

Fløyveien 1

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 3 950 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 236/268 kvm Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



Fløyveien 1

Meget flott villaeiendom i sentrum!

Dobbelgarasje og biloppstillingsplass. Nytt takblekk 2019. Nye vinduer i 2012. Vestvendt veranda

Adresse	Fløyveien 1 6508 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 3 950 000,-
Omkostninger	Kr 117 740,-
Totalpris	Kr 4 067 740,-
BRA-i/BRA Total	236/268 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1920
Soverom	2

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas har gleden av å presentere denne spennede og innholdsrike eneboligen i Fløyveien 1! Boligen har en svært sentral beliggenhet med gangavstand til alle byens fasiliteter, skole, barnehage og idrettsanlegg. Eneboligen er opprinnelig oppført som tomannsbolig men ombygget til enebolig over 4 etasjer. Den har et BRA-i på 236 kvm og inneholder flere stuer, pent og romslig kjøkken, 4 soverom, vaskerom, 2 bad samt toalettrom. I kjeller er det også rikelig med lagringsplass i div boder og kott (noen av rommene er ikke omsøkt, se salgsoppgaven). Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og oppstillingsplass på egen tomt. Det er ilt de siste årene bla skiftet vinduer, lagt ny drenering og nytt takblekk på boligen.

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Anders Havneraas

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	15
Nøkkelinformasjon	16
Plantegning	25
Vedlegg	30
Budgivning	89

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



Stue



Stue



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Stue



Stue



Soverom



Soverom



Stue/gjesterom



Bad 1.etg



Bad 1.etg



Bad 2.etg



Soverom loft (ikke omsøkt)



Soverom loft (ikke omsøkt)



Veranda



Veranda



Entré



Vaskerom kjeller (ikke omsøkt)

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Kristiansund sentrum ligger på sydspissen av øya Kirkelandet hvor bykjernen ligger lunt til på østsiden vendt mot Havnebassenget, mens vestsiden av sentrum ligger vendt mot Bremsnesfjorden.

Havnebassenget dannes av sundene mellom de tre øyene Innlandet, Nordlandet og Kirkelandet hvor man daglig kan se Hurtigruta, fiskebåter og annen sjøfart som er en stor del av næringen i Kristiansund. I havnebassenget finner man også Sundbåten som går i fast rute mellom alle "landene" i Kristiansund og er verdens eldste kollektive transportmiddel i sammenhengende drift.

Enten du ønsker en urban livsstil eller bare umiddelbar nærhet til alt av fasiliteter er sentrum noe for deg. Området har et bredt utvalg av kaféer og restauranter hvor det bla. kan nevnes PlanA, Brassieriet, Havnekontoret og Sjøstjerna. Videre er det gode fasiliteter for shopping i de lokale småbutikkene og på kjøpesenteret Alti Storkaia med over 40 butikker.

"Vanndamman" som ligger i Øvre bydel ble tidligere brukt som byens vannforsyning, men er i dag, sammen med parken, et ypperlig turområde som gir gode muligheter for rekreasjon, avslapping eller en joggetur.

I sentrum finner vi også Festiviteten som i nesten hundre år har vært Kristiansunds mest storslåtte kulturbygg. Flere av byens største arrangement finner sted i denne bygningen,

bl.a. Operafestukene og andre konserter.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Fløyveien 1, 6508 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0449/25

SELGER

Sigve Lorås Torland
Rakel Haugen

MATRIKKE

Gårdsnummer 3, bruksnummer 80, , ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 248 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

I 2020 ble det gjennomført full drenering rundt hele huset, inkludert utgraving, montering av plast og nye drenerør. Arbeidet ble utført av firmaet Multiservice.

Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmurer er av betongstein. I 2020 ble det asfaltert og opparbeidet mur i bakgård av firmaet Multiservice. Det ble også satt opp mur rundt hele bakgården.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. I 2020 ble det avdekket feil ved utvendig avløpsledning. Nye rør fra huset til kommunalt avløpssystem ble lagt av firmaet Multiservice.

TAKST

Tilstandsrapport datert 16.05.2025. utført av Bjarne Havnen.

BYGGEÅR

1920

BYGGEMÅTE

Taktekkingen er av skifertakstein. Det er opplyst at det i 2019 ble utført arbeider på taket av firmaet Kristiansund Bygg AS, som blant annet omfattet gjennomgang av skifertak og montering av nytt takblekk samt utskifting av loftsvindu. Nedløp, renner og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har PVC vinduer. I 2012 ble alle vinduer i boligen skiftet av firmaet Kristiansund Mur og Betong. I 2019 ble loftsvindu skiftet av Kristiansund Bygg AS. Bygningen har malt hovedytterdør. Terrasse som er overflatebehandlet og oppført i tre med understøtter og rekkverk i tre. Oppført balkong av firmaet Kristiansund Bygg og Betong. Utvendig trapp ved inngangsparti betong.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann. Store eller alvorlige avvik:

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

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

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

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Gammelt bad revet og nytt satt opp.

Arbeid utført av Kristiansund mur og betong

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Beskrivelse Ny membran

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

Nei Ja

Beskrivelse Brudd på utvendig kloakkrør ble oppdaget i 2020. Utbedret og lagt nye rør i rør fram til kommunale rør.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Byttet rør og lagt nye rør utvendig i samme vending som det ble lagt ny drenering rundt hele huset.

Arbeid utført av Multiservice

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

Beskrivelse Det var tidligere en merkbar "kjellerlukt" som vi antok kom fra fukt. Det ble lagt drenering rundt hele huset.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Lagt nye kurser og kontrollert elektisk anlegg før innflytting i 2011. El bil lader installert, Avtrekksvifter installert på begge bad

Arbeid utført av Havel, west elektor, caverion

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

Nei Ja

Beskrivelse Foretatt samtidig som det ble lagt nye kurser før innflytting

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse Installert av West Elektro

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Skiftet takblekk, festet skifer, kontrollert skifer.

Skiftet alle vindu, Satt opp terrasse

Arbeid utført av Kristiansund bygg as, Kristiansund mur og betong

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

Beskrivelse Det er to disponible rom på loft som ikke er omsøkt. Disse har vært i bruk lenge før vi overtok.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei

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

Beskrivelse Det har blitt forelagt planer om nybygg på nabotomt. Dette har foreløpig ikke ført fram pga innsigelser fra naboer,

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2011:

Renovering av bad i 2. etasje, inkl. ny membran.

Utført av: Kristiansund Mur og Betong

Lagt nye kurser til kjøkken og kontroll av elektrisk anlegg.

Utført av: Havel

2012:

Utskifting av alle vinduer.

Utført av: Kristiansund Mur og Betong

2014:

Oppføring av veranda.

Utført av: Kristiansund Bygg og Betong

2019:

Utskifting av loftsvindu, gjennomgang av skifertak og montering av nytt takblekk.

Utført av: Kristiansund Bygg AS

2020:

Drenering rundt hele huset, inkl. utgraving, plast og rør.

Utført av: Multiservice

Utskifting av utvendig avløpsledning frem til kommunalt

system.

Utført av: Multiservice

Asfaltering av bakgård, oppsett av mur i og rundt bakgård.

Utført av: Multiservice

2021:

Installasjon av avtrekksvifter på begge bad.

Utført av: Caverion

2023:

Installasjon av elbil-lader med egen kurs.

Utført av: West Elektro

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et område som er regulert til spesialområde bevaring, boliger (A9), fortau og underlagt reguleringsplan R-189 Clausennega.

Eiendommen ligger i et området som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø H570_11 Marstrandsgata og aktsomhetssone H310_4 Kvikkleire.

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, vedovn på stue.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje. Forøvrig gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

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 UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig fra byggeår, datert 12.03.1935.

Det foreligger godkjent vedtak for bruksendring fra tomannsbolig til enebolig, datert 23.06.2007, og for oppføring av garasje/carport/overbygg, datert 01.07.1998.

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

- ene stuen i 1.etg benyttes i dag som soverom.
- i 2.etg er kjøkken utvidet over opprinnelig soverom, og det er etablert WC i entréen.
- på loft er 2 opprinnelige "klærum" innredet som hhv hobbyrom og soverom. Det er og etablert bad på loft. Tiltakene er ikke omsøkt.
- i kjeller er ene boden innredet som vaskerom. Tiltaket er ikke omsøkt.
- det er utført fasadeendringer som ikke er omsøkt.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boden, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt,

overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

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

INNHold

Kjeller: Bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, vaskerom, bod 6, gang

1. etasje: Soverom, gang, gang 2, stue, bad, soverom 2

2. etasje: Stue, stue 2, bad, gang, kjøkken

Loft: Hobbyrom, soverom, toalettrom, gang, kott, kott 2, kott 3, kott 4

STANDARD

Loft:

Hobbyrom: Laminat på gulv. Vegger med tapet/malte plater. Himling med malte plater.

Soverom: Malt tregulv. Vegger med malt tapet. Himling med panel/plater.

Toalettrom: Belegg på gulv. Vegger og himling med panel.

Gang: Malt tregulv. Vegger og himling med beiset panel.

Kott 1-4: Malt tregulv og enkle overflater.

2. etasje:

Stue: Laminat på gulv. Vegger med malt tapet. Himling med beiset panel.

Stue 2: Laminat på gulv. Vegger med malt tapet. Tak med panel.

Bad: Fliser på gulv. Fliser på vegger. Malte plater i tak.

Gang: Parkett på gulv. Vegger og himling med malt panel.

Kjøkken: Laminat på gulv. Vegger og tak med malt panel.

1. etasje:

Soverom 1: Laminat på gulv. Vegger med malt tapet. Tak med plater.

Soverom 2: Belegg på gulv. Vegger med malt tapet. Tak med plater.

Gang: Flislagt gulv. Vegger og tak med malt panel.

Gang 2: Belegg på gulv. Vegger med malt tapet. Tak med malte plater.

Stue: Belegg på gulv. Vegger med malt tapet. Tak med

plater.

Bad: Flislagt gulv. Flis på vegger. Tak med plater.

Kjeller:

Gang: Fliser på gulv. Vegger med malt panel. Hvitmalt tak.

Vaskerom: Malt murgulv. Vegger med malt panel og mur.

Tak av malt mur.

Bod 1-6: Malt eller støpt gulv. Vegger av malt mur eller ubehandlet panel/skillevegger i tre.

Bad 2.etg.

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Veggene består av malt mur og panel, og himlingen er malt betong eller pusset overflate. Gulvet er støpt og overflatebehandlet med maling. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt utslagsvask i stål. Det er montert varmtvannsbereder (Oso Hotwater), og vann- og avløpsrør er synlig ført langs vegg. Rommet har belysning via overflatemontert armatur og ventilasjonsmulighet via yttervegg.

Kjøkken

Kjøkkenet er romslig og har en tradisjonell utforming med god skap- og benkeplass. Innredningen består av profilerte fronter i malt utførelse, hovedsakelig i lys farge, med heltre benkeplater. Det er montert integrerte hvitevarer, inkludert stekeovn i høyskap og ventilator over koketopp. Oppvaskum er av type gårdsvask i porselen, med ett-greps blandebatteri. Laminat på gulv. Vegger bestående av malt panel, eldre dekorativ tapet. Himlingen er med hvitmalt panel og det er montert hengende lampearmatur som belysning. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 236 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 268 m²

TBA: 12 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 65 m² Bod 2, bod 3, bod, bod 4, bod 5, vaskerom, bod 6, gang

1. etasje

BRA-i: 74 m² Soverom, gang, gang 2, stue, bad, soverom 2

2. etasje

BRA-i: 74 m² Stue, stue 2, bad, gang, kjøkken

3. etasje

BRA-i: 23 m² Hobbyrom, soverom, toalettrom, gang, kott, kott 2, kott 3, kott 4

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m²

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 m² Garasje

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 950 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 40 977,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 131 112,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 524 446,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 3 950 000,- (Prisantydning)

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

kr. 98 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 117 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 067 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1505/3/80:

Dokumentnr: 901545 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA UKJENT HOVEDBRUK.

23.02.1993 - Dokumentnr: 2272 - Målebrev

Holdt 03.02.1993. Areal: 248.6 m².

FORSIKRINGSSKAP

Tryg

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

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

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

24.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Anders Havneraas, Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Epost: anders@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2.50% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 14 900,-	(inkl. mva.)
Vederlag utleggsforretning (pr. stk.)	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 15 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

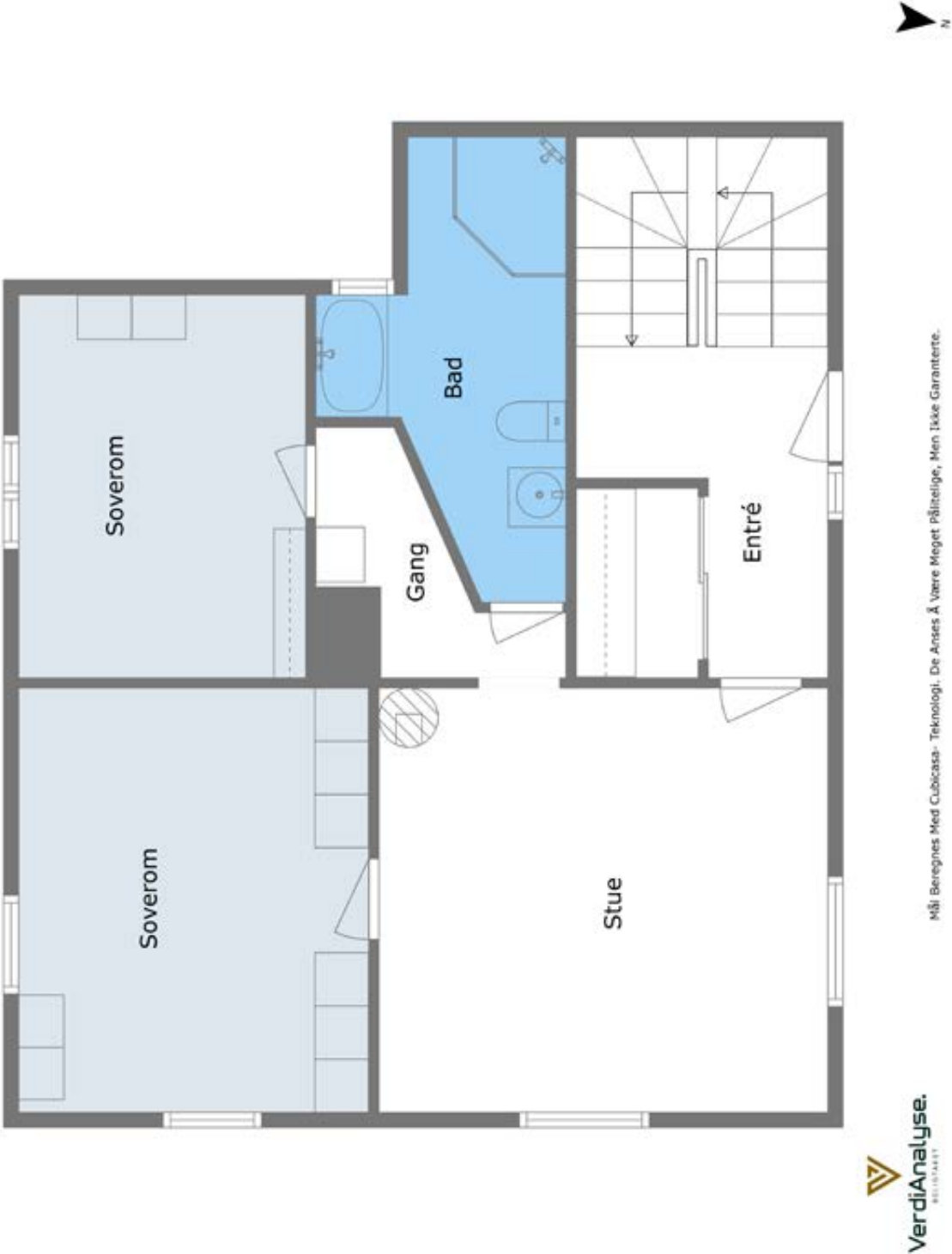
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

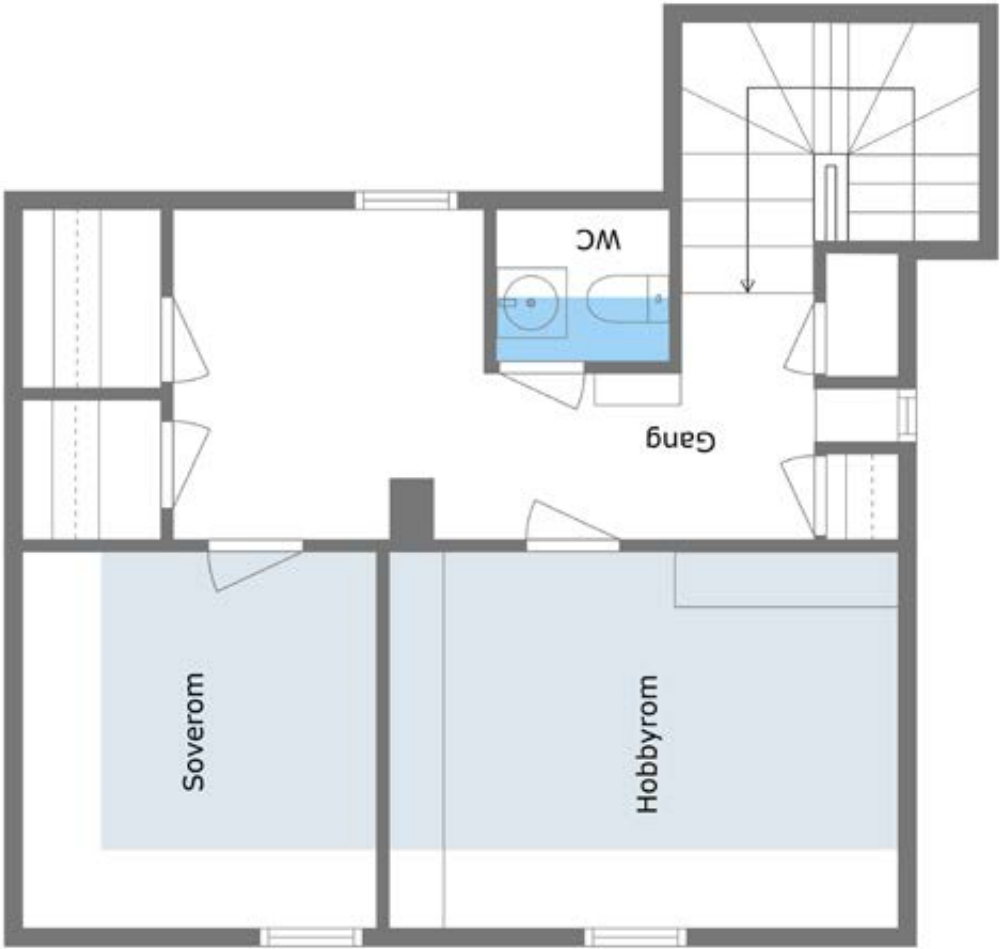


Plantegning



Målt Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

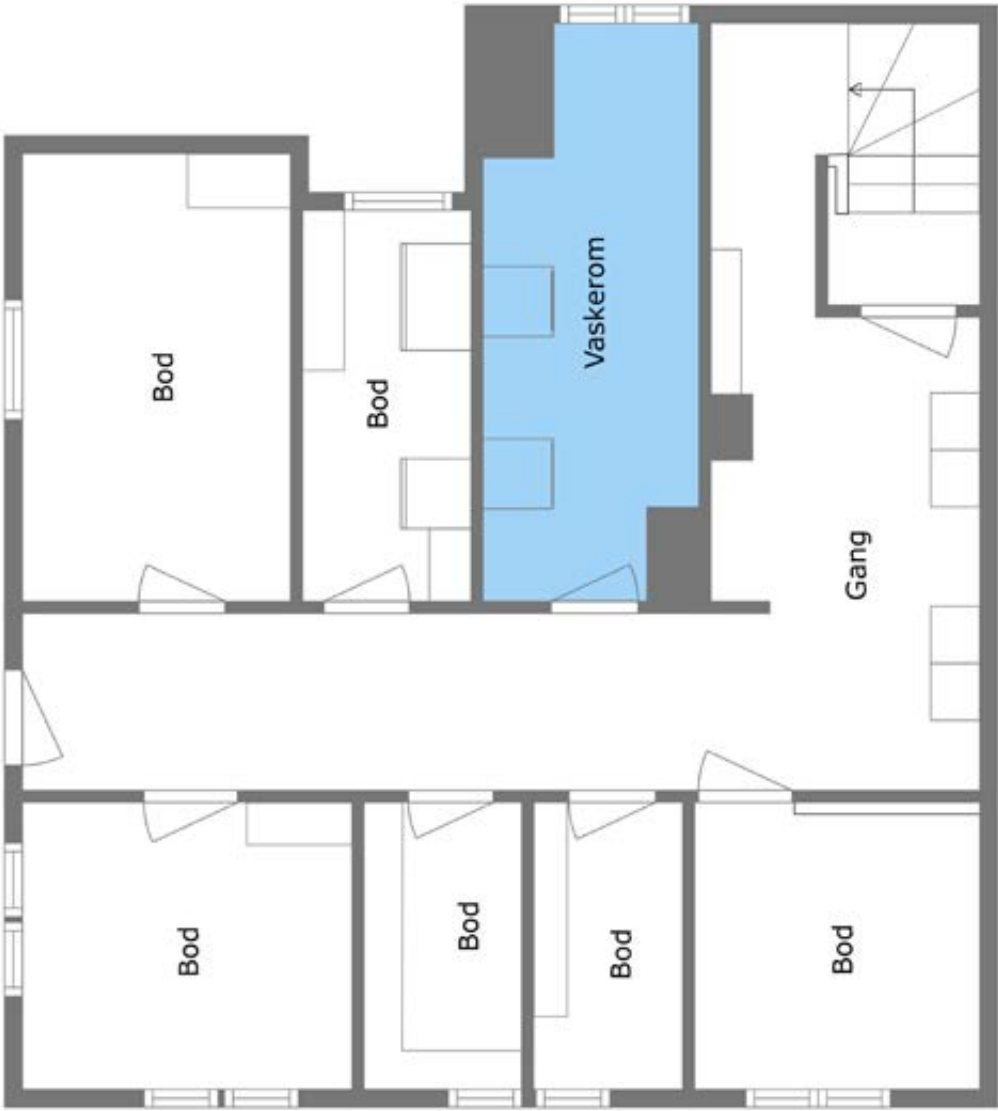
Plantegning



Mål Berregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



Plantegning



Målt Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

FLØYVEIEN 1

Egenerklæring

Tilstandsrapport

Ferdigattest

Vedtak

Tegninger byggeår

Tegninger ombygging

Kart

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0449/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rakel Haugen	Sigve Lorås Torland

Gateadresse	
Fløyveien 1	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6508

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Gammelt bad revet og nytt satt opp.

Arbeid utført av

Kristiansund mur og betong

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Brudd på utvendig kloakkrør ble oppdaget i 2020. Utbedret og lagt nye rør i rør fram til kommunale rør.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet rør og lagt nye rør utvendig i samme vending som det ble lagt ny drenering rundt hele huset.

Arbeid utført av

Multiservice

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var tidligere en merkbar "kjellerlukt" som vi antok kom fra fukt. Det ble lagt drenering rundt hele huset.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt nye kurser og kontrollert elektisk anlegg før innflytting i 2011. El bil lader installert, Avtrekksvifter installert på begge bad

Arbeid utført av

Havel, west elektor, caverion

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Foretatt samtidig som det ble lagt nye kurser før innflytting

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Installert av West Elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet takblekk, festet skifer, kontrollert skifer. Skiftet alle vindu, Satt opp terrasse

Arbeid utført av

Kristiansund bygg as, Kristiansund mur og betong

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er to disponible rom på loft som ikke er omsøkt. Disse har vært i bruk lenge før vi overtok.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har blitt forelagt planer om nybygg på nabolomt. Dette har foreløpig ikke ført fram pga innsigelser fra naboer,

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rakel Haugen	3d4f5cc36cd6b6f4805ee	02.01.2026	Signer authenticated by One time code
	0ec3879884a0eb749ca	10:26:16 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigve Torland	a6da2924b8d1f50b76cea	16.12.2025	Signer authenticated by One time code
	6dec71985dcef39b3f2	10:30:43 UTC	

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Fløyveien 1 , 6508 KRISTIANSUND N



KRISTIANSUND kommune



gnr. 3, bnr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 16.05.2025

Rapportdato: 21.05.2025

Oppdragsnr.: 10856-1413

Referansenummer: ZN5918

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Havnen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.



Rapportansvarlig

Bjarne Havnen

Uavhengig Takstingeniør

bh@verdi-analyse.no

454 18 342



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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 strakstiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen ble oppført i 1920 og er et eksempel på datidens byggeskikk, med konstruksjonsmetoder og løsninger som skiller seg vesentlig fra dagens byggetekniske krav. Bygningen fremstår jevnt over som godt vedlikeholdt, både utvendig og innvendig, og det er gjennomført flere oppgraderinger og tiltak de senere år. Dette gjelder blant annet drenering, utskifting av tekniske installasjoner og noe arbeid på tak og fasade.

Det er likevel viktig å være klar over at en bolig av denne alderen vil kunne ha behov for fremtidig vedlikehold og oppgraderinger, også på områder som ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell befarig. Mange av løsningene fra byggeåret – spesielt med tanke på vindtetting, isolasjon og tetthet – tilfredsstiller ikke dagens tekniske forskrifter, og det må derfor forventes lavere grad av energieffektivitet og fuktsikring sammenlignet med nyere bygg.

Taket er tekket med skiferstein, noe som er en robust og varig løsning, men skifertak er ikke tett i seg selv og undertakets tilstand og funksjon helt avgjørende for å hindre lekkasjer inn i takkonstruksjonen. Det presiseres at undertaket ikke er inspisert, og vurderingen av takets tilstand er derfor begrenset. Videre er det registrert fuktskjolder og redusert ventilering i takkonstruksjonen, noe som kan indikere tidligere eller pågående fuktbelastning.

Yttervegger har stående bordkledning uten etablert lufting i nedkant, som var vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Dette gir redusert uttørkingsevne og økt risiko for oppfukning over tid, særlig i nedre deler av kledningen.

Innvendig er det benyttet kobberrør til vanninstallasjoner, og selv om disse fungerer per i dag, er anlegget trolig modent med tanke på alder. Vaskerom i kjeller er av eldre dato og uten dokumentert tettesjikt eller moderne våtromsløsninger, og anses derfor ikke å oppfylle dagens krav til fuktsikring.

Det må på generelt grunnlag forventes noe kortere restlevetid på bygningsdeler og tekniske installasjoner, og at enkelte skjulte eller lite tilgjengelige konstruksjoner kan ha svekkelser som ikke avdekkes uten inngrep. Forventet brukstid er overskredet på flere sentrale bygningsdeler som takteking, undertak, beslag og rørføringer.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra balkong. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra balkongen, 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.

Det er opplyst at det i 2019 ble utført arbeider på taket av firmaet

Kristiansund Bygg AS, som blant annet omfattet gjennomgang av skifertak og montering av nytt takblekk samt utskifting av loftsvindu. Nedløp, renner og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har PVC vinduer. I 2012 ble alle vinduer i boligen skiftet av firmaet Kristiansund Mur og Betong. I 2019 ble loftsvindu skiftet av Kristiansund Bygg AS. Bygningen har malt hovedytterdør. Terrasse som er overflatebehandlet og oppført i tre med understøtter og rekkverk i tre. Oppført balkong av firmaet Kristiansund Bygg og Betong. Utvendig trapp ved inngangsparti betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har varierte innvendige overflater, typisk for en bolig med flere oppgraderingsperioder. Gulvflater består av både furu tregulv og fliser. Veggene har en kombinasjon av overflater som tapet, trepanel, malte plater og stedvis synlig betong. Himlingene består av malte plater og trepanel.

Flere av overflatene er oppgraderte etter byggeåret og fremstår med ulik alder og utførelse. Det er registrert stedvis svanker, buler og retningsavvik i enkelte gulvflater. Disse avvikene vurderes som normale med hensyn til bygningens alder og konstruksjonstype, og må forventes i eldre bygninger som ikke har gjennomgått totalrenovering.

Loft:

Hobbyrom: Laminat på gulv. Vegger med tapet/malte plater. Himling med malte plater.

Soverom: Malt tregulv. Vegger med malt tapet. Himling med panel/plater.

Toalettrom: Belegg på gulv. Vegger og himling med panel.

Gang: Malt tregulv. Vegger og himling med beiset panel.

Kott 1–4: Malt tregulv og enkle overflater.

2. etasje:

Stue: Laminat på gulv. Vegger med malt tapet. Himling med beiset panel.

Stue 2: Laminat på gulv. Vegger med malt tapet. Tak med panel.

Bad: Fliser på gulv. Fliser på vegger. Malte plater i tak.

Gang: Parkett på gulv. Vegger og himling med malt panel.

Kjøkken: Laminat på gulv. Vegger og tak med malt panel.

1. etasje:

Soverom 1: Laminat på gulv. Vegger med malt tapet. Tak med plater.

Soverom 2: Belegg på gulv. Vegger med malt tapet. Tak med plater.

Gang: Flislagt gulv. Vegger og tak med malt panel.

Gang 2: Belegg på gulv. Vegger med malt tapet. Tak med malte plater.

Stue: Belegg på gulv. Vegger med malt tapet. Tak med plater.

Bad: Flislagt gulv. Flis på vegger. Tak med plater.

Kjeller:

Gang: Fliser på gulv. Vegger med malt panel. Hvit malt tak.

Vaskerom: Malt murgulv. Vegger med malt panel og mur. Tak av mal mur.

Bod 1–6: Malt eller støpt gulv. Vegger av malt mur eller ubehandlet panel/skillevegger i tre.

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Verken pipe eller ildsted er funksjonsprøvet eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For å få fullstendig vurdering av tilstand og eventuelle avvik henvises det til det lokale brann- og feiervesen, som har ansvar for tilsyn og kontroll.

Gulvet i rommet er av betong, og veggene består av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonen vurderes som åpen og tilgjengelig, og det er ingen skjulte sjikt som tilsier behov for destruktiv undersøkelse.

Boliger oppført på denne tiden ble normalt ikke utført med dagens krav til fuktsikring. Det er vanlig at slike konstruksjoner over tid kan få fuktopptrekk (kapillæropptrekk) i betonggulv og vegger, grunnet manglende eller begrenset fuktsperre mot grunnen.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert vesentlige indikasjoner på fukt i verken kjellergulvet eller betongveggene ved bruk av fuktindikator. Det bemerkes at slike målinger er stikkprøver og kun gir et øyeblikksbilde.

Dersom rommets bruk endres til formål med mer fuktfølsom innredning eller bruk (eksempelvis oppholdsrom, soverom, teknisk rom med fuktsensitive installasjoner mv.), kan det være nødvendig å vurdere ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Dette gjelder særlig mot grunnen og i overgangen mellom gulv og nedre del av veggene, da kapillæroppfuktning i eldre betongkonstruksjoner uten fuktsperre kan utvikles over tid og gi skader på innvendige materialer.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og malte fyllingsdører. .

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

I følge egenerklæring ble badet i 2. etasje renoveret i 2011 av firmaet Kristiansund Mur og Betong. Det er opplyst at det ble etablert ny membran og at arbeidet ble utført i henhold til gjeldende standarder. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning av våtrommet utover dette.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm pr meter.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet ble oppført før 1997,

og den skjulte membranen eller tettesjiktet har overgått sin forventede levetid. Derfor anbefales det å inkludere kostnader for utskifting eller oppgradering av disse elementene for å sikre tilstrekkelig vannetthet og forebygge potensielle fuktskader

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7%. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Vaskerom

Vaskerommet er plassert i bygningens kjelleretasje og fremstår som et rom av eldre dato, med ukjent oppføringsår. Veggene består av malt mur og panel, og himlingen er malt betong eller pusset overflate. Gulvet er støpt og overflatebehandlet med maling. Det er etablert sluk i støpt gulv, trolig av eldre type i støpejern, uten synlig eller dokumentert membranløsning.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt utslagsvask i stål. Det er montert varmtvannsbereider (Oso Hotwater), og vann- og avløpsrør er synlig ført langs vegg. Rommet har belysning via overflatemontert armatur og ventilasjonsmulighet via yttervegg.

Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring og tekniske forskrifter for våtrom. Det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjikt eller oppbygging, og det er ikke registrert høydeforskjell eller annen sikring rundt sluk. Bruken av rommet er avgjørende for risiko og funksjon, men modernisering anbefales dersom det skal benyttes som våtrom etter dagens standard, for å sikre tilfredsstillende tetthet, varighet og funksjon.

Hulltaking i tilstøtende konstruksjoner er ikke vurdert som nødvendig da vegger i rommet består av enkle trepanelvegger uten skjult konstruksjon som tilsier risiko for skjulte skader. Vaskerommet fremstår å være av eldre dato og innehar ikke fuktsikring i henhold til dagens krav og forskrifter. Det anbefales å modernisere rommet for å oppnå tilfredsstillende fuktbestandighet og funksjon som våtrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er romslig og har en tradisjonell utforming med god skap- og benkeplass. Innredningen består av profilerte fronter i malt utførelse, hovedsakelig i lys farge, med heltre benkeplater. Det er montert integrerte hvitevarer, inkludert stekeovn i høyskap og ventilator over koketopp. Oppvaskkum er av type gårdsvask i porselen, med ett-greps blandebatteri. Laminat på gulv. Vegger bestående av malt panel, eldre dekorativ tapet. Himlingen er med hvitmalt panel og det er montert hengende lampearmatur som belysning.

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

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. Tilstandsgraden 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.

Det er registrert røykvarslere og slokkeutstyr ved befarings

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

I 2020 ble det gjennomført full drenering rundt hele huset, inkludert utgraving, montering av plast og nye drenerør. Arbeidet ble utført av firmaet Multiservice.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmur er av betongstein.

I 2020 ble det asfaltert og opparbeidet mur i bakgård av firmaet

Multiservice. Det ble også satt opp mur rundt hele bakgården.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. I 2020 ble det avdekket feil ved utvendig avløpsledning. Nye rør fra huset til kommunalt avløpssystem ble lagt av firmaet Multiservice.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Saksdato: 23.06.2007 og 12.07.1934.

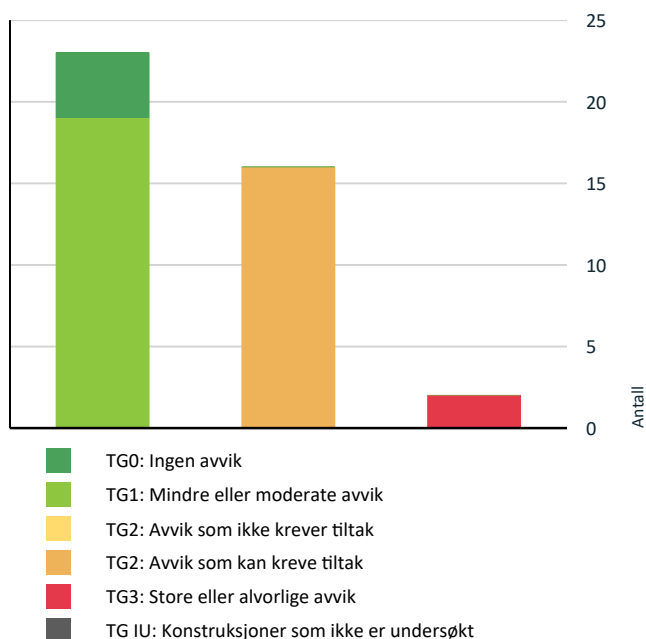
Garasje

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

Tegninger datert: 09.06.1998

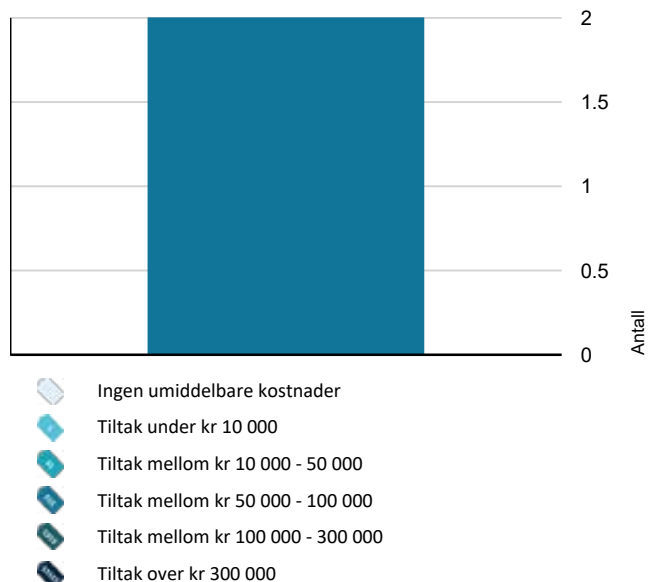
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [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](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

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.

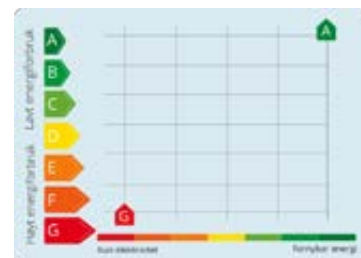
Energikarakteren A–G:

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 tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller 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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Oversikt over utførte arbeider (opplyst av eier)

2011: Renovering av bad i 2. etasje, inkl. ny membran.

Utført av: Kristiansund Mur og Betong

2011: Lagt nye kurser til kjøkken og kontroll av elektrisk anlegg.

Utført av: Havel

2012: Utskifting av alle vinduer.

Utført av: Kristiansund Mur og Betong

2014: Oppføring av veranda.

Utført av: Kristiansund Bygg og Betong

2019: Utskifting av loftsvindu, gjennomgang av skifertak og montering av nytt takblekk.

Utført av: Kristiansund Bygg AS

2020: Drenering rundt hele huset, inkl. utgraving, plast og rør.

Utført av: Multiservice

2020: Utskifting av utvendig avløpsledning frem til kommunalt system.

Utført av: Multiservice

2020: Asfaltering av bakgård, oppsett av mur i og rundt bakgård.

Utført av: Multiservice

2021: Installasjon av avtrekksvifter på begge bad.

Utført av: Caverion

2023: Installasjon av elbil-lader med egen kurs.

Utført av: West Elektro

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra balkong. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra balkongen, 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

Tilstandsrapport

undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er opplyst at det i 2019 ble utført arbeider på taket av firmaet Kristiansund Bygg AS, som blant annet omfattet gjennomgang av skifertak og montering av nytt takblekk samt utskifting av loftsvindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekingen og undertaket, øker sannsynligheten for svekkelser i materialer, detaljer og tetthetsfunksjon. Dette gjelder særlig skjøter, overganger og gjennomføringer, hvor aldring og klimabelastning kan gi slitasje og lekkasjepunkter over tid. Det anbefales jevnlig oppfølging og kontroll, spesielt etter kraftig nedbør og i snøsmeltingsperioder, for å fange opp begynnende skader. Lokal utbedring eller full utskifting kan bli aktuelt i løpet av kommende år, avhengig av utviklingen



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er påvist overflaterust på beslag (kilrenner)

Pipen har ikke overtrekket beslag/pipehatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag, øker risikoen for svekkelser som følge av korrosjon, deformasjoner og løsninger i skjøter og innfestinger. Påvist overflaterust på beslag (kilrenner) kan være tegn på begynnende materialnedbrytning, og det bør følges opp med vedlikehold eller utskifting ved behov. Manglende beslagsovertrekk/pipehatt på pipen øker faren for vanninntrengning ned i pipeløpet og omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales etablering av pipehatt og tilstrekkelig beslagbeskyttelse for å forhindre vannskader.



TG 2 Veggkonstruksjon

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.

Tilstandsrapport

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.

For bygninger oppført rundt 1920 er det vanlig at ytterkledningen ligger direkte mot vindsperre eller konstruksjon uten etablert lufting i nedre kant. Dette gir begrenset uttørkingsmulighet og kan over tid føre til oppfukting og skader, særlig i nedre del av kledningen. Værslitt og oppsprukket treverk er også normalt ved eldre bygninger med lang eksponering mot vær og vind. Det anbefales å vurdere punktvis utskifting av skadet treverk og etablere lufting der dette lar seg gjennomføre uten store inngrep, for å bedre uttørking og redusere risikoen for videre nedbrytning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begrenset eller mangelfull ventilering av takkonstruksjonen kan føre til opphopning av fukt og kondens i kaldere perioder, noe som over tid kan gi skader på trekonstruksjoner. Dette er særlig aktuelt i eldre bygninger som ofte har dårligere ventilasjonsløsninger enn dagens krav. Påviste fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen indikerer at det har forekommet fuktbelastning over tid. Tiltak bør vurderes for å bedre luftgjennomstrømmingen i konstruksjonen, samt utbedring eller utskifting av fuktskadede deler for å sikre byggets videre holdbarhet og funksjon.



TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer. I 2012 ble alle vinduer i boligen skiftet av firmaet Kristiansund Mur og Betong. I 2019 ble loftsvindu skiftet av Kristiansund Bygg AS

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist værslitte overflater rundt omramming på kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Værslitte overflater rundt omramming på kjellerdør kan føre til redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning, og på sikt gi råte eller skader i treverket. Det anbefales overflatebehandling og vedlikehold for å forlenge levetiden og opprettholde tilstrekkelig beskyttelse mot nedbør og fukt.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse som er overflatebehandlet og oppført i tre med understøtter og rekkverk i tre. Oppført balkong av firmaet Kristiansund Bygg og Betong.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp ved inngangsparti betong.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har varierte innvendige overflater, typisk for en bolig med flere oppgraderingsperioder. Gulvflater består av både furu tregulv og fliser. Veggene har en kombinasjon av overflater som tapet, trepanel, malte plater og stedvis synlig betong. Himlingene består av malte plater og trepanel.

Flere av overflatene er oppgraderte etter byggeåret og fremstår med ulik alder og utførelse. Det er registrert stedvise svanker, buler og retningsavvik i enkelte gulvflater. Disse avvikene vurderes som normale med hensyn til bygningens alder og konstruksjonstype, og må forventes i eldre bygninger som ikke har gjennomgått totalrenovering.

Loft:

Hobbyrom: Laminat på gulv. Vegger med tapet/malte plater. Himling med malte plater.

Soverom: Malt tregulv. Vegger med malt tapet. Himling med panel/plater.

Toalettrom: Belegg på gulv. Vegger og himling med panel.

Gang: Malt tregulv. Vegger og himling med beiset panel.

Kott 1–4: Malt tregulv og enkle overflater.

2. etasje:

Stue: Laminat på gulv. Vegger med malt tapet. Himling med beiset panel.

Stue 2: Laminat på gulv. Vegger med malt tapet. Tak med panel.

Bad: Fliser på gulv. Fliser på vegger. Malte plater i tak.

Gang: Parkett på gulv. Vegger og himling med malt panel.

Kjøkken: Laminat på gulv. Vegger og tak med malt panel.

1. etasje:

Soverom 1: Laminat på gulv. Vegger med malt tapet. Tak med plater.

Soverom 2: Belegg på gulv. Vegger med malt tapet. Tak med plater.

Gang: Flislagt gulv. Vegger og tak med malt panel.

Gang 2: Belegg på gulv. Vegger med malt tapet. Tak med malte plater.

Stue: Belegg på gulv. Vegger med malt tapet. Tak med plater.

Bad: Flislagt gulv. Flis på vegger. Tak med plater.

Kjeller:

Gang: Fliser på gulv. Vegger med malt panel. Hvit malt tak.

Vaskerom: Malt murgulv. Vegger med malt panel og mur. Tak av malt mur.

Bod 1–6: Malt eller støpt gulv. Vegger av malt mur eller ubehandlet panel/skillevegger i tre.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Verken pipe eller ildsted er funksjonsprøvet eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For å få fullstendig vurdering av tilstand og eventuelle avvik henvises det til det lokale brann- og feiervesen, som har ansvar for tilsyn og kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen har over tak e med plastet overflate uten montert pipehatt. Utførelsen er typisk for bygningens alder, men tilfredsstillende ikke dagens anbefalinger for værbeskyttelse og varig tetthet. Over tid kan pussen på eldre piper få sprekker og redusert vedheft som følge av klimabelastning og alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

Manglende pipehatt og eldre puss kan over tid medføre vanninntrengning i pipen, med risiko for frostspreng, redusert trekk og forringelse av pipens funksjon. Fuktopptak i konstruksjonen kan også skade omkringliggende bygningsdeler, spesielt i overgangen mellom pipe og takkonstruksjon. Forringelsen skjer gradvis og kan bli kostbar dersom tiltak uteblir.

Tiltak

Det anbefales å montere pipehatt for å hindre nedbør i å trenge ned i pipeløpet. Videre bør pussede flater kontrolleres jevnlig for oppsprekking og avskalling, og eventuelt utbedres med egnet puss og overflatebehandling som tillater fuktvandring. Ved tegn til forvitring bør større tiltak vurderes.



1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i rommet er av betong, og veggene består av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonen vurderes som åpen og tilgjengelig, og det er ingen skjulte sjikt som tilsier behov for destruktiv undersøkelse.

Boliger oppført på denne tiden ble normalt ikke utført med dagens krav til fuktsikring. Det er vanlig at slike konstruksjoner over tid kan få fuktopptrekk (kapillæropptrekk) i betonggulv og vegger, grunnet manglende eller begrenset fuktsperre mot grunnen.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert vesentlige indikasjoner på fukt i verken kjellergulvet eller betongveggene ved bruk av fuktindikator. Det bemerkes at slike målinger er stikkprøver og kun gir et øyeblikksbilde.

Dersom rommets bruk endres til formål med mer fuktfølsom innredning eller bruk (eksempelvis oppholdsrom, soverom, teknisk rom med fuktsensitive installasjoner mv.), kan det være nødvendig å vurdere ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Dette gjelder særlig mot grunnen og i overgangen mellom gulv og nedre del av veggene, da kapillæroppfuktning i eldre betongkonstruksjoner uten fuktsperre kan utvikles over tid og gi skader på innvendige materialer.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og malte fyllingsdører. .

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

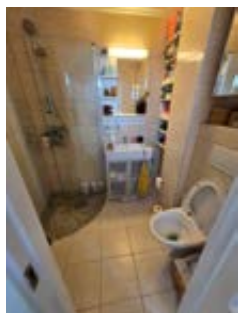
2. ETASJE > BAD

Generell

I følge egenerklæring ble badet i 2. etasje renoveret i 2011 av firmaet Kristiansund Mur og Betong. Det er opplyst at det ble etablert ny membran og at arbeidet ble utført i henhold til gjeldende standarder. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning av våtrommet utover dette.

Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

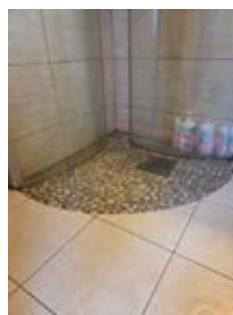
Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm pr meter.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

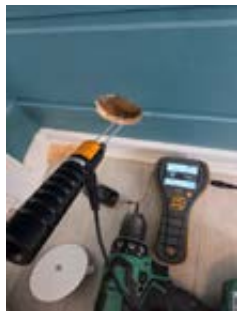
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet ble oppført før 1997, og den skjulte membranen eller tettesjiktet har overgått sin forventede levetid. Derfor anbefales det å inkludere kostnader for utskifting eller oppgradering av disse elementene for å sikre tilstrekkelig vanntetthet og forebygge potensielle fuktskader

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Våtsoner på bad.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

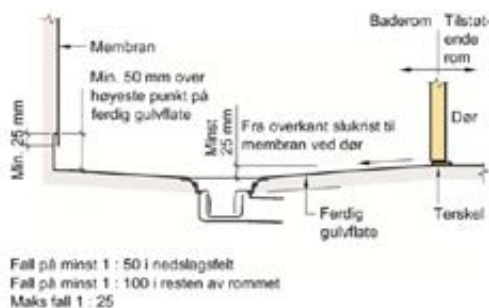
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Anbefalte fallforhold på badegulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7%. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er plassert i bygningens kjelleretasje og fremstår som et rom av eldre dato, med ukjent oppføringsår. Veggene består av malt mur og panel, og himlingen er malt betong eller pusset overflate. Gulvet er støpt og overflatebehandlet med maling. Det er etablert sluk i støpt gulv, trolig av eldre type i støpejern, uten synlig eller dokumentert membranløsning.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt utslagsvask i stål. Det er montert varmtvannsbereider (Oso Hotwater), og vann- og avløpsrør er synlig ført langs vegg. Rommet har belysning via overflatemontert armatur og ventilasjonsmulighet via yttervegg.

Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring og tekniske forskrifter for våtrom. Det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjikt eller oppbygging, og det er ikke registrert høydeforskjell eller annen sikring rundt sluk. Bruken av rommet er avgjørende for risiko og funksjon, men modernisering anbefales dersom det skal benyttes som våtrom etter dagens standard, for å sikre tilfredsstillende tetthet, varighet og funksjon.

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: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i tilstøtende konstruksjoner er ikke vurdert som nødvendig da vegger i rommet består av enkle trepanelvegger uten skjult konstruksjon som tilsier risiko for skjulte skader. Vaskerommet fremstår å være av eldre dato og innehar ikke fuktsikring i henhold til dagens krav og forskrifter. Det anbefales å modernisere rommet for å oppnå tilfredsstillende fuktbestandighet og funksjon som våtrom.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet er romslig og har en tradisjonell utforming med god skap- og benkeplass. Innredningen består av profilerte fronter i malt utførelse, hovedsakelig i lys farge, med heltre benkeplater. Det er montert integrerte hvitevarer, inkludert stekeovn i høyskap og ventilator over koketopp. Oppvaskkum er av typen

Tilstandsrapport

gårdsvask i porselen, med ett-greps blandebatteri. Laminat på gulv. Vegger bestående av malt panel, eldre dekorativ tapet. Himlingen er med hvitmalt panel og det er montert hengende lampearmatur som belysning.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

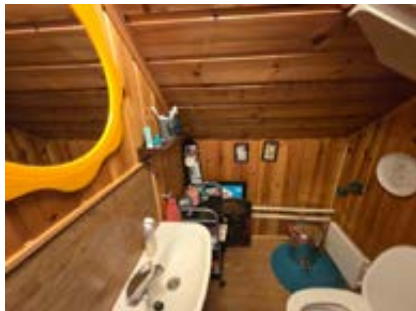
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.



TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

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. Tilstandsgraden 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.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ifølge egenerklæringen er det utført flere oppgraderinger på det elektriske anlegget:

I 2011 ble det lagt nye kurser til kjøkken, og det elektriske anlegget ble kontrollert av firmaet Havel.

I 2023 ble det installert elbillader med egen kurs av firmaet West Elektro.

4. 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?

Tilstandsrapport

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

11. 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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er registrert røykvarslere og slokkeutstyr ved befarings

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

I 2020 ble det gjennomført full drenering rundt hele huset, inkludert utgraving, montering av plast og nye drenerør. Arbeidet ble utført av firmaet Multiservice.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.



TG 1 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av betongstein.



TG 0 Terrengforhold

I 2020 ble det asfaltert og opparbeidet mur i bakgård av firmaet Multiservice. Det ble også satt opp mur rundt hele bakgården.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. I 2020 ble det avdekket feil ved utvendig avløpsledning. Nye rør fra huset til kommunalt avløpssystem ble lagt av firmaet Multiservice.

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

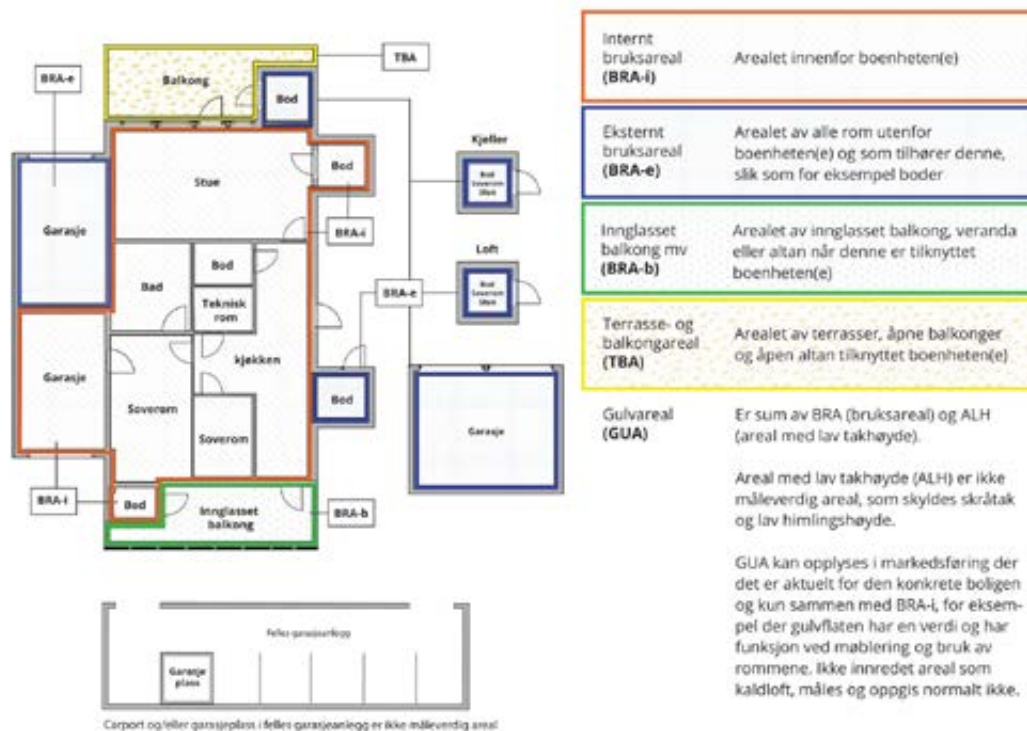
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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		10	33
2. Etasje	74			74	12		74
1. Etasje	74			74			74
Kjeller	65			65			65
SUM	236				12	10	246
SUM BRA	236						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hobbyrom, soverom, toalettrom, gang, kott, kott 2, kott 3, kott 4		
2. Etasje	Stue, stue 2, bad, gang, kjøkken		
1. Etasje	Soverom, gang, gang 2, stue, bad, soverom 2		
Kjeller	Bod 2, bod 3, bod, bod 4, bod 5, vaskerom, bod 6, gang		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Saksdato: 23.06.2007 og 12.07.1934.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2020: Drenering rundt hele huset, inkl. utgraving, plast og rør.

Utført av: Multiservice

2020: Utskifting av utvendig avløpsledning frem til kommunalt system.

Utført av: Multiservice

2020: Asfaltering av bakgård, oppsett av mur i og rundt bakgård.

Utført av: Multiservice

2021: Installasjon av avtrekksvifter på begge bad.

Utført av: Caverion

2023: Installasjon av elbil-lader med egen kurs.

Utført av: West Elektro

☒ Ja

☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert: 09.06.1998

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

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)
Enebolig	206	30
Garasje	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Bjarne Havnen	Takstingeniør
	Sigve Lorås Torland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	3	80		0	248.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fløyveien 1

Hjemmelshaver

Haugen Rakel, Torland Sigve Lorås

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Kirkelandet med gåavstand til Vanndamman og fine tuområder i Klubba. Kort vei til forretninger og alle servicetilbud.

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 boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 800 000	2011

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering/lagring

Byggeår

1999

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasjebygg oppført i trekonstruksjon med valmet tak og utvendig stående bordkledning. Garasjen har to leddporter i tre med diagonale fyllinger, samt en separat sidedør. Taket er tekket med pappshingel og har takrenner og nedløp av metall. Bygningen står på støpt plate på mark. Det er montert vinduer med trekarm i sidevegg, og fasaden er overflatebehandlet.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.05.2025		Innhentet		Ja
Plantegninger	12.05.2025		Innhentet		Ja
Egenerklæringsskjema	19.05.2025		Fremvist		Nei
Standardbeskrivelse	21.05.2025		Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	
2	22.05.2025	
3	24.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

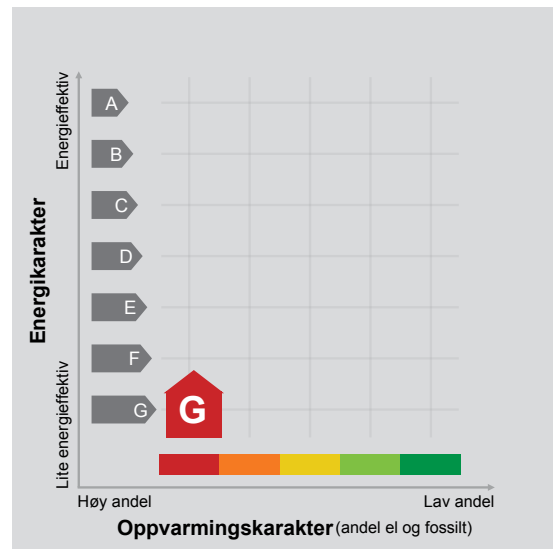
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENERGIATTEST

Adresse	Fløyveien 1
Postnummer	6508
Sted	KRISTIANSUND N
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	80
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10120314
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-123606
Dato	21.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

BYGNINGSHEFEN
KRISTIANSUND N.



Ferdigattest.

Kr.sunde byg.kontroll

Byg.raadets jr.nr. ⁸⁶1934.

Herved bevidnes at nedennevnte for bankohef P. Kvalvaag
v/ bygmester Bendik P. Aas anmeldte byggearbeide paa grunnen Fløiveien 1 -
nemlig:

Opførelse av et 2 etasjes bolighus av tre, med 1 leilighet på
3 vnr. og kjøkken i hver etasje - kan tas i bruk overensstemmende med den
meddelte godkjennelse.-

Det gjøres uttrykkelig opmerksom paa at intet beboelsesrum el.
arbeidsrum maa innredes i kjeller el. på loft (byg.l^e S.S. 104 og 105.)

Opmerksomheten henledes ennvidere på bestemmelsene i byg.l^e
S. 131, ledd 2. -

Kristiansund den 12/3-1935.

R. Kiel
bygningschef.



KRISTIANSUND KOMMUNE
BYGNINGSSJEF

Saksmappe: 05/1377/7891/07
Arkiv: 029000010
Saksbehandler: Hilmar Hansen
Dato: 23.06.2007

Jane Baadnes og Åge Lie

Fløyveien 1
6508 Kristiansund N

Delegert sak

Utvalg	Møtedato	Utvalgssaksnr
Delegerte saker - Plan- og bygningsrådet		07/293
Plan- og bygningsrådet	05.07.2007	

FLØYVEIEN 1 - SØKNAD OM BRUKSENDING FRA TOMANNSBOLIG TIL ENEBOLIG

Viser til tidligere korrespondanse i sakens anledning, sist Deres søknad mottatt den 25.04.07 med vedlagte plantegninger.

Vi har etter dette ingen merknader til Deres søknad.

I henhold til delegert myndighet til bygningssjefen lages slikt

VEDTAK:

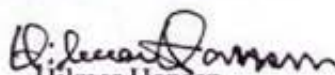
I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknad fra Åge og Jane B. Lie om bruksendring og ombygging av eiendommen Fløyveien 1 fra tomannsbolig til enebolig som omsøkt på betingelse av at alle byggearbeider utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter.

Tiltakshaver gis personlig godkjenning for utførelse av byggearbeidene og er selv ansvarlig for at disse utføres i henhold til gjeldende lov og regelverk.

Behandlingsgebyr: kr. 710,-

Dette vedtak kan påklages til fylkesmannen i Møre og Romsdal innen 3 uker i henhold til forvaltningslovens bestemmelser.

Bygningssjefen i Kristiansund


Hilmar Hansen

Postadresse
Rådhuset, Kaibakken 2
6509 Kristiansund
Hjemmeside:
www.kristiansund.no

Besøksadresse
Øvre Enggate 8
E-postadresse
postmottak@kristiansund.kommune.no

Telefon
*71 57 40 00
Telefon avd.

Telefaks
*71 57 40 35
Telefaks

Bankkonto
6365.05.66000
Foretaksregisteret
NO 945 281 871



KRISTIANSUND KOMMUNE

DELEGASJONSSAKER PLAN- OG BYGNINGSRÅDET

Saknr.:	258/98	Saksbeh:	KNUT LARSEN
Jour.nr.:	98/6184	Møtedato:	09.07.98
Arkivkode:	L42	Brev av:	01.07.98

ÅGE LIEN
FLØYVEIEN 1

BIRGER SVENSVIK
MARSTRANDS GATE 12

6500 KRISTIANSUND N

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	DS//KLA/98/6184/ L42	01.07.98

**FLØYVEIEN 1 - MARSTRANDSGATE 12
MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86 A-
OPPFØRING AV GARASJE OG CARPORT SAMT OVERBYGG OVER
INNGANGSPARTI BOLIGHUS**

Det vises til Deres melding mottatt 08.05.98.

Det vises også til innsendelse av alternative forslag til utforming av garasje og carport samt til Fylkeskonservatorens uttalelse til prosjektet i brev av 16.06.98.

Etter utsendelse av nabovarsel er det ikke kommet merknader til byggeplanene.

Med bakgrunn i Fylkeskonservatorens brev ser bygningssjefen det slik at garasje og carport skal utformes som vist på tegning merket alternativ 3 med de justeringer som følger av konservatorens brev.

Bygningssjefen har forøvrig ikke merknader til byggeplanene i det forutsettes at tiltakshaverne lar utføre byggearbeidene i henhold til Plan- og bygningslov med forskrifter.

Før byggearbeidene igangsettes må vedlagt faktura for tilknytningsavgifter for vann og kloakk betales. Tilknytningsavgiftene gjelder garasje.

Tiltakshaverne må varsle bygningsmyndighetene nå tilbygget er ferdigstilt.

Behandlingsgebyr garasje	kr 1.024,-
Behandlingsgebyr carport	kr 576,-
<u>Sum gebyr</u>	<u>kr 1.600,-</u>

For bygningssjefen i Kristiansund

Knut Larsen

Bruksareal: 32 m2 (garasje)
18 m2 (carport)

Fremlegt i Bogningsrådet

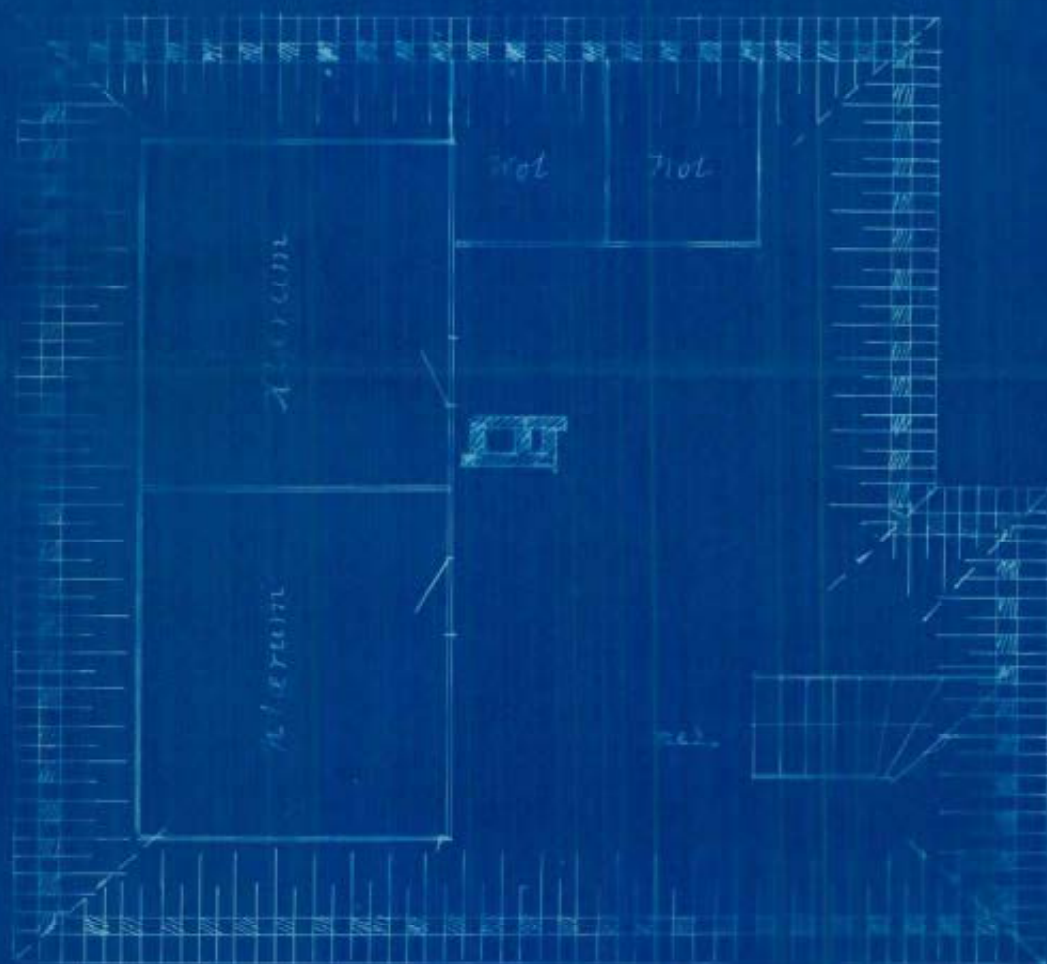
Kredittsøknad N. 127 1934

N.B.J. no. 36
34

Kvalvåg

P. Kvalvåg, bygg

Plan av Kvalvåg



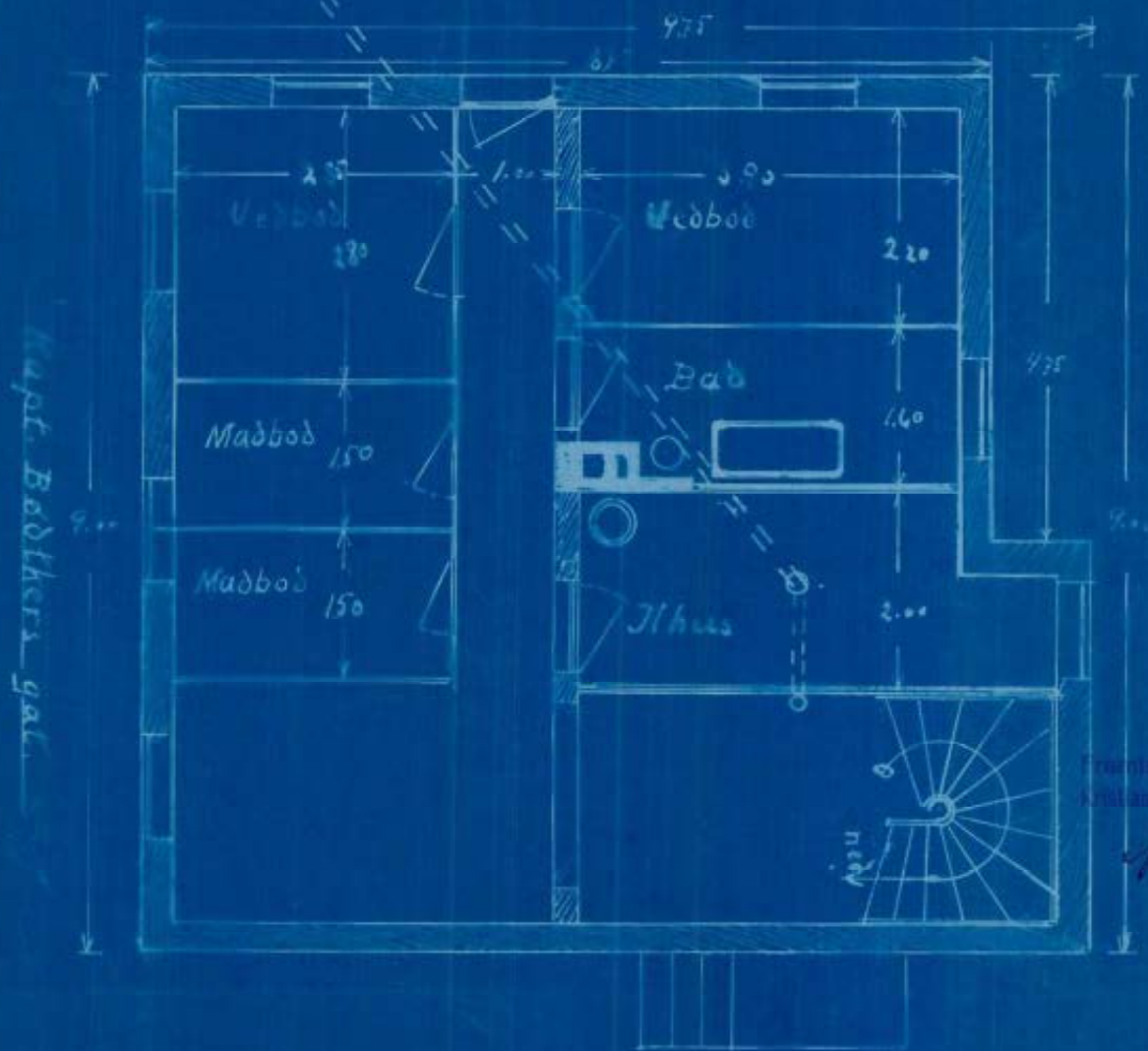
Arvund i april 1934

Arvund K. Glas

Kredittsøknad N. 127 1934

W.P.J. no. ⁸⁶ 1934

P Kvalvåg nybygg
bebygget 83... m²



Fraendtigt i Bygningrådet
Kjøbenhavn den 12/7 1934

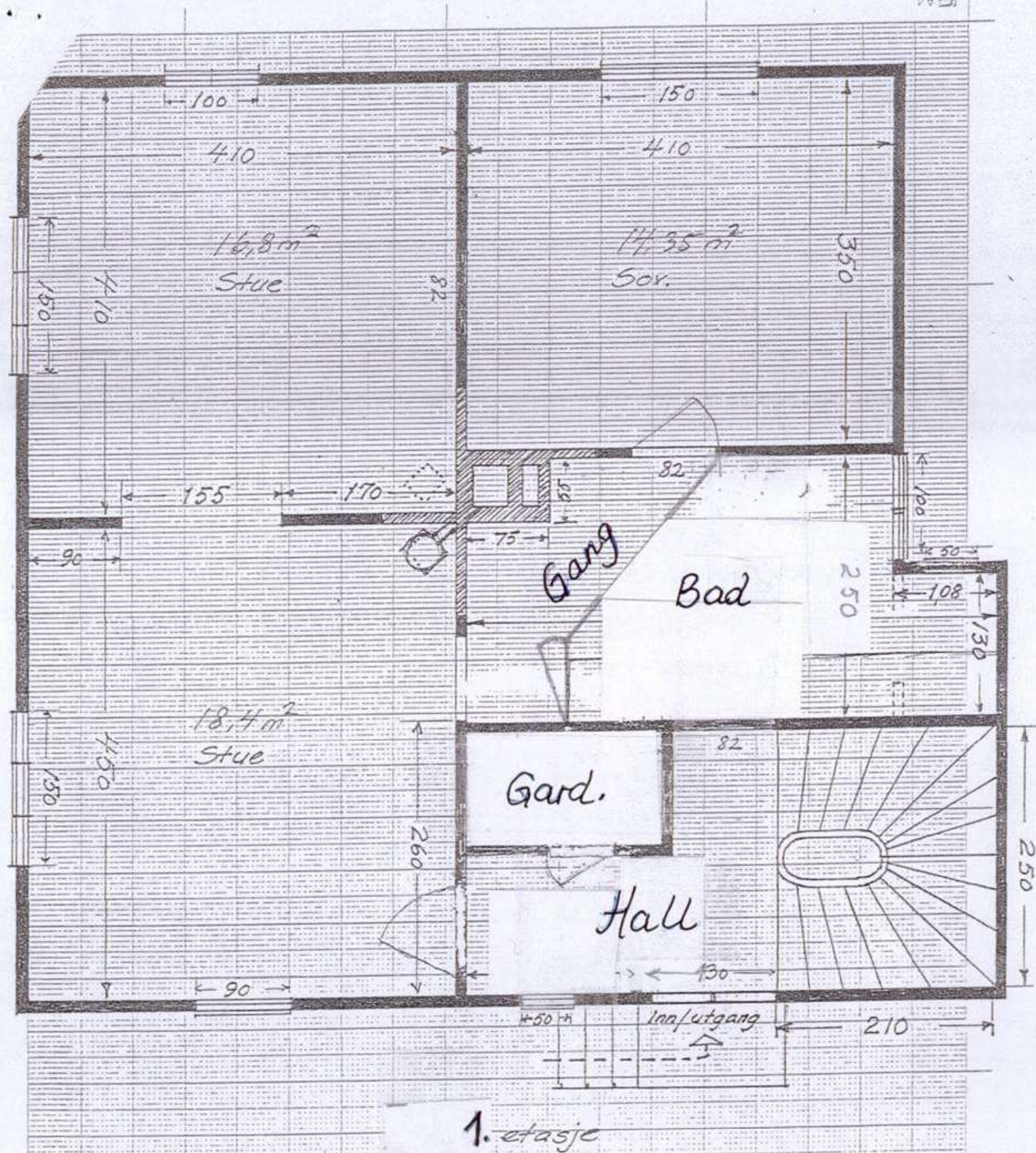
Auto/ok

Grunderplan

150 m²

Arbejdet i 1934

Børge S. Sørensen
Bygningsskriver
Kjøbenhavn W



Planløsning etter ombygging.

BYGNINGSJØR KRISTIANSTAD	
Jar.	Dato
05/1877-3	
Arkiv	S.B.



KARTUTSNITT



Eiendom:

Gnr: 3

Bnr: 80

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Fløyveien 1, 6508 KRISTIANSUND N

Hj.haver/Fester:

**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 17/12-2025 Sign:

Målestokk
1:1000

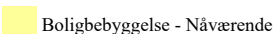
Tegnforklaring

KpBestemmelseOmråde

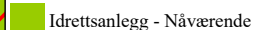
Bevaring kulturmiljø



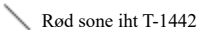
Kvikkleire



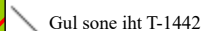
Boligbebyggelse - Nåværende



Idrettsanlegg - Nåværende



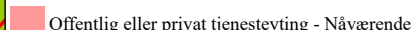
Rød sone iht T-1442



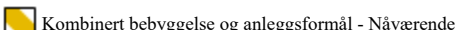
Gul sone iht T-1442



Sentrumsformål - Nåværende



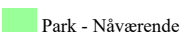
Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende



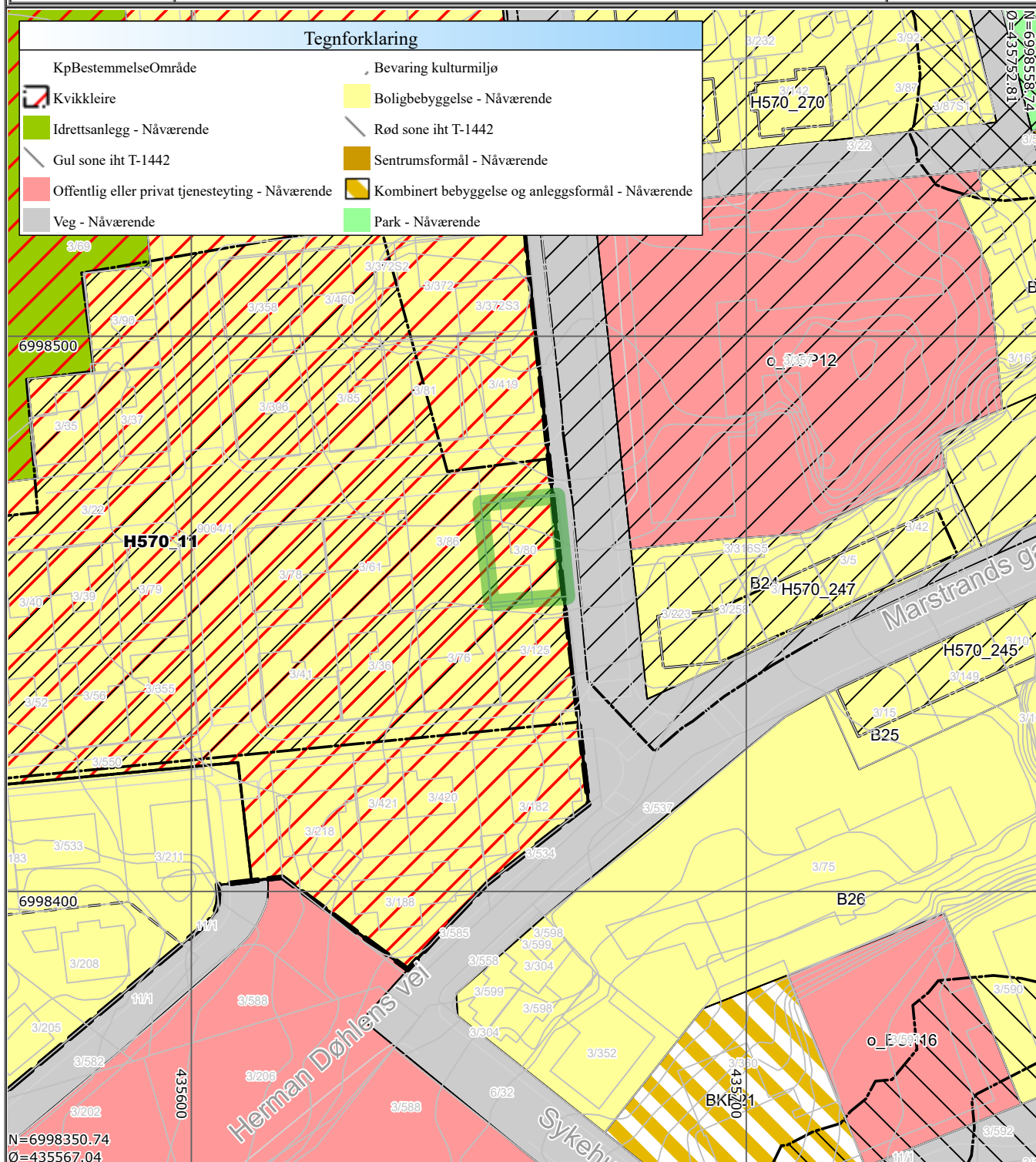
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende



Veg - Nåværende



Park - 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.



KARTUTSNITT



Eiendom:

Gnr: 3

Bnr: 80

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Fløyveien 1, 6508 KRISTIANSUND N

Hj.haver/Fester:

**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 17/12-2025 Sign:

Målestokk
1:500



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

Fløyveien 1

Nabolaget Kristiansund sykehus/Fløya - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Studenter

Offentlig transport

Wergelandsveien	2 min
Linje 807	0.2 km
Kristiansund Kvernberget	12 min

Skoler

Allanengen skole (1-7 kl.)	9 min
206 elever, 18 klasser	0.7 km
Innlandet skole (1-7 kl.)	14 min
119 elever, 8 klasser	1 km
Dalabrekka og Goma skole (1-7 kl.)	23 min
350 elever, 24 klasser	1.7 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
343 elever, 24 klasser	3.1 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
284 elever, 22 klasser	4.8 km
Kristiansund videregående skole	19 min
950 elever	1.4 km
Atlanten videregående skole	7 min
500 elever, 18 klasser	3.3 km

Ladepunkt for el-bil

Kirketomta, Kristiansund	4 min
Kongens Plass, Kristiansund	5 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

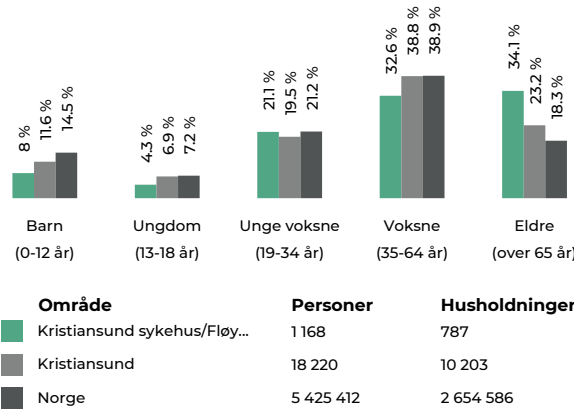
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Blåtoppen barnehage (1-5 år)	10 min
65 barn	0.7 km
Heinsa barnehage (0-5 år)	20 min
60 barn	1.4 km
Kariholta barnehage (0-5 år)	5 min
137 barn	2.5 km

Dagligvare

Bunnpris Kongens Plass	4 min
Søndagsåpent	0.3 km
Rema 1000 Langveien	6 min

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående

Trafikk

Lite trafikk 87/100

Støynivået

Lite støynivå 84/100

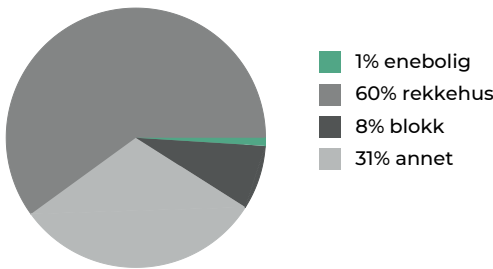
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100

Sport

⚽ Idrettsplassen - kunstgressbane	3 min	🚶
Fotball	0.2 km	
⚽ Brannstasjonen	9 min	🚶
Aktivitetshall	0.6 km	
🏊 Family Sports Club Midtbyen	5 min	🚶
🏊 Actic Atlanterhavsbadet	27 min	🚶

Boligmasse



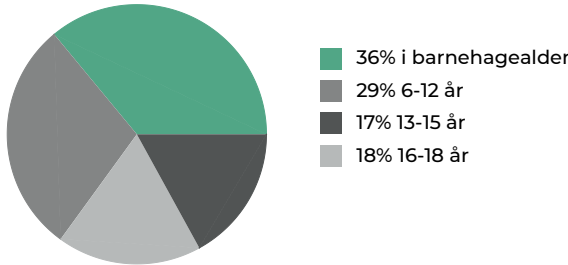
«Rolig og sentrumsnært, fin beliggenhet»

Sitat fra en lokalkjent

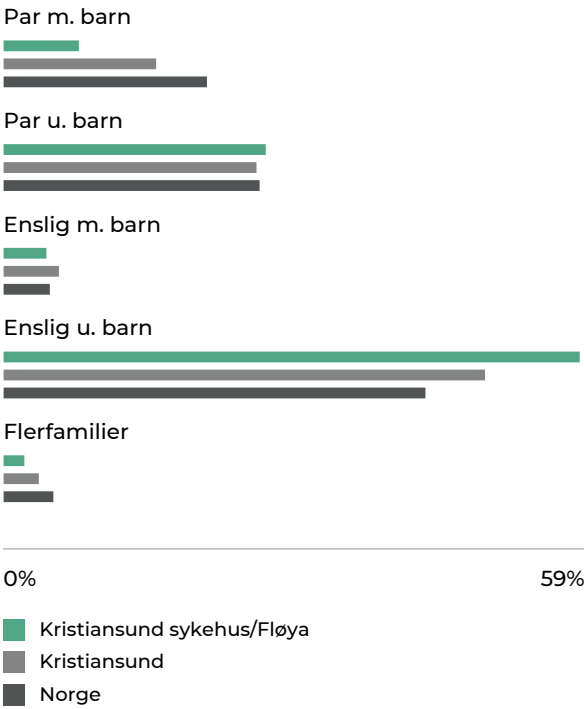
Varer/Tjenester

📍 ALTI Storkaia	7 min	🚶
📍 Sykehusapoteket i Kristiansund	2 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

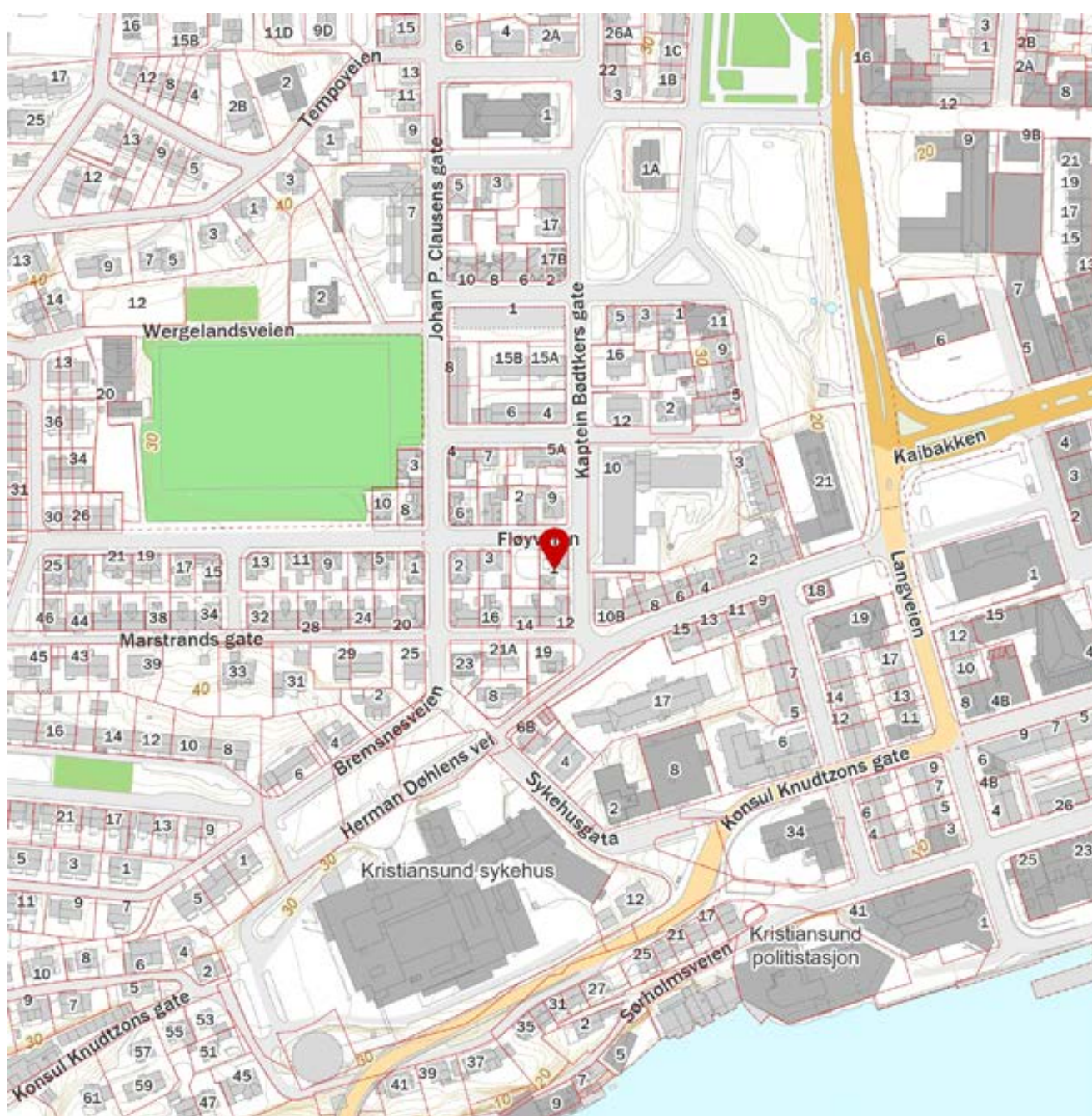
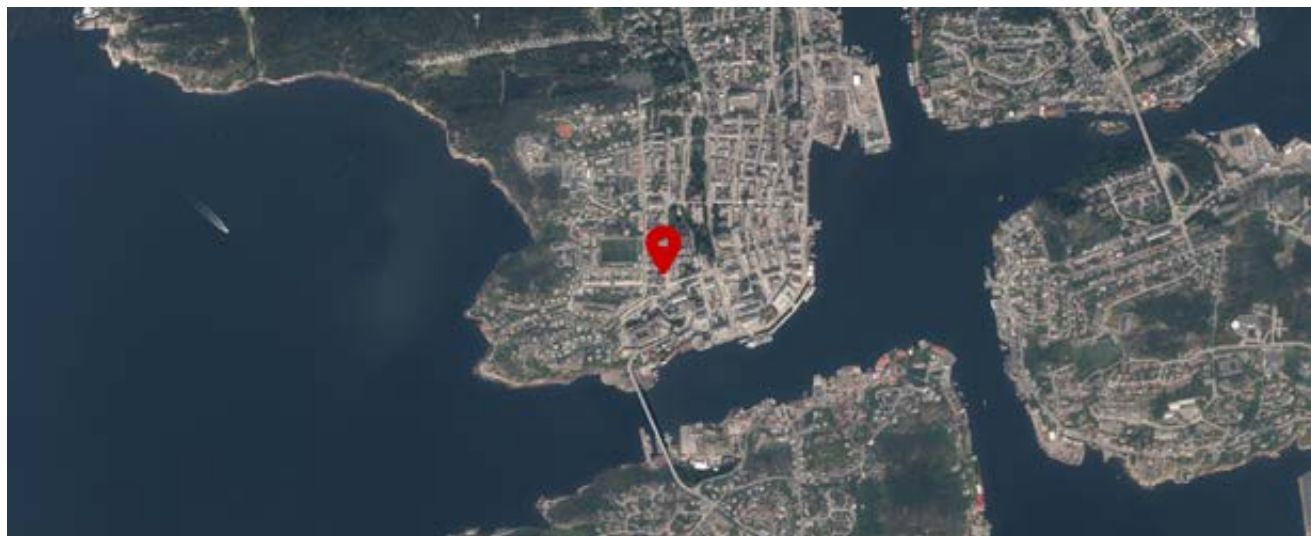


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Kristiansund kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

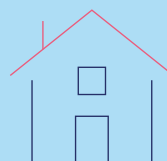
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0449/25

Adresse: Fløyveien 1, 6508 KRISTIANSUND N, gnr. 3, bnr. 80
i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Anders Havneraas

Tlf: 93882954

Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 24.02.2026

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)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

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/