorstein

Innkledd skorstein

Teglskorstein er **innkledd på én side på kjøkken og én side på gang**. På en teglskorstein skal alle fire ytterflater være synlig i hele skorsteinens lengde og bredde.

Avviket kan lukkes ved å ta av kledning, montere inspeksjonsluke, koble fra alle ildsted på skorsteinen eller å rehabilitere skorstein. Dersom en eldre teglskorstein blir korrekt rehabilitert, skal minimum to av sidene være tilgjengelig for inspeksjon.

Det skal være tilgang til inspeksjon av hele fyringsanlegget, jfr forskrift om brannforebygging § 6.

Slittasje og skader på skorstein

Ved inspeksjon med lykt og speil av innsiden på teglskorsteinen ble det oppdaget at skorsteinen er slitt. Rundt Røykrøret i leiligheten var det markerte sorte sprekker og dypere skader inn på skorsteinen.

Beskrivelse: Teglskorsteiner har en antatt levealder på 60-70 år. Dette avhenger av bruk, klima og kvalitet på materialet, samt nye monteringer av ildsted og fjerning av gamle ildsted.

Det vil over tid medføre et behov for rehabilitering av skorsteinen. Rehabilitering vil styrke brannsikkerheten, forbedre trekken og fungere bedre med nyere ildsted.

Alle komponenter i et fyringsanlegg skal være i orden, jfr. forskrift om brannforebygging § 6. Rehabilitering av skorstein er et søknadspliktig tiltak, jfr. plan- og bygningsloven § 20-1, og jobben må utføres av sertifisert montør.

Fyringsanlegget bør ikke tas i bruk før forholdene er utbedret.

For mer informasjon: <https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/skorstein/rehabilitering-av-skorstein/>
(<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/skorstein/rehabilitering-av-skorstein/>)

2. Sotluke

Dato: 27.11.2025

Frist: 18.12.2025

Gjelder: Røykløp Teglskorstein - Teglskorstein - 1/1-Stein Plassering: Venstre H0201

Saksbehandler: Elise Våg

2. Sotluke

Sotluke er defekt. Det er ikke mulig å lukke og låse sotluke. Sotluka må være lukket for optimal trekk og unngå falsk trekk (kald lufttilstrømning). Falsk trekk bidrar til å danne lett antenkelig sot.

Sotluker krever vedlikhold i form av smøring og å sjekkes for rust i låsemekanisme og hengsler.

Beskrivelse: Alle komponenter i et fyringsanlegg skal være i orden, jfr. forskrift om brannforebygging § 6.

For mer informasjon: <https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/skorstein/sotluke/>
(<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/skorstein/sotluke/>)

Anmerkninger som du bør følge opp:

1. Røykvarsler og slokkeutstyr

Dato: 27.11.2025

Gjelder: Bruksenhet

Saksbehandler: Elise Våg

Boligen har én eldre røykvarsler. Røykvarslere har en garanti på 8-10 år før den bør byttes ut i sin helhet.

Det skal minst være én røykvarsler i hver etasje og hver leilighet, som høres fra soverom og oppholdsrom. Røykvarslere skal monteres i tak, minst 50 cm fra vegg.

Det mangler røykvarslere i fellesområder. Der skal det også være montert i hver etasje, inkludert kjeller og loft.

Beskrivelse: Det skal være minst ett slokkeutstyr inne i hver leilighet. I dag er disse plassert i fellesområde utenfor leiligheten.

For mer informasjon:

<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/brannsikkerhet/roykvarslere-og-slukkeutstyr/>
(<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/brannsikkerhet/roykvarslere-og-slukkeutstyr/>)

2. Ildsted

Dato: 27.11.2025

Gjelder: Ildsted Mustad - Mustad Nr. 8 Plassering: Stue

Saksbehandler: Elise Våg

Det er riss- og sprekkdannelse på ildstedets brennplater inne i brennkammer.

Brennplatene fungerer som et beskyttelseslag for ildstedets konstruksjon for å unngå skader som påvirker funksjonen og avstandskrav på ildstedet.

Beskrivelse: Dersom sprekke utvikler seg og biter begynner å falle fra hverandre må brennplatene byttes ut.

Alle komponenter i et fyringsanlegg skal være i orden, jfr. forskrift om brannforebygging § 6.

3. Røykrørsinnføring

Dato: 27.11.2025

Gjelder: Ildsted Mustad - Mustad Nr. 8 Plassering: Stue

Saksbehandler: Elise Våg

Det mangler innmuringstuss i gjennomføringen inn i skorsteinen. Røykrøret går rett inn i skorsteinen, som kan medføre sprekker, eller at røykrøret går for langt inn i skorsteinen. Det kan også bety at det er utett mellom skorstein og røykrør.

Beskrivelse: Å montere en innmuringstuss vil tette gjennomføringen, samt redusere sjansen for at røykrøret går for langt inn i skorsteinen.

Alle komponenter i et fyringsanlegg skal være i orden, jfr. forskrift om brannforebygging § 6.

Andre forhold:

Tilbakemelding:

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

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

Vi gjør oppmerksom på at oppsatt frist er kun for en tilbakemelding. (fremdriftsplan) Denne må inneholde hva som kommer til å bli gjort med avvik og omtrent innen hvilket tidsperspektiv som trengs for at avvik blir utbedret.

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

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

Avvik

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

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

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

Anmerkning

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

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

Med hilsen

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste

Saksbehandler:

Elise Våg

90663870

elise.vag@kristiansund.kommune.no

Dokumentkontroll utført av:

Anders Vikhals
Brannforebygger



NORDMØRE
INTERKOMMUNALE
BRANN- OG REDNINGSTJENESTE

Et vertskommunesamarbei
mellom Åure, Averøy, Kristiansund og Smø

HELSE MØRE OG ROMSDAL HF
Postboks 1600
6026 ÅLESUND

Dato: 03.12.2025

Saksbehandler: Elise Våg

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

Tilsynsadresse: **Konsul Knudtzons gate 59-H0202**

Gårds- og bruksnummer: **1505-3/224**

På vårt besøk **27.11.2025** ble det avdekket følgende feil/mangler:

Avvik som du må rette:

1. Skorstein
- Dato: 27.11.2025
Frist: 18.12.2025
Gjelder: Røykløp Teglskorstein - Teglskorstein - 1/1-Stein Plassering: Høyre H0202
Saksbehandler: Elise Våg

1. Skorstein

Innkledd skorstein

Teglskorstein er **innkledd mot gang og over ildsted**. På en teglskorstein skal alle fire ytterflater være synlig i hele skorsteinens lengde og bredde.

Avviket kan lukkes ved å ta av kledning, montere inspeksjonsluke, koble fra alle ildsted på skorsteinen eller å rehabilitere skorstein. Dersom en eldre teglskorstein blir korrekt rehabilitert, skal minimum to av sidene være tilgjengelig for inspeksjon.

Det skal være tilgang til inspeksjon av hele fyringsanlegget, jfr forskrift om brannforebygging § 6.

Slittasje og skader på skorstein

Ved inspeksjon med lykt og speil av innsiden på teglskorsteinen ble det oppdaget at skorsteinen er slitt. Rundt Røykrøret i leiligheten var det markerte sorte sprekker og dypere skader inn på skorsteinen.

Beskrivelse: Teglskorsteiner har en antatt levealder på 60-70 år. Dette avhenger av bruk, klima og kvalitet på materialet, samt nye monteringer av ildsted og fjerning av gamle ildsted.

Det vil over tid medføre et behov for rehabilitering av skorsteinen. Rehabilitering vil styrke brannsikkerheten, forbedre trekken og fungere bedre med nyere ildsted.

Alle komponenter i et fyringsanlegg skal være i orden, jfr. forskrift om brannforebygging § 6. Rehabilitering av skorstein er et søknadspliktig tiltak, jfr. plan- og bygningsloven § 20-1, og jobben må utføres av sertifisert montør.

Fyringsanlegget bør ikke tas i bruk før forholdene er utbedret.

For mer informasjon: <https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/skorstein/rehabilitering-av-skorstein/>
(<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/skorstein/rehabilitering-av-skorstein/>)

2. Sotluke

Dato: 27.11.2025

Frist: 18.12.2025

Gjelder: Røykløp Teglskorstein - Teglskorstein - 1/1-Stein Plassering: Høyre H0202

Saksbehandler: Elise Våg

2. Sotluke

Sotluke er defekt. Den nederste hengselen er rustet bort. Sotluka må være mulig å lukke for optimal trekk og unngå falsk trekk (kald lufttilstrømning). Falsk trekk bidrar til å danne lett antenneleg sot.

Sotluker krever vedlikhold i form av smøring og å sjekkes for rust i låsemekanisme og hengsler.

Beskrivelse: Alle komponenter i et fyringsanlegg skal være i orden, jfr. forskrift om brannforebygging § 6.

For mer informasjon: <https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/skorstein/sotluke/>
(<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/skorstein/sotluke/>)

Anmerkninger som du bør følge opp:

1. Røykvarsler og slukkeutstyr

Dato: 27.11.2025

Gjelder: Bruksenhet

Saksbehandler: Elise Våg

Boligen har én eldre røykvarsler. Røykvarslere har en garanti på 8-10 år før den bør byttes ut i sin helhet.

Det skal minst være én røykvarsler i hver etasje og hver leilighet, som høres fra soverom og oppholdsrom. Røykvarslere skal monteres i tak, minst 50 cm fra vegg.

Det mangler røykvarslere i fellesområder. Der skal det også være montert i hver etasje, inkludert kjeller og loft.

Beskrivelse: Det skal være minst ett slukkeutstyr inne i hver leilighet. I dag er disse plassert i fellesområde utenfor leiligheten.

For mer informasjon:

<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/brannsikkerhet/roykvarslere-og-slukkeutstyr/>
(<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/brannsikkerhet/roykvarslere-og-slukkeutstyr/>)

2. Ildsted

Dato: 27.11.2025

Gjelder: Ildsted Mustad - Mustad Nr. 8 Plassering: Stue

Saksbehandler: Elise Våg

Det er riss- og sprekkdannelse på ildstedets brennplater inne i brennkammer.

Brennplatene fungerer som et beskyttelseslag for ildstedets konstruksjon for å unngå skader som påvirker funksjonen og avstandskrav på ildstedet.

Beskrivelse: Dersom sprekken utvikler seg og biter begynner å falle fra hverandre må brennplatene byttes ut.

Alle komponenter i et fyringsanlegg skal være i orden, jfr. forskrift om brannforebygging § 6.

3. Røykrørsinnføring

Dato: 27.11.2025

Gjelder: Ildsted Mustad - Mustad Nr. 8 Plassering: Stue

Saksbehandler: Elise Våg

Det mangler innmuringstuss i gjennomføringen inn i skorsteinen. Røykrøret går rett inn i skorsteinen, som kan medføre sprekker, eller at røykrøret går for langt inn i skorsteinen. Det kan også bety at det er utett mellom skorstein og røykrør.

Beskrivelse: Å montere en innmuringstuss vil tette gjennomføringen, samt redusere sjansen for at røykrøret går for langt inn i skorsteinen.

Alle komponenter i et fyringsanlegg skal være i orden, jfr. forskrift om brannforebygging § 6.

Andre forhold:

Tilbakemelding:

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

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

Vi gjør oppmerksom på at oppsatt frist er kun for en tilbakemelding. (fremdriftsplan) Denne må inneholde hva som kommer til å bli gjort med avvik og omtrent innen hvilket tidsperspektiv som trengs for at avvik blir utbedret.

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

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

Avvik

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

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

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

Anmerkning

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

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

Med hilsen

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste

Saksbehandler:

Elise Våg

90663870

elise.vag@kristiansund.kommune.no

Dokumentkontroll utført av:

Anders Vikhals
Brannforebygger

AVTALE

TINGLYST
28 MAI 2002NORDMØRE TINGRETT
DAGBOKNR.: 4693

Mellom Møre og Romsdal fylkeskommune v/ Fylkessjukehuset i Kristiansund (heretter benevnt Sykehuset)

og


Svein Knudtzon Waagbø (heretter benevnt Waagbø)

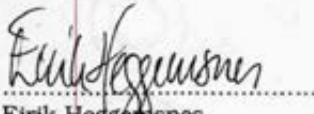
er det inngått slik avtale om veirett.

- 1005,-
- gnr. 3 bnr 320*
- 1 Waagbø (eier av Storgt. 87 i Kristiansund) gis med dette rett til, som adkomst til sin eiendom Storgt. 87 i Kristiansund, å benytte den vei som er opparbeidet til Sykehusets eiendommer Storgt. 83-85, gnr. 3 bnr. 224 i Kristiansund. Veiføringen fremgår av vedlagte kartskisse.
 - 2 Sykehuset skal foreta oppgradering av veien over egen grunn omtalt i pkt. 1 ved at det legges fast dekke på veien. Arbeidet skal være avsluttet innen 1. november 2001. Sykehuset har videre ansvar for å vedlikeholde veien, dog med unntak av vintervedlikehold (snørydding).
 - 3 Waagbø skal innen 1. november 2001 innbetale et engangsbeløp stort kr 35.000,- som kompensasjon for veiretten.

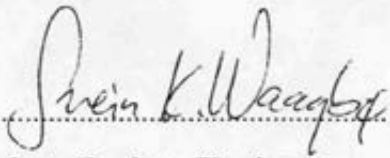
Waagbø er ansvarlig for daglig snørydding av veien også slik at han skal bære kostnadene med dette. Ved ekstreme snøfall vil Sykehuset, etter anmodning fra Waagbø, foreta snørydding med brøytetraktor. Dette vil bli fakturert Waagbø etter en timesats p.t. kr 250,-. Timesatsen vil årlig pr. 1. oktober kunne justeres tilsavrende 100% av endringene i SSB's konsumprisindeks. Startindeksen settes til indeks pr. 15. september 2001. Første regulering kan skje pr. 1. oktober 2002.
 - 4 Denne avtale kan tinglyses som hefte på eiendommen Storgt. 83-85, gnr. 3 bnr. 224 i Kristiansund.
 - 5 Avtalen er utferdiget i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Molde, 2. oktober 2001


Ole E. Øverland
fylkesordfører

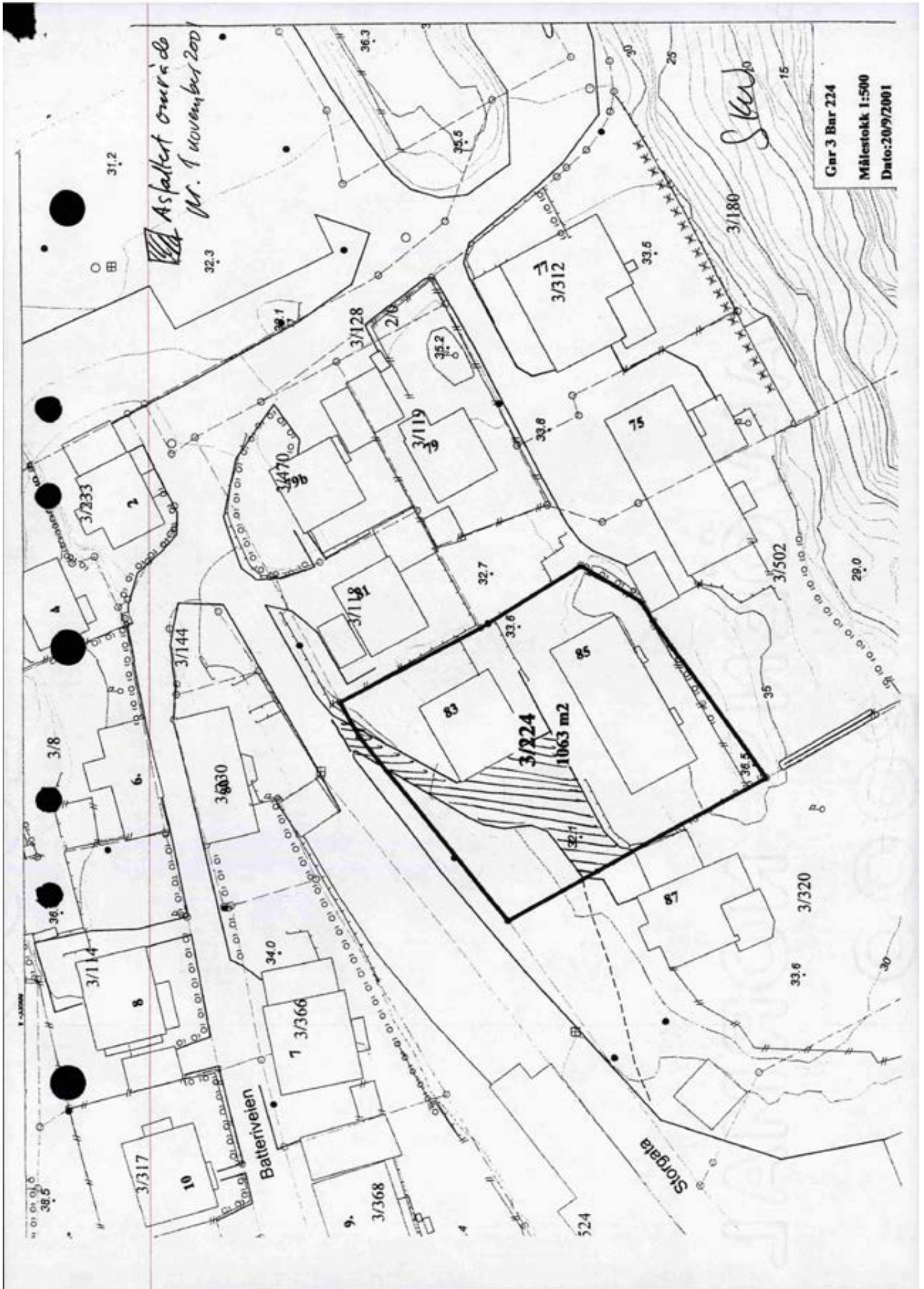

Eirik Heggeråsnes
dir. FSK

Kristiansund, 2. oktober 2001


Svein Knudtzon Waagbø



Doknr: 4693 Tinglyst: 28.05.2002 Emb. 061
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Nabolagsprofil

Konsul Knudtzons gate 57 - Nabolaget Kristiansund sykehus/Fløya - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

Kristiansund sykehus Linje 807	3 min 0.2 km
Kristiansund Kvernberget	15 min

Skoler

Innlandet skole (1-7 kl.) 98 elever, 8 klasser	12 min 1 km
Allanengen skole (1-7 kl.) 217 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Folkeparken skole (1-7 kl.) 344 elever, 27 klasser	25 min 2 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 345 elever, 24 klasser	8 min 3.2 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 24 klasser	11 min 5.4 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	21 min 1.7 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	8 min 3.1 km

Ladepunkt for el-bil

Kongens Plass, Kristiansund	7 min
Alti Storkaia, Kristiansund	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

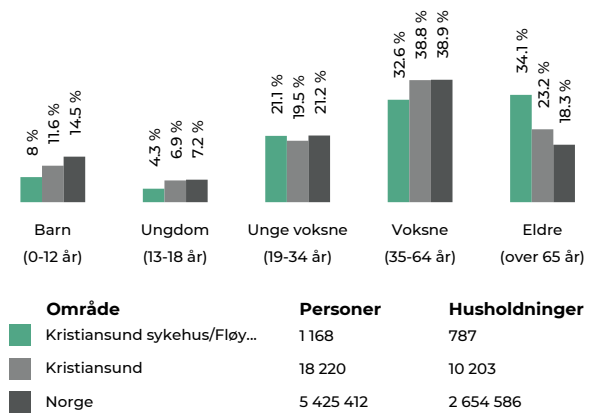
Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Blåtoppen barnehage (1-5 år) 65 barn	11 min 0.9 km
Heinsa barnehage (0-5 år) 60 barn	16 min 1.4 km
Karihola barnehage (0-5 år) 137 barn	8 min 2.9 km

Dagligvare

Bunnpris Kongens Plass Søndagsåpent	8 min 0.6 km
Rema 1000 Langveien	8 min



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Trafikk

Lite trafikk 87/100

Støynivået

Lite støynivå 84/100

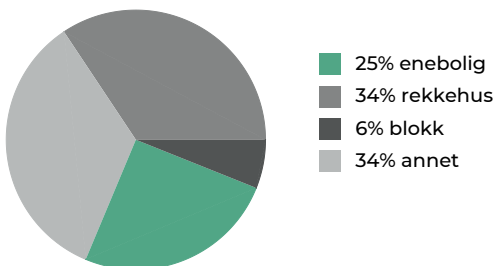
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100

Sport

⚽ Idrettsplassen - kunstgressbane	7 min	🚶
Fotball	0.5 km	
⚽ Brannstasjonen	12 min	🚶
Aktivitetshall	0.9 km	
🏊 Fitnesspoint Kristiansund	8 min	🚶
🏊 Family Sports Club Midtbyen	8 min	🚶

Boligmasse



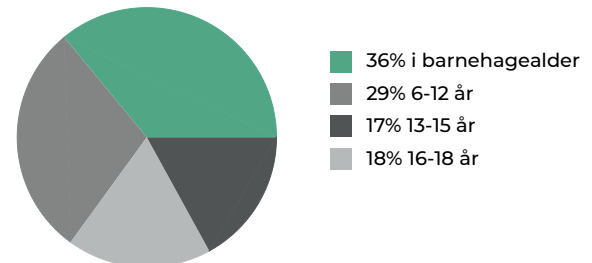
«Rolig og sentrumsnært, fin beliggenhet»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 ALTI Storkaia	10 min	🚶
📍 Sykehusapoteket i Kristiansund	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

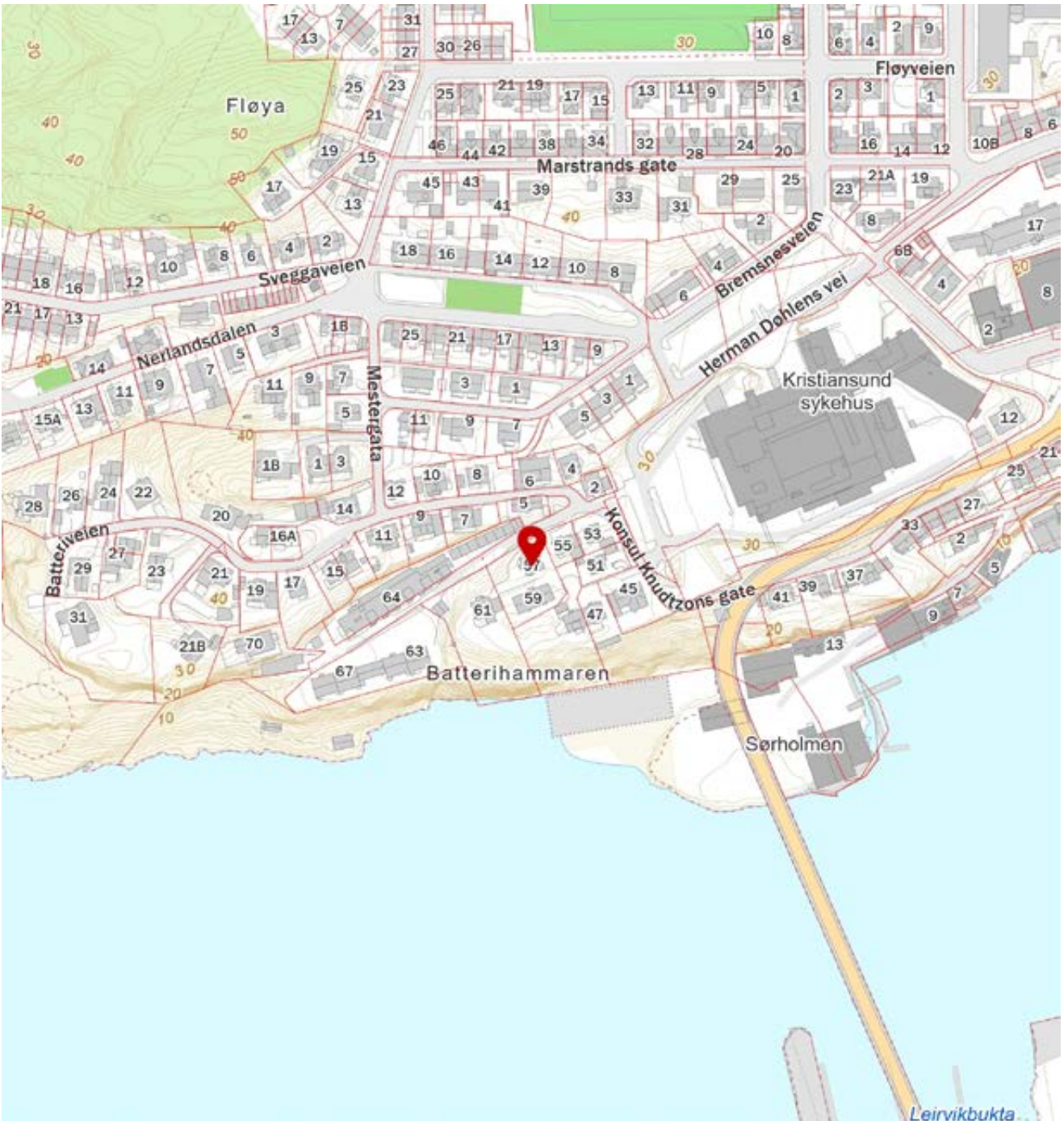
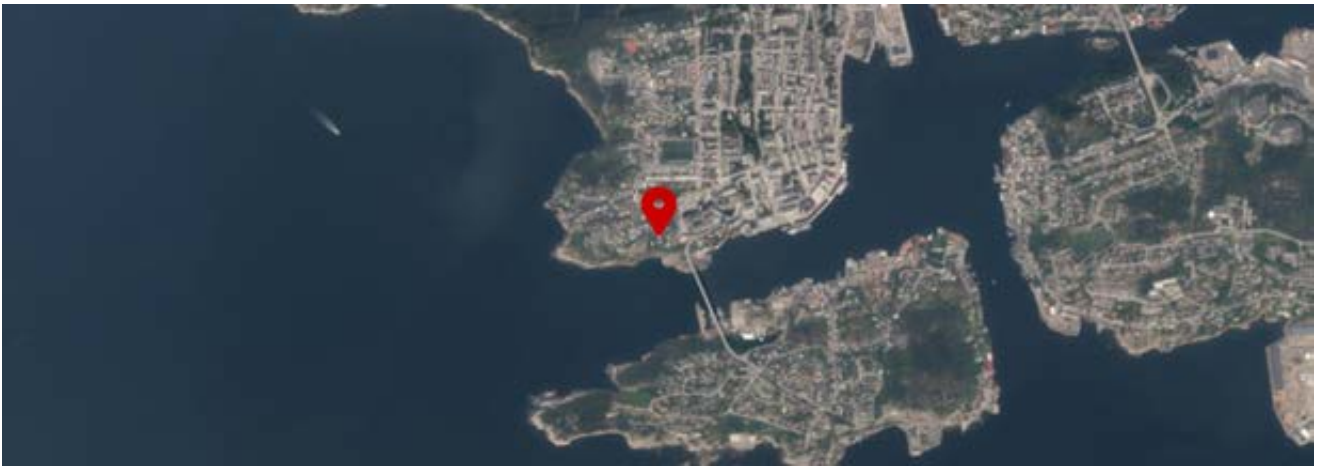


0% 59%

📍 Kristiansund sykehus/Fløya
📍 Kristiansund
📍 Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

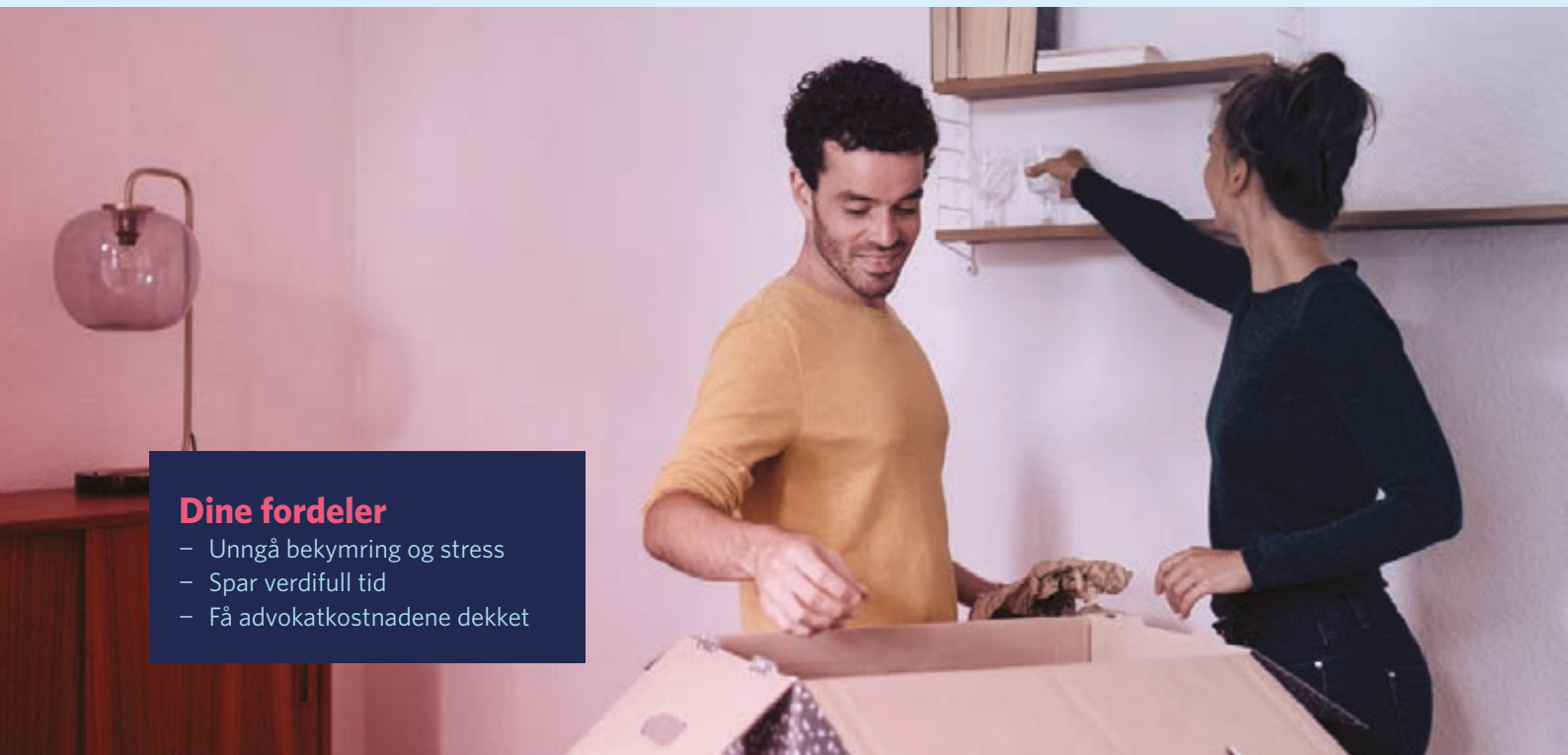
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
 - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 - 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 - 14. POSTKASSE** medfølger.
 - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

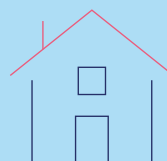
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE 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: 4-0040/26

Adresse: Konsul Knudtzons gate 57, 6508 KRISTIANSUND
N, gnr. 3, bnr. 224 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Aleksander Faksvåg Talgø

Tlf: 99026362

Epost: aleksander@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.04.2026

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/