

# Kvennberggata 11B

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 2 990 000,- Boligtype Tomannsbolig  
BRA-i/BRA Total 94/110 kvm Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



# Kvennberggata 11B

Innbydende og oppusset halvpart på Nordlandet  
| 3 soverom | Solrik veranda med utsikt mot  
Havnebassenget!

|                 |                                          |
|-----------------|------------------------------------------|
| Adresse         | Kvennberggata 11B<br>6516 KRISTIANSUND N |
| Prisantydning   | Kr 2 990 000,-                           |
| Omkostninger    | Kr 93 740,-                              |
| Totalpris       | Kr 3 083 740,-                           |
| BRA-i/BRA Total | 94/110 m²                                |
| Eierform        | Eierseksjon                              |
| Boligtype       | Tomannsbolig                             |
| Byggeår         | 1955                                     |
| Soverom         | 3                                        |

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas ønsker velkommen til en vertikaldelt tomannsbolig med familievennlig beliggenhet på Bjørnehaugen på Nordlandet. Området beskrives som stille og trygt, med hyggelige naboer, park i umiddelbar nærhet og kort vei til havet, havna og byen. Det er kort vei til buss, skoler, barnehager, dagligvare og idrettsanlegg.

Boligen er oppført i 1955 og har omfattende oppgraderinger fra 2023–2025, med bad og kjøkken fra 2024, nye overflater og innerdører samt nytt rør-i-rør.

Planløsningen består av entré, stue/kjøkken, kjellerstue (ikke omsøkt), bad/vaskerom, gang, boder og 3 soverom. Fra stue er det utgang til solrik veranda med utsikt mot Havnebassenget, samt at det ene soverommet har utgang til en trivelig balkong.

Vi ønsker 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           | 29 |
| Budgivning        | 77 |

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



Spiseplass



Kjøkken



Kjøkkenet er nytt i 2024



Kjøkken





Entre med flislagt gulv



Gang





Soverom 1



Soverom 1



Balkong med utgang fra soverom



Utsikt



Soverom 2



Soverom 3





Bad oppusset 2024



Bad



Kjellerstue (ikke omsøkt)



Utsikt





Veranda



Veranda



# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Boligen ligger langs Kvennberggata i Kristiansund kommune, i nabolaget Bjørnehaugen/Grendalenga. Nabolaget er spesielt anbefalt for etablerere, enslige og familier med barn. Området er vurdert som veldig trygt, og de lokale beskriver det som et «stille område, med hyggelige naboer.»

Det er gode kollektivforbindelser i området. Busstoppet Bjørneparken ligger 2 min unna. Kristiansund Kvernberget ligger 8 min unna.

For barnefamilier ligger både barnehager og skoler i nærområdet. Nordlandet barnehage ligger 10 min unna, 0.8 km fra boligen. Nordlandet barneskole ligger 11 min unna, 0.9 km fra boligen, og Nordlandet ungdomsskole ligger 10 min unna, også 0.9 km fra boligen. Atlanten videregående skole ligger 7 min unna, 3.2 km fra boligen, og Kristiansund videregående skole ligger 8 min unna, 3.3 km fra boligen.

Daglige gjøremål er enkle å få unna med Bunnpris Marokko 6 min fra boligen. ALTI Futura ligger 4 min unna og gir et godt utvalg av varer og tjenester.

For den aktive er det flere tilbud i nærheten. Nordlandet idrettsplass ligger 4 min unna, 0.3 km fra boligen, med tilbud innen basket, fotball og sandvolleyball. Bassenggata

balløkke ligger 6 min unna, 0.4 km fra boligen. Actic Atlanterhavsbadet ligger 5 min unna, og Family Sports Club Løkkemyra ligger 17 min unna.

## ADKOMST

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Kvennberggata 11B, 6516 KRISTIANSUND N

### OPPDRAKSNUMMER

4-0263/26

### SELGER

Martin Halset

### MATRIKKE

Gårdsnummer 10, bruksnummer 364, seksjonsnummer 1, ,  
ideell andel 1/1.  
i Kristiansund kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Tomannsbolig

### ENERGIKLASSE

F

### INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

## STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

## TOMT

Eiet tomt på 629 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med terrasse av støpt betong og plen. Parkering er utenfor boligen langs vei.

## SAMEIEBRØK

1/2

## TAKST

Tilstandsrapport datert 15.07.2026. utført av Lars Ole Torvik.

## BYGGEÅR

1955

## BYGGEMÅTE

Eiendommen er en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1955. Byggegrunnen består av løsmasser, og bygget står på en grunnmur av betong med ukjent fundamentering. Dreneringen er fra byggeåret og er kun besikket fra overflaten. Det er ikke observert synlig fuktsikring ved grunnmuren. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er utført med plassbygde taksperrer fra byggeåret. Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Takrenner, nedløp og beslag er utført i hvit stål. Etasjeskillet mot grunnen består av støpt betong. Øvrige etasjeskiller er av trebjelker med ukjent undergulv. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre. Eiendommen har en balkong og en veranda med terrassebord og rekkverk av tre. I tillegg finnes det utvendige trapper av både treverk og støpt betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.

• Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon

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

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er ikke montert sikring/rekkverk på nederste del av trappen.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Ved modernisering og fornying av isolasjon, vindspærre og dampspærre vil boligene bli tettere. Det vil da være viktig å ivareta god ventilasjon med friskluftventiler i alle oppholdsrom for godt luftskifte.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Avvik: Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

## SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Bøifot elektro, Bademiljø Lystad, Halset Bygg

Beskrivelse: Totalrehabilitering av bad

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

Ja

Beskrivelse: Ny membran og sluk fra 2024

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Bademiljø Lystad

Beskrivelse: Nytt rør i rør anlegg og avløp i hele boligen

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

Ja

Beskrivelse: det var litt sprekker i teglsteinen derfor er det satt inn stålrør i hele pipa

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

Ja

Beskrivelse: Det var skjeve gulv men alle gulv i boligen er avrettet

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Bøifot Elektro

Beskrivelse: Totalrenovert alt det elektriske i boligen

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

Ja

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



ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Det har vært el-kontroll fra Mellom AS i 2025

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Er montert elbil lader utenfor inngangspartiet

Denne er også montert av Bøifot Elektro

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Halset Bygg

Beskrivelse: Nytt inngangsparti fra 2026

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

Ja

Beskrivelse: Byttet til større vindu på bad, Revet en  
skillevegg i kjeller og malt huset i ny farge

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos  
bygningssmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Alt er snakket med kommunen og godkjent fra  
dem

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

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Eier opplyser at det er utført omfattende oppgraderinger  
av boligen i perioden 2023-2025. Arbeidene omfatter blant  
annet nye innvendige overflater og nye innerdører,  
omfattende oppgradering av bad og kjøkken, samt  
etablering av nytt rør-i-rør-system.

2023:

- Anlegget er fra 2023 og utført som skjult anlegg.  
Automatsikringer i sikringsskap.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

Følger reguleringsplan Området Dalegata – Tunnelstrøket  
(plan-ID R-065). Planen regulerer eiendommen til blandet  
formål som omfatter bolig, forhage og vei.. 31.01.1953

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

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til

Boligbebyggelse – nåværende.

Eiendommen berøres av gul sone for støy i henhold til  
kommuneplanen og retningslinje T-1442.

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

## OPPVARMING

Elektrisitet, ved. Gulvet på bad/vaskerom er belagt med flis  
med elektriske varmekabler. Bad/vaskerom har elektriske  
varmekabler. Det er ikke tilkoblet vedovn.

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.

NORBR opplyser "Vi har ikke fått adgang ved tidligere  
utmeldte tilsyn og har dermed ingen historikk på hverken  
denne enheten (eller den andre som den deler skorstein  
med)".

## PARKERINGSFORHOLD

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 UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

## FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden ca 1955. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ferdigattest for "rehabilitering av pipe" i Kvennberggata 11B, datert 04.12.2023.

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

- Vegg mellom entre og gang er fjernet.
- Kjeller er iht tegninger godkjent med vaskerom og div boder. Det er i dag innredet kjellerstue i rom godkjent som boder. Tiltaket er ikke omsøkt.
- Det er utført fasadeendringer som ikke er omsøkt.

Selger påtar seg ikke ansvaret for å byggemelde eller få godkjent tiltakene i ettertid. Kjøper overtar ansvaret og risikoen knyttet til disse forholdene, herunder kostnadene til eventuell søknad og utfallet av disse. Dersom tiltakene blir godkjent må kjøper påregne å dekke kostnader til nødvendige tiltak. Dersom godkjenning ikke gis, må kjøper regne med at bygg/tilbygg må tilbakeføres eller fjernes.

## RADONMÅLING

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

## INNHold

1.etasje: Entré og stue/kjøkken. Terrasse og balkongareal  
Underetasje: Kjellerstue og bod  
Loft: Bad/vaskerom, gang og 3 soverom. Terrasse og balkongareal

## STANDARD

Boligen har gulv belagt med laminat. Veggene er kledd med malte gips plater. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater.

### Bad

Oppgradert 2024. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater. Badet har en mørk innredning av skuffer med profilerte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning. Veggmontert toalett. Veggmontert dusj med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har avtrekksventilasjon.

### Kjøkken

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte gips plater. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater. Kjøkkenet har en lys innredning som går over 2 vegger i en «ll»- form. Innredningen er av skap og skuffer med glatte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt platetopp og vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøle/fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn, og oppvaskmaskin.

### Bad/vaskerom loft

Badet på loftet er fra 2024 og er utstyrt med en mørk innredning med skuffer og profilerte fronter, og en heldekkende servantplate med ett armatur. Over servanten er det speil med belysning. Videre er det et veggmontert toalett, en veggmontert dusj med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Eier har fremlagt dokumentasjon på badet i form av sjekkliste. Tettesjiktet er utført av eier.

### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen har et rør-i-rør-system med fordelerskap på badet.
- Ventilasjon: Boligen er utført med naturlig ventilering med periodisk avtrekk ved bruk av kjøkken- og baderomsvifte.

- Varmtvannstank: Boligen er tilkoblet en 200 liters Altech varmtvannsbereider som er plassert i felles område i kjeller.  
- Elektrisk anlegg: Anlegget er fra 2023 og utført som skjult anlegg. Det er automatsikringer i sikringsskap.  
- Branntekniske forhold: Boligen er utført med røykvarslere og slukkeapparat.

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: 94 m<sup>2</sup>

BRA - e: 16 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 110 m<sup>2</sup>

TBA: 27 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 12 m<sup>2</sup> Kjellerstue

BRA-e: 16 m<sup>2</sup> Bod

1. etasje

BRA-i: 41 m<sup>2</sup> Entré og stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 41 m<sup>2</sup> Bad/vaskerom, gang og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m<sup>2</sup>

2. etasje

2 m<sup>2</sup>

#### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Tomannsbolig

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal



utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Veranda ved 1.etasjen er medtatt under åpent areal (TBA) med ca.25m<sup>2</sup>. I loftsetasjen er balkongen medtatt med ca.2 m<sup>2</sup>. Bod i kjeller er medtatt under BRA-e med ca. 15m<sup>2</sup>.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller

S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/ bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På grunn av felles arealer i kjeller, samt at kommunal dokumentasjon ikke er gjennomgått, vurderes arealfastsettelsen å være beheftet med noe usikkerhet. Det kan derfor være utfordrende å fastsette arealene med full sikkerhet.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 2 990 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 27 886,- pr år 2026

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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

### FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 629 682,- som primærbolig for 2026

### FORMUESVERDI – SEKUNDÆR

Kr. 2 518 729,- som sekundærbolig for 2026

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

### OMKOSTNINGER

kr. 2 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 74 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 93 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 083 740,- (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:

1505/10/364/1:

23.11.1954 - Dokumentnr: 303621 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1505 Gnr:10 Bnr:364

Gjelder denne registerenheten med flere

Oppsett og vedlikehold av gjerde skal bekostes av kjøperne.

02.12.1988 - Dokumentnr: 307224 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

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

#### FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

#### POLISENUMMER

30851300

#### DIVERSE OPPLYSNINGER

##### DIVERSE

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

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

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

#### LEGALPANT

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med

eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

#### 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

12.08.2026

#### 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

|                                     |     |          |              |
|-------------------------------------|-----|----------|--------------|
| Fastpris vederlag                   | kr. | 45000.00 | (inkl. mva.) |
| Salgstilretteleggelse               | kr. | 15 900,- | (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgebyr                       | kr. | 6 000,-  | (inkl. mva.) |
| Markedspakke                        | kr. | 16 900,- | (inkl. mva.) |
| Visninger og overtakelse (pr. stk.) | kr. | 2 500,-  | (inkl. mva.) |
| Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing    | kr. | 2 500,-  | (inkl. mva.) |

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om

meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning.  
Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.  
Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.  
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.  
Forsikringen er meglet fram av 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](https://notar.no/personvern.aspx).

## HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

## BUDGIVNING

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6–8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved

budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

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

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

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

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

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målt planløsning og avvik kan forekomme.

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ 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

KVENNBERGGATA 11B

Egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Tegninger

Ferdigattest 2023

Kart

Tinglyst erklæring

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.        |  |
| 4-0263/26          |  |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Martin Halset |

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Gateadresse       |        |
| Kvennberggata 11B |        |
| Poststed          | Postnr |
| KRISTIANSUND N    | 6516   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 4-0263/26

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

|                  |                                               |
|------------------|-----------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                            |
| Beskrivelse      | Totalrehabilitering av bad                    |
| Arbeid utført av | Bøifot elektro, Bademiljø Lystad, Halset Bygg |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                             |
|-------------|-----------------------------|
| Beskrivelse | Ny membran og sluk fra 2024 |
|-------------|-----------------------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                                               |
|------------------|-----------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                            |
| Beskrivelse      | Nytt rør i rør anlegg og avløp i hele boligen |
| Arbeid utført av | Bademiljø Lystad                              |

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | det var litt sprekker i teglsteinen derfor er det satt inn stålrør i hele pipa |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------|

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Det var skjeve gulv men alle gulv i boligen er avrettet |
|-------------|---------------------------------------------------------|

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      | Totalrenovert alt det elektriske i boligen |
| Arbeid utført av | Bøifot Elektro                             |

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                               |
|-------------|-----------------------------------------------|
| Beskrivelse | Det har vært el-kontroll fra Mellom AS i 2025 |
|-------------|-----------------------------------------------|

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                        |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Er montert elbil lader utenfor inngangspartiet Denne er også montert av Bøifot 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

Nytt inngangsparti fra 2026

Arbeid utført av

Halset Bygg

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

Byttet til større vindu på bad, Revet en skillevegg i kjeller og malt huset i ny farge

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt er snakket med kommunen og godkjent fra dem

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

25 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller 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                            |
|----------------|-----------------------|--------------|------------------------------------------|
| Martin Halset  | a53393c17e18d8a38b738 | 08.08.2026   | Signer authenticated by<br>One time code |
|                | 7a5590a60b46160e8a5   | 07:28:38 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

 Tomannsbolig

 Kvennberggata 11 B, 6516 KRISTIANSUND N

 KRISTIANSUND kommune

 gnr. 10, bnr. 364, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m<sup>2</sup> BRA-i: 94 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.07.2026

Rapportdato: 11.08.2026

Oppdragsnr.: 22462-1232

Eiendomsverdi ref nr: ZU1314

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Runar Meek



**Råd**  
Eiendomstakst



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Råd Eiendomstakst AS

Råd Eiendomstakst består av 3 Takstingeniører, som er medlem i Norsk Takst. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Vi takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

- Skadetaksering
- Naturskade (NP)
- Skjønn
- Verditakst
- Bolig tilstand
- Taksering av næringseiendommer
- Taksering av landbrukseiendommer



Rapportansvarlig

*Runar Meek*

Runar Meek

Uavhengig Takstingeniør

runar@raadeiendomstakst.no

952 34 014

Medansvarlig

*Lars Ole Torvik*

Lars Ole Torvik

lars@raadeiendomstakst.no

928 70 982



**Råd**  
Eiendomstakst



# 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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Den vertikaldelte tomannsboligen ligger langs Kvennberggata i Kristiansund kommune. Boligen ligger en kort kjøreavstand fra barnehage, skole og dagligvarebutikker. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med terrasse av støpt betong og plen. Parkering er utenfor boligen langs vei. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat-belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Badet er preget av flisbelagt overflater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1955

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har gulv belagt med laminat. Veggene er kledd med malte gips plater. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater. Etasjeskille er kun besiktiget fra boligens overflater. Gulvet mot runnen er av støpt betong. Skille er av trebjelker med ukjent undergulv. Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport. Boligen er utført med en murt teglsteinspipe med pusset overflate. Det er ikke tilkoblet vedovn. Boligen har en malt trapp med laminat-belagte vanger. Innvendige dører er malte fyllingsdører. Ved befaring blir det ikke registrert tegn til aktivitet på skadedyr. Ved spørsmål opplyser eier om at det ikke har vært skadedyr i boligen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Det ble utført omfattende tiltak på badet i 2024. Det er fremlagt dokumentasjon i form av sjekkliste fra utførende. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater. Badet har en mørk innredning av skuffer med profilerte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning. -Veggmontert toalett -Veggmontert dusj med glassvegger -Opplegg for vaskemaskin -Rør i rør skap Eier har fremlagt dokumentasjon på badet i form av sjekkliste. Eier har selv utført tettesjiktet på våtrommet. Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er ikke foretatt hulltaking i konstruksjonen. Badet er av nyere dato, og det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelsen. På bakgrunn av dokumentasjonen og konstruksjonens alder er det ikke vurdert å være behov for destruktive undersøkelser. Ved overflatemålinger som stikkkontroller, er det ikke målt forhøyet fuktnivå.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte gips plater. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater. Kjøkkenet har en lys innredning som går over 2 vegger i en «II»-form. Innredningen er av skap og skuffer med glatte fronter. Det er

en laminat benkeplate med nedfelt platetopp og vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøle/fryseskapp, stekeovn, mikrobølgeovn, og oppvaskmaskin. Utstyret er ikke funksjons-testet. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør). Boligen er utført med naturlig ventilering med periodisk avtrekk ved bruk av kjøkken og baderomsvifte. Boligen er tilkoblet en 200 liters Altech varmtvannsbereder som er plassert i felles område i kjeller. Anlegget er fra 2023 og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringsskap. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Boligen er utført med røykvarsler og slukke apparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av løsmasser. De drenerte systemene er kun besiktiget fra overflater på eiendommen. Dreneringen er fra byggeåret. Det er ikke synlig fuktsikring ved grunnmur. Bygget står på en grunnmur av betong, som står på ukjent fundamentering. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med terrasse av støpt betong og plen. Parkering er utenfor boligen langs vei. De utvendige rør systemene er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater på eiendommen. Avløpsledningene er av PVC-plastrør og fra 1955, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og fra 1955, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

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

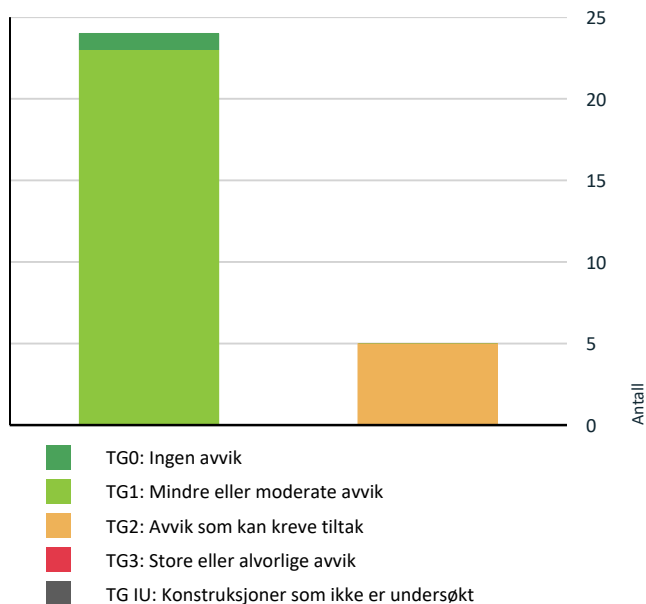
Det foreligger byggemeldte tegninger fra byggeåret, samt innflyttingstillatelse fra 1955. Det foreligger også begjæring om seksjonering av boligen, dagbokført hos sorenskriveren 02.12.1988.

Det er registrert enkelte avvik mellom de opprinnelige tegningene og dagens planløsning og bruk, særlig ved at deler av kjelleretasjen er innredet og tatt i bruk til boligformål. Det er ikke dokumentert gjennom den fremlagte dokumentasjonen om denne bruksendringen er byggemeldt og godkjent.

For nærmere undersøkelser av lovlighetsforhold, bruksendring eller eventuelle byggesaker utover dokumentasjonen som er fremlagt av megler og gjennomgått av takstmann, anbefales interessenter å kontakte Kristiansund kommune.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)



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



Det er ikke montert sikring/rekkverk på nederste del av trappen.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

## Tomannsbolig

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1955

**Kommentar**  
Ifølge Eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Boligformål

### Standard

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat-belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Badet er preget av flisbelagt overflater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024 | Modernisering | Eier opplyser at det er utført omfattende oppgraderinger av boligen i perioden 2023–2025. Arbeidene omfatter blant annet nye innvendige overflater og nye innerdører, omfattende oppgradering av bad og kjøkken, samt etablering av nytt rør-i-rør-system. |
|------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket.

### Konsekvens/tiltak

- Svekking av taktekingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekingen ved behov.
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i hvit stål.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon er utført med plassbygde taksperrer fra byggeår.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

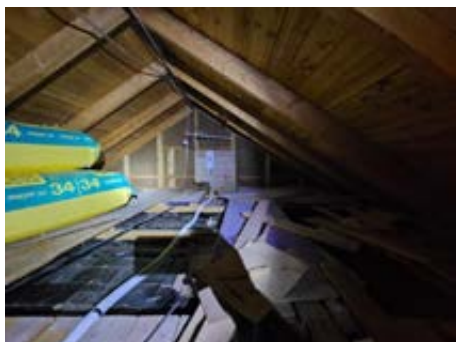
#### Beskrivelse

Taktekingen er utført med steinbelagte stålplater (Decra eller lignende). Taket, herunder takkonstruksjon, takteking og skorstein, er kun besiktiget fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset til forhold som var synlige fra dette nivået. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt inspeksjon fra stige eller ved ferdseil på takflaten. Selv om det ikke ble registrert synlige skader på befaringsdagen, kan skjulte skader eller avvik ikke utelukkes. Dersom det er behov for en mer detaljert vurdering av takets tilstand, anbefales det at inspeksjonen utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er kun besiktiget fra veggens overflater. Konstruksjonen er av bindingsverk, som er kledd med stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggens innenside ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

## TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

### Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

## TG 1 Ytterdører

### Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

### Beskrivelse

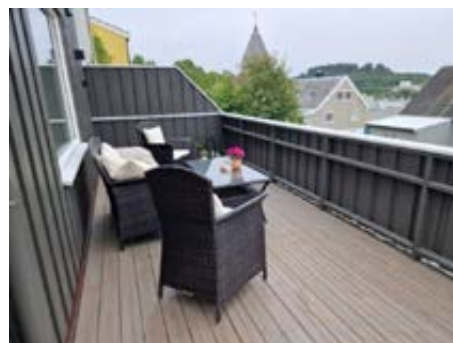
Boligen har balkong og veranda på 2 sider av bygget. Verandaen og balkongen er opparbeidet med terrassebord og rekkverk av stående trebord og håndløper.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



## Utvendige trapper

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen er utført med utvendig trapp av treverk med rekkverk av liggende spiler og håndløper. Det er også utvendig trapper av støpt betong.



## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

### Beskrivelse

Boligen er utført med en murt teglsteinspipe med pusset overflate. Det er ikke tilkoblet vedovn.



## Innvendige trapper

### Beskrivelse

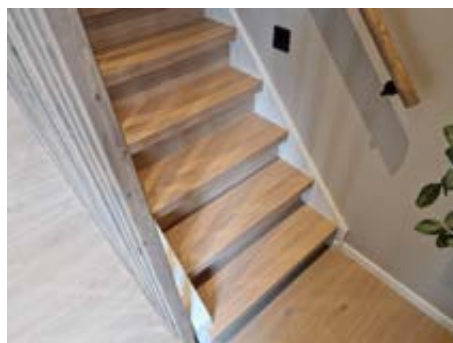
Boligen har en malt trapp med laminat-belagte vanger.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert sikring/rekkverk på nederste del av trappen.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



## Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.



## Skadedyr og fuktkrevende insekter

### Beskrivelse

Ved befaring blir det ikke registrert tegn til aktivitet på skadedyr. Ved spørsmål opplyser eier om at det ikke har vært skadedyr i boligen.

## INNENDIG



## Overflater - gulv

### Beskrivelse

Boligen har gulv belagt med laminat.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



## Overflater - vegger og himlinger

### Beskrivelse

Veggene er kledd med malte gips plater. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



## Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

### Beskrivelse

Etasjeskille er kun besiktiget fra boligens overflater. Gulvet mot grunnen er av støpt betong. Skille er av trebjelker med ukjent undergulv.



## Radon

### Beskrivelse

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### LOFT > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Det ble utført omfattende tiltak på badet i 2024. Det er fremlagt dokumentasjon i form av sjekkliste fra utførende. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater. Badet har en mørk innredning av skuffer med profilerte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert toalett
- Veggmontert dusj med glassvegger
- Opplegg for vaskemaskin
- Rør i rør skap

Årstall: 2024      Kilde: Eier



### LOFT > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 1 Dokumentasjon for våtrom

##### Beskrivelse

Eier har fremlagt dokumentasjon på badet i form av sjekkliste. Eier har selv utført tettesjiktet på våtrommet.

### LOFT > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 1 Overflater, vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har flis, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2024      Kilde: Eier

### LOFT > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 1 Overflater gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er belagt med flis med underliggende varmekabler. Det er målt ca. 25mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2024      Kilde: Eier

### LOFT > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

##### Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

Årstall: 2024      Kilde: Eier

### LOFT > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Badet har en mørk innredning av skuffer med profilerte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert toalett
- Veggmontert dusj med glassvegger
- Opplegg for vaskemaskin
- Rør i rør skap

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Årstall: 2024      Kilde: Egenerklæring

### LOFT > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2024      Kilde: Eier

### LOFT > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom



# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i konstruksjonen. Badet er av nyere dato, og det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelsen. På bakgrunn av dokumentasjonen og konstruksjonens alder er det ikke vurdert å være behov for destruktive undersøkelser. Ved overflatemålinger som stikkontroller, er det ikke målt forhøyet fuktnivå.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte gips plater. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater. Kjøkkenet har en lys innredning som går over 2 vegger i en «II»-form. Innredningen er av skap og skuffer med glatte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt platetopp og vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøle/fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn, og oppvaskmaskin. Utstyret er ikke funksjons-testet.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Innvendige vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besikket i rørskap.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

#### TG 1 Innvendige avløpsrør

##### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Årstall: 2024 Kilde: Eier

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen er utført med naturlig ventilering med periodisk avtrekk ved bruk av kjøkken og baderomsvifte.

##### Vurdering av avvik:

- Ved modernisering og fornying av isolasjon, vindsperre og dampsperre vil boligene bli tettere. Det vil da være viktig å ivareta god ventilasjon med friskluftventiler i alle oppholdsrom for godt luftskifte.

##### Konsekvens/tiltak

- Boliger med dårlig ventilasjon vil kunne få dårlig inneklima med grobunn for mugg og sopp på overflater. Over tid vil man også kunne utvikle helseplager.

#### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

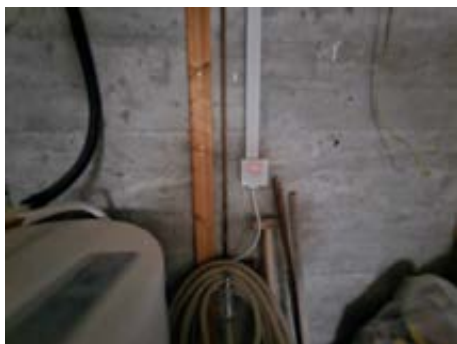
##### Beskrivelse

Boligen er tilkoblet en 200 liters Altech varmtvannsbereder som er plassert i felles område i kjeller.





# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Anlegget er fra 2023 og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringsskap.

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



## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Boligen er utført med røykvarsler og slukke apparat.

## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

De drenerte systemene er kun besiktiget fra overflater på eiendommen. Dreneringen er fra byggeåret. Det er ikke synlig fuktsikring ved grunnmur.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygget står på en grunnmur av betong, som står på ukjent fundamentering.

## TG 1 Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med terrasse av støpt betong og plen. Parkering er utenfor boligen langs vei.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

### Beskrivelse

De utvendige rør systemene er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater på eiendommen.

Avløpsledningene er av PVC-plastrør og fra 1955, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og fra 1955, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.

# Tilstandsrapport

- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert sikring/rekkverk på nederste del av trappen.

#### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

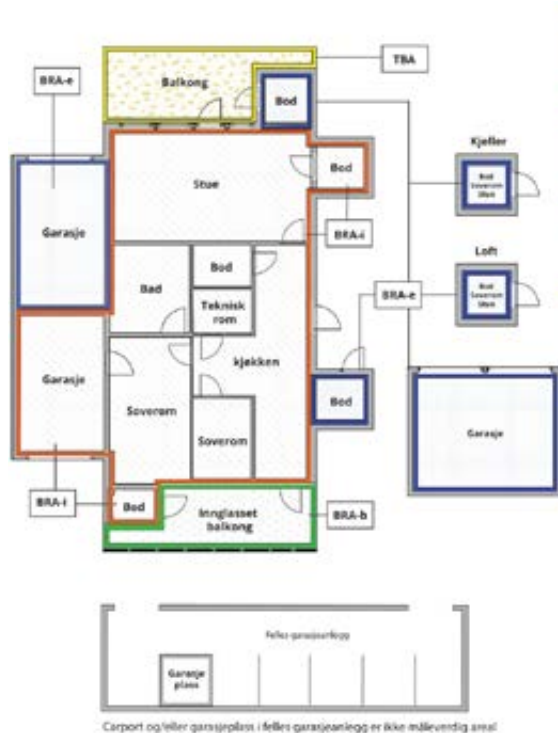
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Tomannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 41                            |                             |                            | 41  | 25                              |
| Underetasje    | 12                            | 16                          |                            | 28  |                                 |
| Loft           | 41                            |                             |                            | 41  | 2                               |
| <b>SUM</b>     | <b>94</b>                     | <b>16</b>                   |                            |     | <b>27</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>110</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje      | Entré, stue/kjøkken                               |                             |                            |
| Underetasje | Kjellerstue                                       | Bod                         |                            |
| Loft        | Bad/vaskerom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3 |                             |                            |

### Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Veranda ved 1.etasjen er medtatt under åpent areal (TBA) med ca.25m<sup>2</sup>. I loftsetasjen er balkongen medtatt med ca.2 m<sup>2</sup>. Bod i kjeller er medtatt under BRA-e med ca. 15m<sup>2</sup>.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På grunn av felles arealer i kjeller, samt at kommunal dokumentasjon ikke er gjennomgått, vurderes arealfastsettelsen å være beheftet med noe usikkerhet. Det kan derfor være utfordrende å fastsette arealene med full sikkerhet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Det foreligger byggemeldte tegninger fra byggeåret, samt innflyttingstillatelse fra 1955. Det foreligger også begjæring om seksjonering av boligen, dagbokført hos sorenskriveren 02.12.1988.

Det er registrert enkelte avvik mellom de opprinnelige tegningene og dagens planløsning og bruk, særlig ved at deler av kjelleretasjen er innredet og tatt i bruk til boligformål. Det er ikke dokumentert gjennom den fremlagte dokumentasjonen om denne bruksendringen er byggemeldt og godkjent.

For nærmere undersøkelser av lovlighetsforhold, bruksendring eller eventuelle byggesaker utover dokumentasjonen som er fremlagt av megler og gjennomgått av takstmann, anbefales interessenter å kontakte Kristiansund kommune.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

**Kommentar:** Listes etter hvert opp under tilbygg/modernisering.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 15.7.2026 | Lars Ole Torvik | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde                 | Eieforhold    |
|-------------------|------|------|------|------|-------|-----------------------|---------------|
| 1505 KRISTIANSUND | 10   | 364  |      | 1    |       | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Kvennberggata 11 B

### Hjemmelshaver

Halset Martin

### Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt av takstmann. Areal er hentet inn fra offentlige registre og avvik kan forekomme.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Den vertikaldelte tomannsboligen ligger langs Kvennberggata i Kristiansund kommune. Boligen ligger en kort kjøreavstand fra barnehage, skole og dagligvarebutikker.

### Adkomstvei

Eiendommen har kun gangavstand til offentlig gate ifølge kommunal informasjon.

### 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. R-065 Området Dalegata - Tunnelstrøket Blandet; bolig mv., forhage og vei - Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt. - 31.01.1953 Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med terrasse av støpt betong og plen. Parkering er utenfor boligen langs vei.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi.

Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                  | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|----------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 15.07.2026 | Utfylt av eier             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Innflyttings tillatelse | 26.05.1955 | Oversendt fra megler       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        | 15.07.2026 | Innhentet av takstingeniør | Gjennomgått |       | Nei     |
| Energirapport           | 11.08.2026 | Innhentet av takstingeniør | Gjennomgått |       | Nei     |
| Matrikkelrapport        | 05.08.2026 | Oversendt fra megler       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Reguleringsplaner       | 31.01.1953 | Oversendt fra megler       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart          | 22.07.2026 | Oversendt fra megler       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               | 11.05.1955 | Oversendt fra megler       | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 11.08.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

## Grunnlag og formål

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

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

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

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

## Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

## Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

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

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

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

## Tilleggsundersøkelser

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

## Areal

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

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

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

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



Adresse

**Kvennberggata 11B, 6516 KRISTIANSUND N**

Dato for energimerking

**11.08.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-330873**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**300359105**

Gårdsnummer

**10**

Bruksnummer

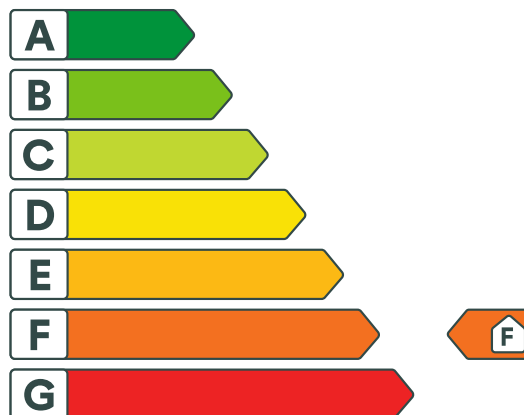
**364**

Seksjonsnummer

**1**

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1955**

Bygningstype

**Tomannsbolig vertikal delt**

Bruksareal

**110,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**94,0 m²**

Oppvarmet etasje

**3**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**354,58 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**325,53 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**32 525 kWh**



# Kvennberggata 11B, 6516 KRISTIANSUND N



## Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Kvennberggata 11B, 6516 KRISTIANSUND N



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

##### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

##### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

##### Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

##### Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.



### Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 10: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Brukertiltak

### Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 20: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 22: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 23: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 24: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 25: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.



## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>





Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

MØRE PIPE AS  
Jegerstien 10B  
6523 FREI

Vår saksbehandler  
Morten Aass Authen

Saksnummer  
BYGG-23/00734  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato  
04.12.2023

## Kvennberggata 11B, ferdigattest piperehabilitering

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 10 / 364 / 1 / 0  
Ansvarlig søker: MØRE PIPE AS  
Tiltakshaver: Martin Halset  
Forhåndskonferanse:

### VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for rehabilitering av pipe i Kvennberggata 11B.

### Saksopplysninger

Tillatelse til piperehabilitering ble gitt den 05.09.2023 med vedtaksnummer BYGG-23/00734-2. Søknad om ferdigattest er mottatt komplett den 04.12.2023.

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

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

Det er i søknaden bekreftet at FDV dokumentasjon er overlevert byggverkets eier. (FDV -

Postadresse  
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post  
byggesak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse  
Servicetorget  
Vågeveien 4  
www.kristiansund.kommune.no

Telefon  
71 57 40 00

Telefaks  
71 57 40 35

Bank  
3930.05.58007

Org.nr  
NO 991 891 919



Kristiansund kommune  
Plan og Byggesak

Saksnummer  
BYGG-23/00734

Dato  
04.12.2023

---

*Forvaltning/Drift/Vedlikehold).*

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

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

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

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

\*\*\*

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Morten Aass Authen som kan treffes på telefon 71 57 38 95 , eller kontaktes via epost: byggesak@kristiansund.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-23/00734 ved alle henvendelser.

Med hilsen  
Kristiansund kommune

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Morten Aass Authen  
Rådgiver

Andrea Landstad Kvalshaug  
Avdelingsleder

Kopimottaker  
Martin Halset



## Orientering om dine rettigheter

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

Du har rett til å klage til Statsforvalteren over vedtak. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er kommet fram til adressaten. Klagen må være skriftlig og redegjøre for de endringer du ønsker i vedtaket. Klagen må undertegnes og sendes til Kristiansund kommune som skal forberede saken for klageinstansen. Klager du på epost ber vi om at du benytter adressen [byggesak@kristiansund.kommune.no](mailto:byggesak@kristiansund.kommune.no).

Kommunen skal ferdigbehandle klagen innen 8 uker.

**Rett til å kreve begrunnelse, forvaltningsloven § 24:**

Dersom det ikke er gitt begrunnelse for vedtaket, kan du sette fram krav om å få begrunnelse. Slikt krav må leveres innen klagefristen på tre uker.

**Utsatt iverksetting av vedtaket, forvaltningsloven § 42:**

Selv om du har klagerett, kan et vedtak vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å be om at vedtaket gis utsatt iverksetting inntil klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En beslutning om å gi/ikke gi vedtaket utsatt iverksetting er ikke et vedtak som kan påklages.

**Rett til å se sakens dokumenter, forvaltningsloven § 18:**

Du har med visse begrensninger rett til å gjøre deg kjent med sakens dokumenter. Dersom en mindreårig er part i saken og blir representert av en verge, gjelder dette også den mindreårige selv. Retten til innsyn gjelder også etter at det er truffet vedtak i saken.

**Kostnader ved en klagesak, forvaltningsloven § 36:**

Det kan søkes om å få dekket utgiftene til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Statsforvalteren eller en advokat kan gi nærmere informasjon om reglene for fri rettshjelp.

Når et vedtak blir endret til gunst for deg, kan du kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes dine egne forhold eller forhold utenfor din og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

**Klage til sivilombudet:**

Hvis du mener å ha vært utsatt for urett eller feil fra det offentlige, kan du klage til Sivilombudet. Før du klager til Sivilombudet, må du ha brukt alle andre klagemuligheter. Det betyr at du først må ha klaget til det offentlige organet som har behandlet eller avgjort saken din, for eksempel kommunen eller statsforvalteren. Du finner mer informasjon om klage til sivilombudet på deres hjemmeside <https://www.sivilombudet.no/>.



## KARTUTSNITT



Eiendom:

Gnr: 10

Bnr: 364

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Kvernberggata 11B, 6516 KRISTIANSUND N

Hj.haver/Fester:

KRISTIANSUND  
KOMMUNE

Dato: 22/7-2026 Sign:

Målestokk  
1:500



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





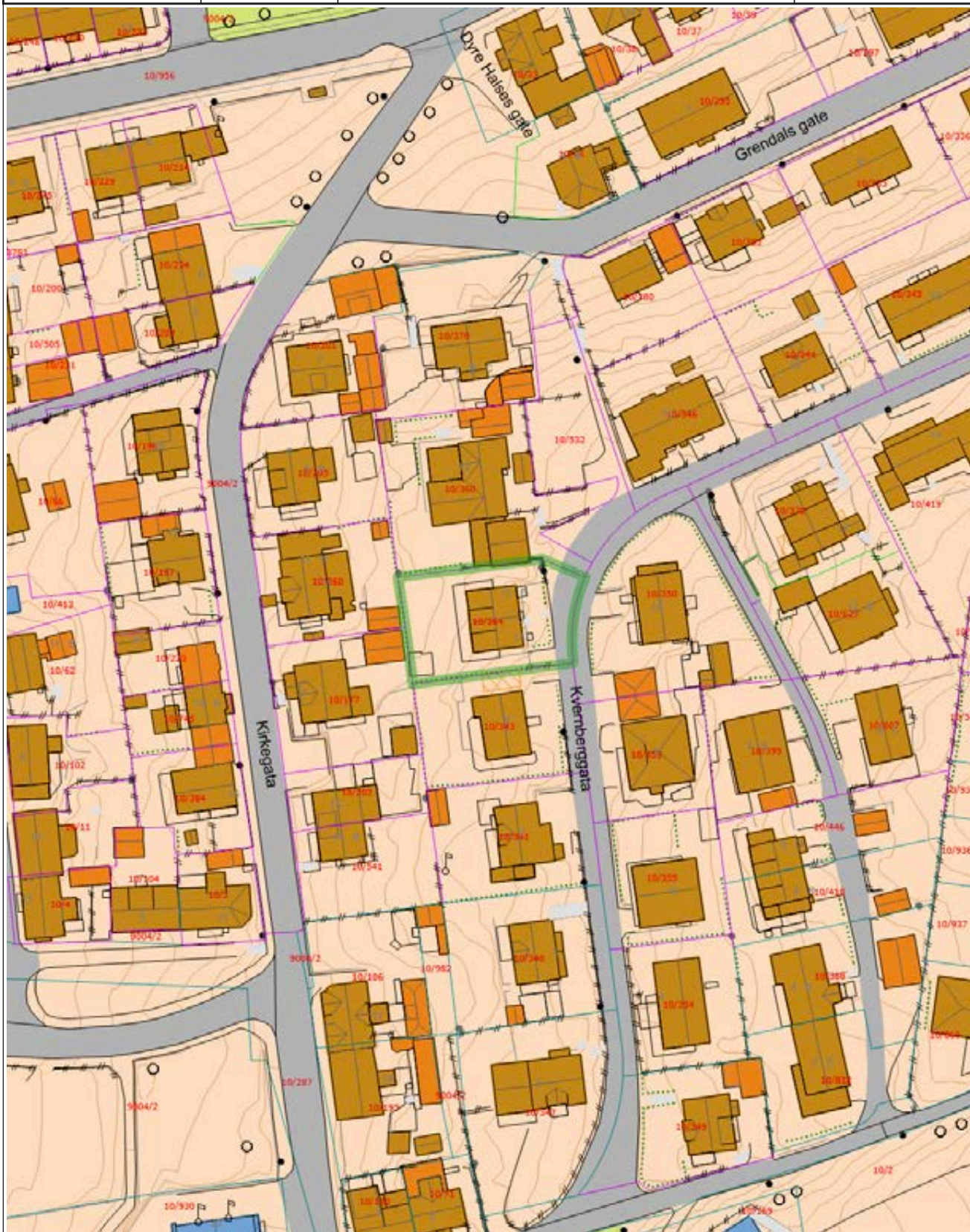
Kristiansund  
kommune

## KARTUTSNITT

|             |                                          |          |        |        |
|-------------|------------------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 10                                  | Bnr: 364 | Fnr: 0 | Snr: 1 |
| Adresse:    | Kvennberggata 11B<br>6516 KRISTIANSUND N |          |        |        |
| Annen info: |                                          |          |        |        |



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

|                                                                                   |                                                   |                                                                                   |                                        |                                                                                     |                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|  | Teiggrense god nøyaktighet<br>(10 cm eller bedre) |  | Teiggrense nøyaktighet (11 -<br>30 cm) |  | Teiggrense nøyaktighet (31 -<br>200 cm) |
|  | Teiggrense fiktiv                                 |  | Flaggstang                             |  | Gjerde                                  |
|  | Frittstående mur                                  |  | Loddrett mur                           |  | Trapp                                   |
|  | Bygningsdelelinje                                 |  | Bygningslinje                          |  | Mønelinje                               |
|  | Takkant                                           |  | Taksprang                              |  | Trapp inntill bygg                      |
|  | Veranda                                           |  | Gatelys (belysningspunkt)              |  | Mast                                    |
|  | Udefinerte bygg                                   |  | Bolig                                  |  | Garasje og uthus                        |
|  | Annen næring                                      |  | Byggetiltak                            |  | Innmålt tre                             |
|  | Hekk                                              |  | Veg annen avgrensning                  |  | Veg fiktiv grense                       |
|  | Vegdekkekant                                      |  | Vegskulderkant                         |  | Gangfelt                                |
|  | Fortau                                            |  | Veg                                    |                                                                                     | Eiendomsteig                            |
|  | Høydekurve 1m Kristiansund                        |  | Forsenkingskurve<br>Kristiansund       |  | Bebygd område                           |
|  | Skog                                              |  | Annet                                  |                                                                                     |                                         |



S k j e t e.

Gjenpart av  
Vedlegg til dagbok nr 362/ 1954  
Kristiansund sorenskriverembete 23/11

KRISTIANSUND SKIFTERETT på vegne av Marit & Edvard Boxaspens  
dødsbo skjøter og overdrar herved til

Herr Rørlegger Jan Elgenes, født 30/6 1927 og  
herr Sveiser Kåre Gundersen, født 19/2 1926

en parsell av matr.nr. 1169, Nordlandet, Kristiansund N.

Parsellen har ifølge melding fra Bygningsjefen i Kristian-  
sund N. fått nytt nummer, nemlig matr. nr. 1838.

Parsellens samlede grunnareal er anslått til 620 kvadrat-  
meter og da den omforente pris er kr. 2,25 pr. kvadratmeter  
utgjør kjøpesummen

kr. 1395,- Ettusentrehundredeogtittifem kroner.....

som er betalt.

Tomtens nøyaktige grenselinjer og kvadratinnhold bestemmes  
ved den kart- og oppmålingsforretning som er rekvidert  
holdt snarest. Målebrevet over dette grunnstykket foreligger  
ennu ikke. Hvis det - når målebrevet er ferdig - skulle vise  
seg, at arealet avviker fra 620 kvadratmeter, er tilsvarende  
regulering av kjøpesummen forbeholdt. Mindre endring av tom-  
tens grenselinjer etter Kristiansund Bygningerråds bestemmelse  
er forbeholdt.

Oppsetting og vedlikehold av gjerde mot selgerens tilstøtende  
grunn bekostes av kjøperne, som dessuten avfinner seg med  
øvrigt naboer om gjerdehold etter gjeldende lov og forskrifter.

Repartisjonsutgifter for gateopparbeidelse til Kristiansund  
Kommune, betaling for gategrunn samt utgift vedr. nedlegging  
av ledninger for vann - gass - elektrisitet - og kloakk er-  
legges av kjøperne.

De i øst for nærværende tomt beliggende parseller av Marit &  
Edvard Boxaspens dødsbos eiendom matr. nr. 1169 som er eller  
blir utskilt fra denne er forbeholdt rettigheten til vederlags-  
fri adgang til å nedlegge, eventuelt senere vedlikeholde  
ledninger for vann - gass - elektrisitet - og kloakk over  
den ubebyggede del av tomt. Det forutsettes, at vedkommende  
som nedlegger ledningene skal foreta forsvarlig utbedring  
og planering av grunnen etter gravningsarbeide uten utgift  
for herrer Elgenes & Gundersen eller senere eiere av deres eiendom.

Den solgte tomt garanteres fri for pengeheftelser.

Kristiansund N., den 10/11-.....1954.

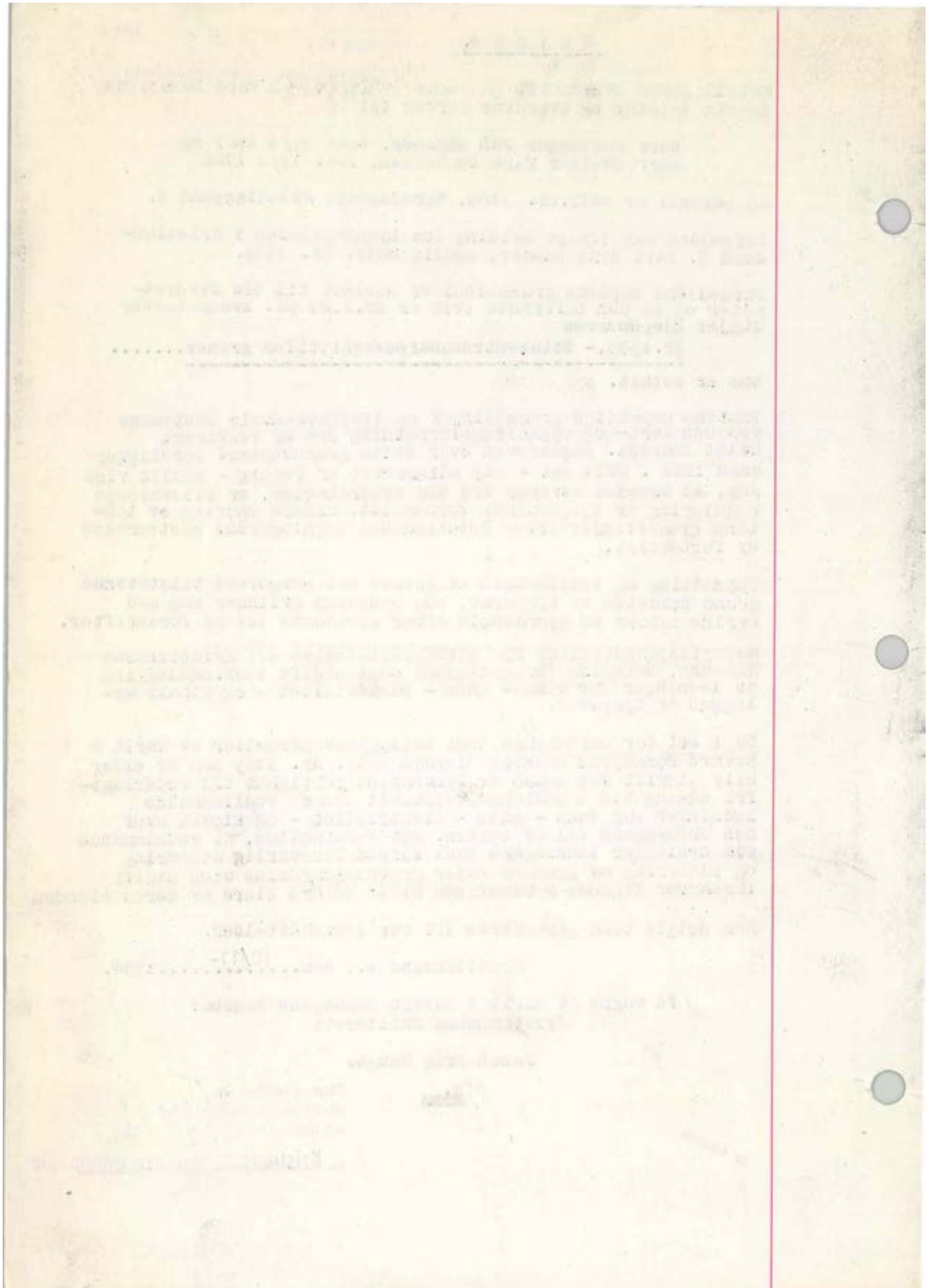
På vegne av Marit & Edvard Boxaspens dødsbo:  
Kristiansund Skifterett

Jacob Erik Hauge.

dfm  
Hauge

Stempelmerke kr. 15,-  
påsatt originaldokumentet  
og kassert den 23/11 - 1954  
av Kristiansund sorenskriverembete

12.11.54  
J. H. Hauge





# Nabolagsprofil

Kvennberggata 11B - Nabolaget Bjørnehaugen/Grendalenga - vurdert av 36 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

## Offentlig transport

|                                                                                                            |                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|  Bjørneparken             | 2 min  |
| Linje 801, 807, 812, 821                                                                                   | 0.2 km                                                                                  |
|  Kristiansund Kvernberget | 8 min  |

## Skoler

|                                    |                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nordlandet barneskole (1-7 kl.)    | 11 min  |
| 161 elever, 11 klasser             | 0.9 km                                                                                     |
| Dale barneskole (1-7 kl.)          | 5 min   |
| 331 elever, 20 klasser             | 2.8 km                                                                                     |
| Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) | 10 min  |
| 284 elever, 25 klasser             | 0.9 km                                                                                     |
| Atlanten videregående skole        | 7 min   |
| 500 elever, 18 klasser             | 3.2 km                                                                                     |
| Kristiansund videregående skole    | 8 min   |
| 950 elever                         | 3.3 km                                                                                     |

«Stille område, hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

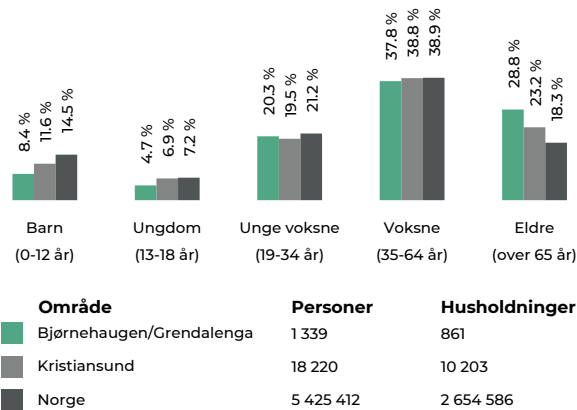
## Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                  |                                                                                              |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nordlandet barnehage (0-5 år)    | 10 min  |
| 97 barn                          | 0.8 km                                                                                       |
| Atlantis naturbarnehage (0-5 år) | 22 min  |
| 74 barn                          | 1.9 km                                                                                       |
| Abc Bakken barnehage (0-5 år)    | 5 min   |
| 52 barn                          | 2.7 km                                                                                       |

## Dagligvare

|                         |                                                                                              |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bunnpris Marokko        | 6 min   |
| Bunnpris Stortua        | 22 min  |
| Post i butikk, PostNord | 1.9 km                                                                                       |

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

### Støynivået

Lite støynivå 80/100

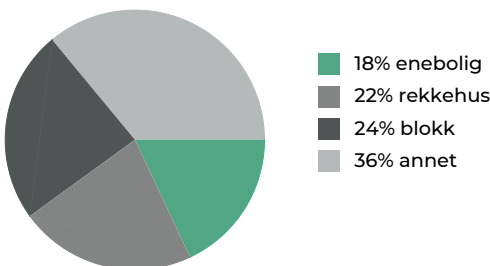
### Kollektivtilbud

Veldig bra 78/100

## Sport

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| ⚽ Nordlandet idrettsplass       | 4 min 🚶  |
| Basket, fotball, sandvolleyball | 0.3 km   |
| ⚽ Bassenggata balløkke          | 6 min 🚶  |
| Ballspill                       | 0.4 km   |
| 🏊 Family Sports Club Løkkemyra  | 17 min 🚶 |
| 🏊 Actic Atlanterhavsbadet       | 5 min 🚶  |

## Boligmasse



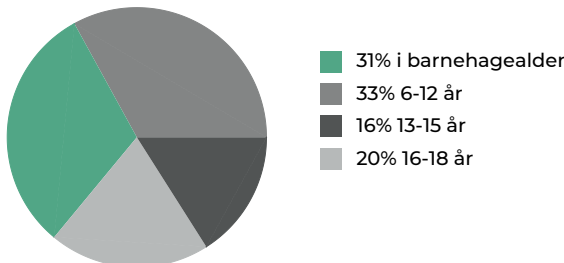
«Nærhet til havet, fin utsikt mot havna og byen, park i umiddelbar nærhet.»

Sitat fra en lokalkjent

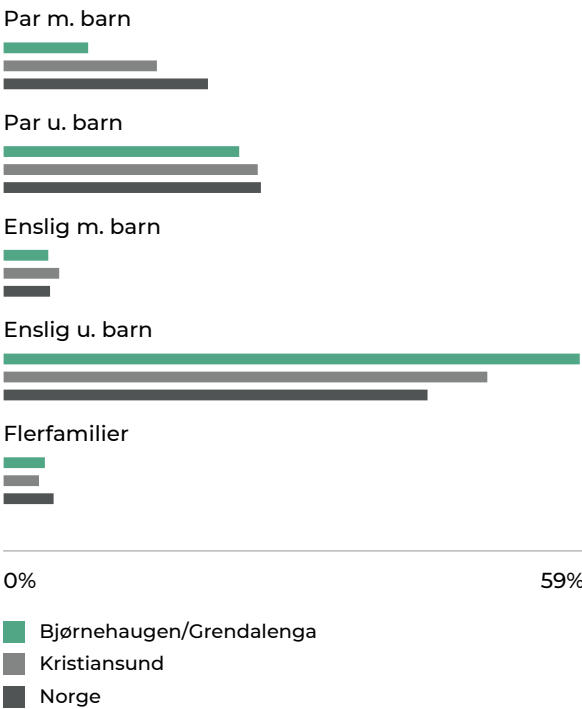
## Varer/Tjenester

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| 📦 ALTI Futura                       | 4 min 🚶  |
| 📦 Vitusapotek Futura - Kristiansund | 22 min 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

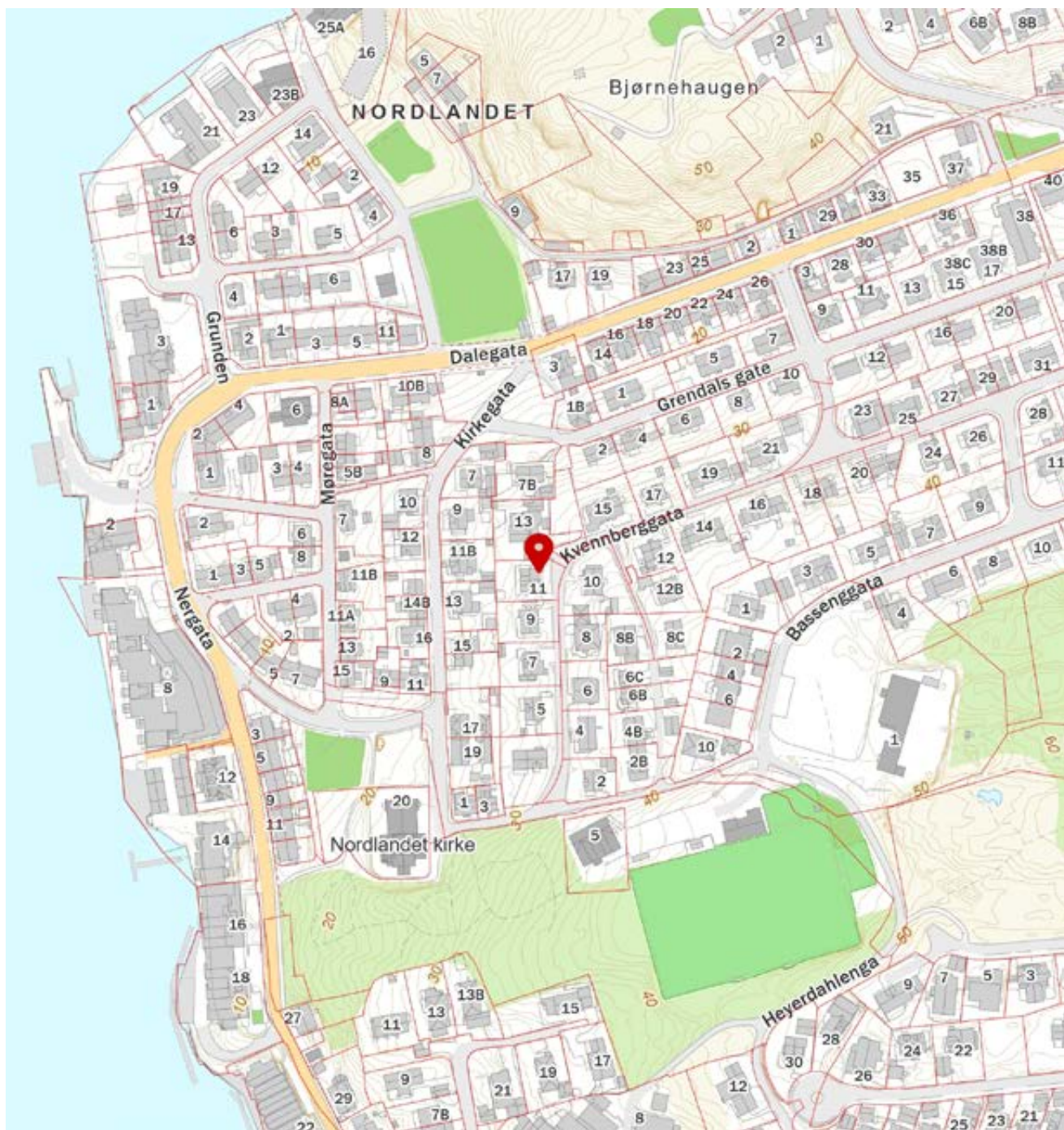


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 31% | 33%   |
| Ikke gift     | 49% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar 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.

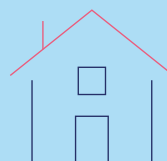
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



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

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0263/26

Adresse: Kvennberggata 11B, 6516 KRISTIANSUND N, gnr.  
10, bnr. 364, snr. 1 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Anders Havneraas

Tlf: 93882954

Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.08.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)