

Sjømannsgata 9

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 4 980 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 258/258 kvm Megler Stig Flemmen Tlf 928 06 215

NOTAR.NO

notar



Sjømannsgata 9

Innholdsrik enebolig med sentrumsnær beliggenhet - er godkjent med utleiedel!

Adresse	Sjømannsgata 9 6510 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 4 980 000,-
Omkostninger	Kr 143 490,-
Totalpris	Kr 5 123 490,-
BRA-i/BRA Total	258/258 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1948
Soverom	5

Din lokale eiendomsmegler Notar ønsker velkommen til denne innholdsrike eneboligen med hybel i Sjømannsgata 9, Kristiansund. Eiendommen ligger i et veletablert boligområde ved Vågen, med kort avstand til servicetilbud og offentlig transport. Tomten er pent opparbeidet med plen, trær og beplantning, og området byr på en rolig og familievennlig atmosfære.

Boligen fra 1948 har et bruksareal på 258 m² fordelt over tre etasjer. Hoveddelen inkluderer stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom og tre soverom, mens underetasjen har en godkjent hybel med stue/kjøkken, bad og to soverom. Det er også en romslig terrasse og balkong. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og betydelig oppgradert i 2016.

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Stig Flemmen

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	16
Vedlegg	27
Budgivning	79

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



Utsikten fra terrassen inkluderer marinaen og omkringliggende landskap.



Terrassen gir en flott panoramautsikt over byen og havnen.



Romslig stue med utgang til veranda



Direkte utgang til terrasse gir enkel tilgang til uteområdet.



Stue med spisestue



Romslig stue med spisestue



Kjøkkenet har profilerte fronter, samt integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp.



Kjøkken



Stuen underetasje med en vedovn for en komfortabel oppvarming.



Kjøkken underetasje



Hovedsoverom 2. etasje har garderobeskap med god oppbevaringsplass og store vinduer.



Soverom 2. etasje



Badet er utstyrt med fliser på både gulv og vegger, og har en trepanel i himlingen. Rommet inkluderer servant med underskap, speil, toalett og et badekar med dusjløsning.



Boligen har lakkert tretrapp som forbinder etasjene for enkel tilgang.



Vaskerommet har vinylbelegg på gulvet og tilrettelagt opplegg for vaskemaskin.



Et dedikert område for hjemmekontor gir praktisk bruksmulighet.



Romslig soverom underetasje



Bad underetasje oppgradert i 2016

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde ved Vågen i Kristiansund. Her er det gangavstand til alt av bymessige fasiliteter Kristiansund sentrum har å by på. Kort vei til skoler, barnehage og friområder. Området er regulert til boligbebyggelse og har adkomst via offentlig vei eller gate. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

ADKOMST

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





Vågen - nærområdet



Alt av skoler i gangavstand

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Sjømannsgata 9, 6510 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0057/26

SELGER

Elisabeth Rigmor Strandskog
Bjørnar Williamsen Naalsund

MATRIKKELE

Gårdsnummer 6, bruksnummer 212, , ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

TOMT

Eiet tomt på 910 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er pent opparbeidet med forstøtningsmurer, plen, beplantning m.m. Utgang til solrik terrasse med flott utsikt fra stue.

TAKST

Tilstandsrapport datert 23.03.2026. utført av Nordmøre
Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

BYGGEÅR

1948

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1948.

Byggegrunnen består av fjell. Fundamenteringen er utført med støpte punktfundamenter under søyler.

Grunnmuren er en betongmur. Det er registrert en sprekk i muren i overgangen mellom det opprinnelige huset og et påbygg.

Dreneringen rundt boligen ble fornyet i 2005, da det ble lagt tetteplast og nye dreneringsrør langs bakveggen i underetasjen.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående bordkledning.

Taket har en sperrekonstruksjon med takteking av stål- eller aluminiumsplater. Loftet er et kaldloft med synlig takkonstruksjon i tre og undertak av bord. Det er isolert i etasjeskillet med mineralull, men det er ikke registrert diffusjonssperre på den varme siden av konstruksjonen.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål eller aluminium.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag, med en støpt plate i første etasje.

Boligen har hovedsakelig malte trevinduer med 3-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre.

Ved første etasje er det en terrasse med spaltegulv på et bjelkelag, som hviler på dragere og understøttede søyler. Under terrassen er det et tilt-tak med avrenning mot ytterkant. Rekkverket har liggende kledning med en topprekke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

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

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert diffusjonssperre/dampspærre på varm side av konstruksjonen

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er avvik:

Det er ikke registrert synlig fukt, ut over noe mindre opptrekk langs murene. Det er antatt et kapillærsug fra grunnen noe som er normalt når en legger byggeåret til grunn.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det må påregnes noe vedlikehold av dører. Dører av eldre årgang.

- Våtrom - Etasje > Vaskerom / dusjkabinett - Overflater Gulv

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

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

- Våtrom - Etasje > Vaskerom / dusjkabinett - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

- Våtrom - Underetasje > Bad - Overflater Gulv

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

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i

forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Våtrom - Underetasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

TG2 gis på bakgrunn av alder på bygning. Det er utført tiltak i nyere tid, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Viser til pkt "rom under terreng". Det kan tyde på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk i mur i overgang mellom opprinnelig hus og påbygg

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på tettesjikt/membran.

- Det er påvist andre avvik:
- Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg er utett.

Det er synlige fuktrennemerker på vegg/puss. Indikerer at vann fra tilt-tak ikke ledes tilstrekkelig bort fra konstruksjonen manglende beslag i overgang balkong/terrasse yttervegg. Mangelfull bortledning av vann kan gi skade på fasade og konstruksjon over tid.

Det er ikke etablert renne eller annen kontrollert bortledning av vann i ytterkant av underliggende tak. Vann ledes dermed ukontrollert ut fra konstruksjonen, noe som kan medføre økt fuktbelastning på tilstøtende bygningsdeler og terreng. Forholdet anbefales utbedret.

- Våtrom - Loft > Bad - Generell

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

- Spesialrom - Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Pipe og ildsted

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2005.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: West Elektro, Bademiljø, Triohus, Rørlegger1, Bøifot

Beskrivelse: Bad i overetasje er grunnarbeid og flislegging utført ved egeninnsats i 2005. Elektrikertjenester av West Elektro og Rørlegger1 og montering av vask, toalett, dusj og badekar av Bademiljø. De andre våtrom ble oppgradert og renoveret i 2016 med Triohus som totalentreprenør.

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

Ja

Beskrivelse: Tettesjikt, membran og sluk fornyet ved egeninnsats i 2005 og øvrige våtrom i 2016

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Triohus skulle ta seg av alt papirarbeidet i forbindelse med oppussing/renovasjon i 2016

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

Ja

Beskrivelse: Ved overtakelse i 2005 var det registrert fukt i bakvegg på underetasje. Hele baksiden ble gravd opp ned til under grunnmur. Tetteplast ble lagt på og dreneringsrør lagt ned. Ingen problemer etter dette

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

Ja

Beskrivelse: Sprekk i mur i overgang mellom opprinnelig hus og påbygg

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

Beskrivelse: Utført i 2016 med Triohus som totalentreprenør

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: Var el-kontroll for noen år siden av el-tilsynet og de få manglene som ble påpekt ble utbedret og godkjent

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

Ja

Firmanavn: NEAS, 2022

Beskrivelse: Montert av NEAS på inngangsportale i 2022

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

Ja

Beskrivelse: Huset er godkjent med utleiedel i underetasje

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Huset er oppført og godkjent med utleiedel

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2016:

• Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 3-lags glass. Betydelig oppgradert innvendig og utvendig. Utført i 2016 med Triohus som totalentreprenør.

2015:

• Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

2005:

• Hele baksiden ble gravd opp ned til under grunnmur. Tetteplast ble lagt på og dreneringsrør lagt ned.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Blandet; bolig mv.

Eiendommen følger reguleringsplan R-017 Nordre Ansnesenget (plan-ID R-017) og R-021 Nordre Ansnesenget (plan-ID R-021). Planene regulerer eiendommen til henholdsvis blandet formål med bolig og forhage.. 07.01.1946, 16.02.1949

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse-nåværende.

Det er ikke registrert planer under arbeid i området.

Eiendommen ligger innenfor gul støysone i henhold til T-1442.

PARKERINGSFORHOLD

I gate etter stedets regler. Etablert el-billader ved inngangsparti. Det bør være mulig å opparbeide parkering på egen tomt mot vest.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har kun gangadkomst til offentlig vei.

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

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

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

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Boligen er registrert med to boenheter hvor begge enhetene (hoveddel og utleiedel) kan leies ut hver for seg til boligformål. Selger benytter i dag hele boligen til egen beboelse.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 31.03.49.

Midlertidig brukstillatelse tilbygg datert 25.10.83

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.

Vedtatt om mindre byggearbeid melding om riving og gjenoppbygging av inngangsparti ble godkjent 04.05.09, men det foreligger ikke ferdigattest på arbeidet.

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

1. etasje: bod omgjort til treningsrom, trapperom omgjort til

bod, bod og bad/vask omgjort til bad og trapperom/
garderobe.

2. etasje: trapperom ombygd til vaskerom/dusjrom og
vaskerom til toalett i 2016. Utført i 2016 med Triohus som
totalentreprenør.

For alle vedlikeholdsarbeider som omfatter utskifting,
utbedring, eller ny-montasje som omhandler våtrom skal
eier kunne dokumentere at arbeidene er fagmessig utført
av firma med nødvendig godkjenning/kompetanse.
Bygningsmessige og søknadspliktige arbeider skal utføres i
henhold til plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter
i forhold til ansvarsrett og dokumentert kompetanse.

Dette må det søkes om:

- Vesentlig endring eller fornying av fuktsperre.
- Installering, endring eller reparasjon av skjulte rør.
- Ettermontering og utskifting av sluk i bygningsdel som
skille mot annen bruksenhet eller branncelle. Skifte av sluk i
etasjeskiller av tre mellom boenheter/brannceller vil i de
aller fleste tilfelle medføre at brannskille brytes.
- Hulltaking eller gjennomføring av vann- og
avløpsledninger i våtsoner i våtrommet.
- Bygging av bad i rom som er godkjent til sekundærrom
(eksempel bod) krever bruksendring.
- Endringer i bærende vegg eller konstruksjon.

For spørsmål knyttet til søknadsplikt, ta kontakt med
Kristiansund kommune.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i
grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er
av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men
på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et
krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller
andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Underetasje: Entré, gang/trapperom, bod, bad, stue/
kjøkken, soverom og treningsrom. Er godkjent fra byggeår
som egen utleiedel, men selger har integrert arealet til
egen beboelse.

1. etasje: gang/trapperom, toalettrom, vaskerom /
dusjkabinett, kjøkken og stue med spisestue. Utgang til

terrasse fra stue.

2. etasje: Gang/trapperom, bad og 3 soverom.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte
arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 23.03.2026,
utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad .

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av
steinplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med
avtrekk ut. Hvitevarer som kjølfrysenskap, oppvaskmaskin,
platetopp og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og
tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken underetasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av
laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med
avtrekk ut. Det er kjøleskap og komfyr. Vedr. hvitevarer se
pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad loft:

Flislagt gulv og vegger, samt himling i trepanel. Badet er
utstyrt med servant med underskap, speil, toalett og
badekar med dusjløsning.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerom med baderomsplater på veggene, himlingsplater
i taket og vinylbelegg på gulvet. Rommet er utstyrt med
innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg
for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Bad underetasje:

Bad med baderomsplater på veggene, himlingsplater i
taket og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet
er utstyrt med innredning med nedfelt servant,
veggmontert toalett og dusjkabinett.

Toalettrom:

Toalettrom i 1. etasje.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og belegg.

Vegger: Tapet og malte plater.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2015.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger

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: 258 m²

BRA totalt: 258 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 95 m² Entré, gang, bod, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

1. etasje

BRA-i: 98 m² Entré, toalettrom, vaskerom / dusjkabinett, kjøkken og stue

2. etasje

BRA-i: 65 m² Gang, bad og 3 soverom

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Byggetegninger

Kommentar: Ett ekstra soverom, bad etablert/oppgradert, mindre bodareal ? mer oppholdsrom. Endret rominndeling. Nytt

trappeløp.

1 etg: Åpnet opp mellom kjøkken/spisestue/stue. Nytt vaskerom i tidligere trapperom.

Loft: Soverom er større og mer jevnt fordelt. Bad fremstår mer romslig

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 980 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 41 637,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Gebyret gjelder vann, avløp, feiing/tilsyn og eiendomsskatt. Avgiften fordeles på fire terminer.

Gebyr for renovasjon på kr. 11 825,- pr år fra ReMidt kommer i tillegg. Avgiften fordeles på fire terminer. Se priser på <https://www.remidt.no/kundeservice/priser-og-abonnement/> og velg kommune. Prisene varierer i forhold til valg av størrelse på dunk.

INFO EIENDOMSSKATT

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 194 235,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 776 940,- som sekundærbolig for 2025

OMKOSTNINGER

kr. 4 980 000,- (Prisantydning)

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

kr. 124 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 143 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 123 490,- (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:

1505/6/212:

20.06.1947 - Dokumentnr: 300727 - Bestemmelse om gjerde

29.01.1982 - Dokumentnr: 300423 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Dokumentnr: 904788 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1505 Gnr:4 Bnr:598

GRUNNBOKSDATO

31.03.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Söderberg & Partners leverer boligselgerforsikring

- Söderberg & Partners leverer boligkjøperforsikring

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og

overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i

forbindelse med oppdraget,

kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

31.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	50 000,-	(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 markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark,

vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må

eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

SJØMANNSGATA 9

- Plantegninger dagens bruk
- Selgers egenoppgave datert 19.03.26
- Tilstandsrapport datert 23.03.26 utført av Dag Strupstad
- Plan, snitt og fasader 1946
- Ferdigattest 1949
- Plan, snitt og fasader 1981
- Midlertidig brukstillatelse Tilbygg 1981
- Vedtak Veranda 2008
- Vedtak 2009 nytt inngangsparti 2009
- Grunnkart
- Kart - utsnitt av kommuneplan 2020 - 2032

Plantegning 1. etasje



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegninger underetasje og loft



Plantegningen er en ikke målt plan tegning og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målt plan tegning og avvik kan forekomme.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0057/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørnar Williamsen Naalsund	Elisabeth Rigmor Strandskog
Gateadresse	
Sjømannsgata 9	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6510
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalendr.	3124875

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar Nei Ja
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- Beskrivelse

- 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, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørnar Naalsund	0b33260c3806f6b20fda 0f36ea2a6a946c20bf9	19.03.2026 16:07:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Strandskog	5bf765b318f96189bfd70 b2fd5ac805814eda8d	19.03.2026 12:12:32 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Tilstandsrapport

 Enebolig m/hybel/sokkelleil.

 Sjømannsgata 9, 6510 KRISTIANSUND
N

 KRISTIANSUND kommune

gnr. 6, bnr. 212

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 20889-1526

Eiendomsverdi ref nr: JM1655

Foretak: Nordmøre Taksering AS

Takstingeniør: Dag Egil Strupstad



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



Rapportansvarlig

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt er boligen i god stand konstruksjonsmessig, alder tatt i betraktning og er relativt bra vedlikeholdt utvendig og på innvendige flater. Det er ikke registrert vesentlige behov for strakstiltak for utbedring. For øvrig se de respektive punkter i rapporten.

Enebolig m/hybel/sokkelleil. - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Nedløp og beslag av type stål/ aluminium. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kaldloft med synlig takkonstruksjon i tre og undertak av bord. Loftet er uinnredet og benyttes til lagring. Det er etablert isolasjon i etasjeskillet (mineralull).

Det er ikke registrert diffusjonssperre/dampspærre på varm side av konstruksjonen (overside av himling). Dette medfører økt risiko for luftlekkasjer og transport av fuktig inneluft til kaldt loft. Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrassen/balkong 1 etg. Spaltegulv på bjelkelag opplagret på dragere med understående søyler med støpte punkt fundamenter, dekket har underliggende tilt- tak med avrenning mot ytterkant er dekke, rekkverket har liggende kledning med topp rekke.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det hovedsakelig; gulv av parkett og beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble foretatt begrenset stikkprøvenivellering av etasjeskillere for å finne eventuelle retnings- og overflateavvik. Det bemerkes at vegger og gulv antatt er originalt fra byggeår og at et avvik utover dagens normer må påregnes. Det ble stedvis registrert knirk. Støpt plate i 1 etg. Boligen har mursteinspipe. "Ildsted og skorstein er kun vurdert visuelt der det har vært tilgjengelig. Det er ikke utført funksjonskontroll eller nærmere teknisk vurdering av anlegget. For nærmere informasjon om tilstand og eventuelle avvik vises det til det lokale brann- og feiervesenet, som fører tilsyn og utfører feiing i henhold til gjeldende regelverk."

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og

det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Yttervegg i bod.

Boligen har lakkert tretrapp.

Loft: Innvendige dører i hovedsak hvitmalte eldre/originalt tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - Loft

Badet fremstår som et eldre våtrom med overflater hovedsakelig fra tidligere byggeår/oppussing. Rommet har flislagt gulv og vegger, samt himling i trepanel. Innredning består av servant med underskap, speil, toalett og badekar med dusjløsning. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom bad/soverom..

Vaskerom / sekundært våtrom - 1 etg.

Dokumentasjon: faktura.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone 1 er mot yttervegg.

Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad - U-etg.

Dokumentasjon: faktura.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 8mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etg. - Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av steinplate. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

U.etg - Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er hovedsaklig skjult ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Viser til egenerklæring pkt. 5.

Ved overtakelse i 2005 var det registrert fukt i bakvegg på underetasje. Hele baksiden ble gravd opp ned til under grunnmur. Tetteplast ble lagt på og dreneringsrør lagt ned. Ingen problemer etter dette.

Bygningen har betonggrunnmur.

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

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

Total fysisk risikoscore for denne eiendommen er 1 av 6, der 6 er høyest risiko. Total fysisk risikoscore settes lik den høyeste risikoscoren for de underliggende fysisk risiko scenariene.

Kilde: Kartverket, NVE og NGI

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1948. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1948. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

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

Hovedsakelig registrert endringer/avvik:

Underetasje: Ett ekstra soverom, bad etablert/oppgradert, mindre bodareal → mer oppholdsrom. Endret rominndeling.

Nytt trappeløp.

1 etg: Åpnet opp mellom kjøkken/spisestue/stue. Nytt

vaskerom i tidligere trapperom.

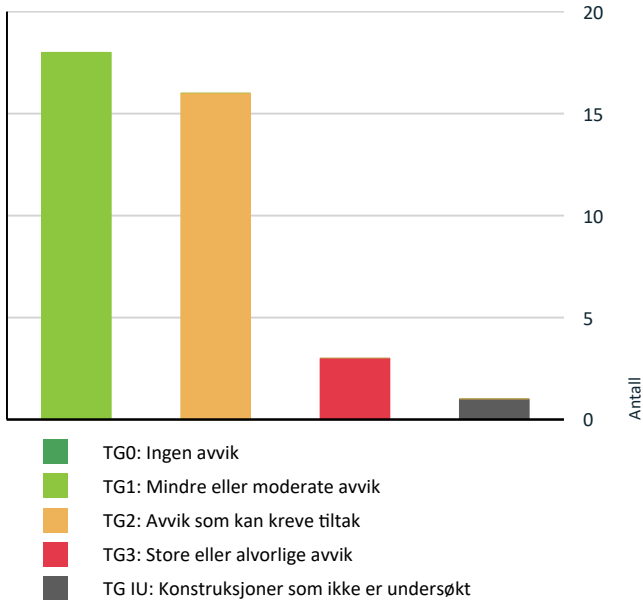
Loft: Soverom er større og mer jevnt fordelt. Bad fremstår mer romslig.

Anbefaler nærmere undersøkelser med plan og

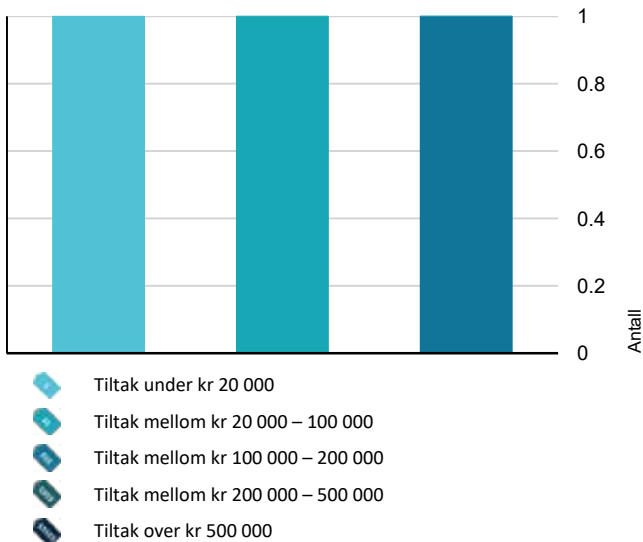
bygningsetaten om det foreligger nødvendige godkjennelser.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)


TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Vaskerom / dusjkabinett > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Vaskerom / dusjkabinett > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)






Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

Energimerke



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

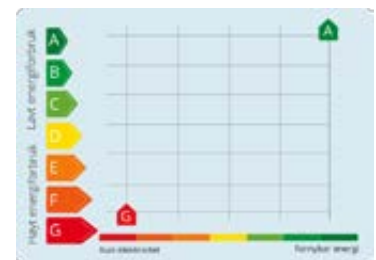
Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/HYBEL/SOKKELLEIL.



Byggeår
1948

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse

Sekundær boenhet i underetasje er inkludert i hovedboenhet.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Modernisert opp gjennom årene.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag av type stål/ aluminium.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kaldloft med synlig takkonstruksjon i tre og undertak av bord. Loftet er uinnredet og benyttes til lagring. Det er etablert isolasjon i etasjeskillet (mineralull).

Det er ikke registrert diffusjonssperre/dampspærre på varm side av konstruksjonen (overside av himling). Dette medfører økt risiko for luftlekkasjer og transport av fuktig inneluft til kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert diffusjonssperre/dampspærre på varm side av konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende luft- og dampetting mot oppvarmet del av boligen. Videre bør ventilasjonsforholdene på loftet vurderes og eventuelt forbedres.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen/balkong 1 etg. Spaltegulv på bjelkelag opplagret på dragere med understående søyler med støpte punkt fundamenter, dekket har underliggende tilt- tak med avrenning mot ytterkant er dekke, rekkverket har liggende kledning med topp rekke.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er påvist andre avvik:
- Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg er utett.

Det er synlige fuktrennemerker på vegg/puss. Indikerer at vann fra tilt-tak ikke ledes tilstrekkelig bort fra konstruksjonen manglende beslag i overgang balkong/terrasse yttervegg. Mangelfull bortledning av vann kan gi skade på fasade og konstruksjon over tid.

Det er ikke etablert renne eller annen kontrollert bortledning av vann i ytterkant av underliggende tak. Vann ledes dermed ukontrollert ut fra konstruksjonen, noe som kan medføre økt fuktbelastning på tilstøtende bygningsdeler og terreng. Forholdet anbefales utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det hovedsakelig; gulv av parkett og beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

TG II Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe.

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Yttervegg i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert synlig fukt, ut over noe mindre opptrekk langs murene. Det er antatt et kapillærsug fra grunnen noe som er normalt når en legger byggeåret til grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at vegger og oppforede gulv under terrengnivå alltid er å betrakte som en risikokonstruksjon og det vil være risiko for fukt i bakenforliggende konstruksjoner. Anbefaler nærmere undersøkelser.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Underetasje og 1 etg: Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Loft: Innvendige dører i hovedsak hvitmalt eldre/originale tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det må påregnes noe vedlikehold av dører. Dører av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet fremstår som et eldre våtrom med overflater hovedsakelig fra tidligere byggeår/oppussing. Rommet har flislagt gulv og vegger, samt himling i trepanel. Innredning består av servant med underskap, speil, toalett og badekar med dusjløsning. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom bad/soverom..

ETASJE > VASKEROM / DUSJKABINETT

Generell

Beskrivelse

Vaskerom / sekundært våtrom
Dokumentasjon: faktura.

Tilstandsrapport



Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM / DUSJKABINETT

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > VASKEROM / DUSJKABINETT

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: faktura.



ETASJE > VASKEROM / DUSJKABINETT

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

ETASJE > VASKEROM / DUSJKABINETT

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > VASKEROM / DUSJKABINETT

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

ETASJE > VASKEROM / DUSJKABINETT

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 8mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Viser til egenerklæring pkt. 2.1.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av steinplate. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

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

Beskrivelse

Det er hovedsaklig skjult ledningsnett og sikringskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent. Anbefaler nærmere avklaringer med eier.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Viser til egenerklæring pkt. 5.
Ved overtakelse i 2005 var det registrert fukt i bakvegg på underetasje. Hele baksiden ble gravd opp ned til under grunnmur. Tetteplast ble lagt på og dreneringsrør lagt ned. Ingen problemer etter dette.

Vurdering av avvik:

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

TG2 gis på bakgrunn av alder på bygning. Det er utført tiltak i nyere tid, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Viser til pkt "rom under terreng". Det kan tyde på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk i mur i overgang mellom opprinnelig hus og påbygg

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Terrenghold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

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

Total fysisk risikoscore for denne eiendommen er 1 av 6, der 6 er høyest risiko. Total fysisk risikoscore settes lik den høyeste risikoscoren for de underliggende fysisk risiko scenariene.

Kilde: Kartverket, NVE og NGI

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1948. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1948. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG 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).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	65			65		20	85
Etasje	98			98			98
Underetasje	95			95			95
SUM	258					20	278
SUM BRA	258						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Etasje	Entré, toalettrom, vaskerom / dusjkabinett, kjøkken, stue	Bod	
Underetasje	Entré, gang, bod, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hovedsakelig registrert endringer/avvik:

Underetasje: Ett ekstra soverom, bad etablert/oppgradert, mindre bodareal → mer oppholdsrom. Endret rominndeling. Nytt trappeløp.

1 etg: Åpnet opp mellom kjøkken/spisestue/stue. Nytt vaskerom i tidligere trapperom.

Loft: Soverom er større og mer jevnt fordeltBad fremstår mer romslig.

Anbefaler nærmere undersøkelser med plan og bygningssetaten om det foreligger nødvendige godkjenninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m/hybel/sokkelleil.	245	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	6	212		0	910.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sjømannsgata 9

Hjemmelshaver

Naalsund Bjørnar Williamsen, Strandskog
Elisabeth Rigmor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ved Vågen i Kristiansund

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, plen, beplantning m.m.

Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegning/skisse			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

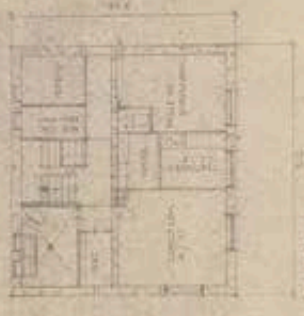
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

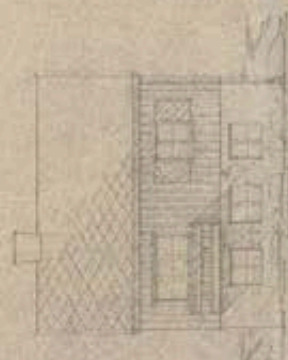
PERSONVERN



WEST ELEVATION



WEST ELEVATION



WEST ELEVATION



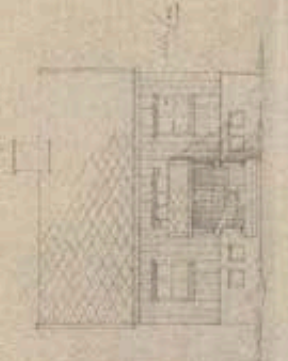
WEST ELEVATION



WEST ELEVATION



WEST ELEVATION



WEST ELEVATION



WEST ELEVATION



WEST ELEVATION

ARCHITECTURAL
DRAWING
FOR THE HOUSE
NO. 100

J. B. B. & Co. 112
N. 10th St. Phila.

FRANKLIN
14 100 101
ARCHITECTURE

By order of the Board of Supervisors
of the City of Philadelphia



FERDIGATTEST BRUKSATTEST

Herved bevitnes at nedennevnte for Herr Leif Gullstein,

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr.-nr. Sjømannsgt. 9

nemlig: Et våningshus i 1½ etasje av tre inneholdende:

Kjeller: 1 stk. 1 roms leilighet m/ tekjøkken, WC. 1 tørke og strykerom.
1 vaskerom, 1 matbod, 2 vedboder.
1 etasje 1 stk. 3 roms leilighet m/ kjøkken, bad, WC.
Loft: 2 soverom, 2 klekott.

Beb. gr.fl. 76.36 m.²

er lovlig utført og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon av 9-12-46.

Innflytningstillatelse gitt 8-5-48.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:

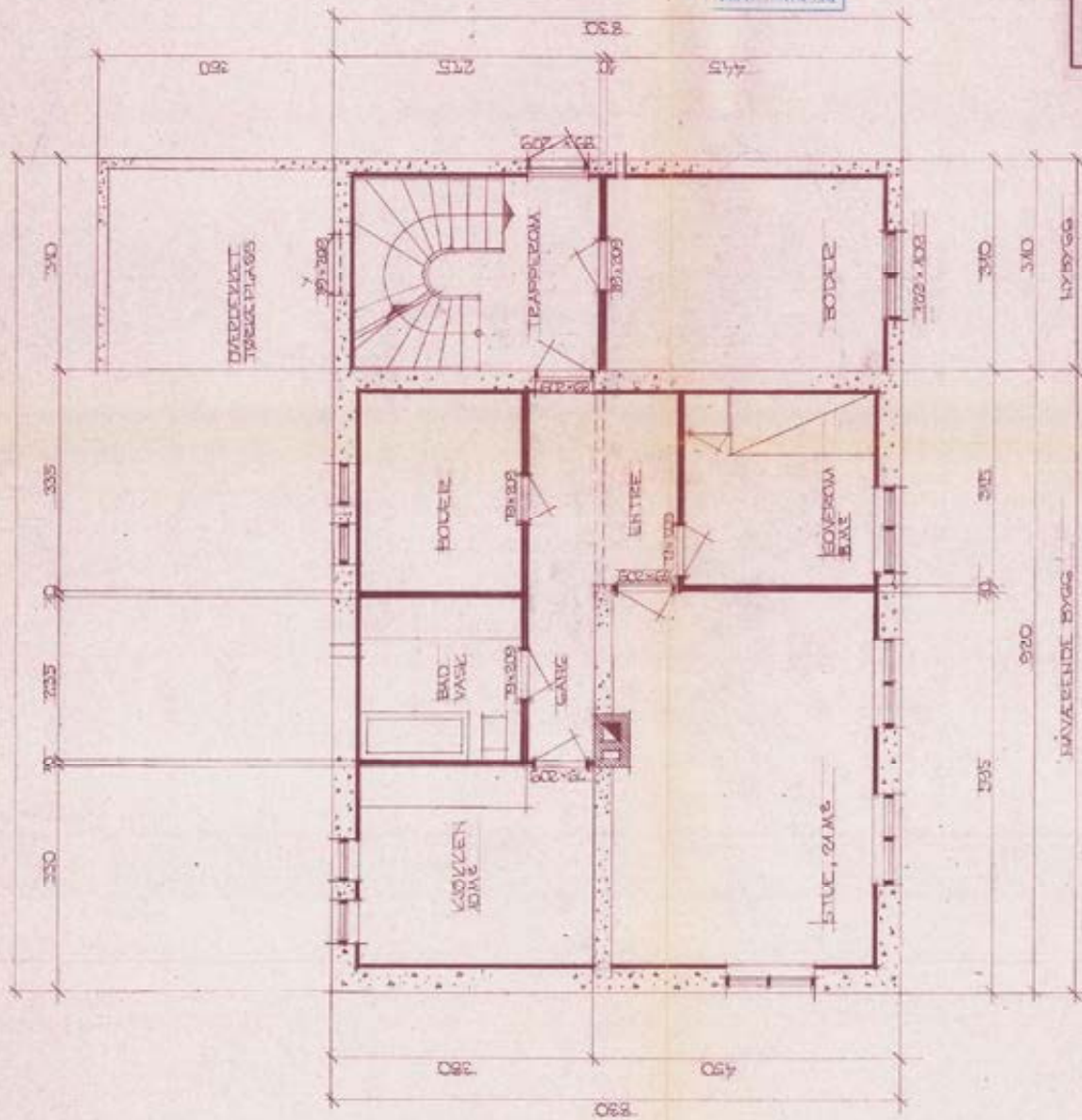
Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk i annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygning vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Bygget må besørgeres inntegnet på målebrevet.
Ansvarshavende er ansvarlig for byggets riktige og håndverksmessige utførelse.

Kristiansund N., den 31-3-49

Bygningssjef

R. Kiel.

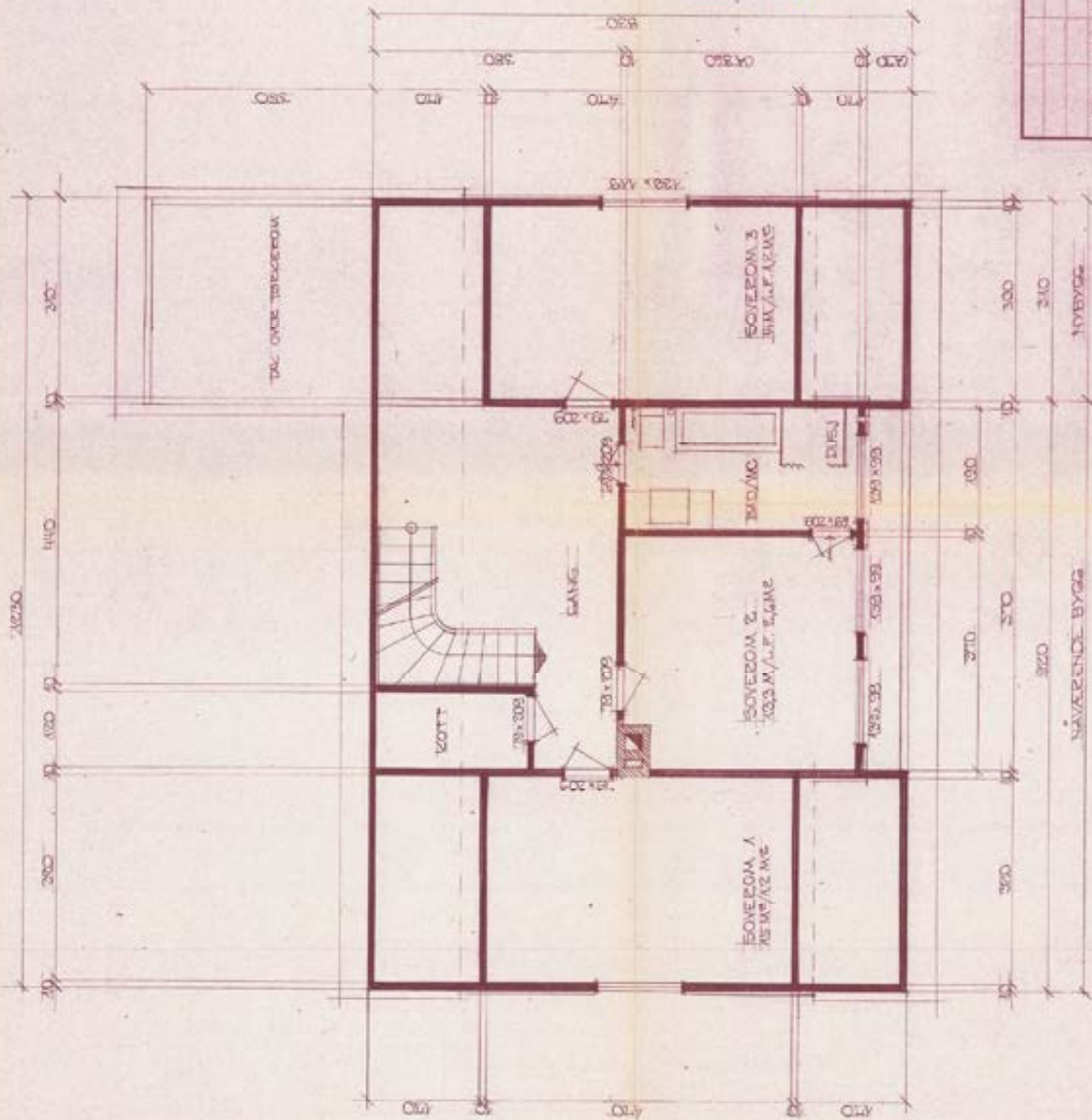


PRELAGT
1 9 JUNI 1981
EKSJUNO & STENINGSSÄR

PRELAGT
1 9 JUNI 1981
EKSJUNO & STENINGSSÄR

RES. BYGGK.	ANT. BEVÄRNINGEN BUREN	BYGG. DATO	BYGG. DATO
	ANTY. VÄRGEN.		09-07-1981
SAK	TIDBYGG / ÖPPBYGGING AV VÄNNE	BYGG.	09
TEKN. AN	PLAN AV SÖKKELETASJE.	ML	1:150.
ANFÖRT MÅL-ÅRS	FINN EIDVIN	SAK	TRUK. DIA.
	FORBET. S. 699 ANSTÄLLNING S. T.L. 673 7433	BYGG.	1:50

PLAN AV SÖKKELETASJE, M. 1:150.



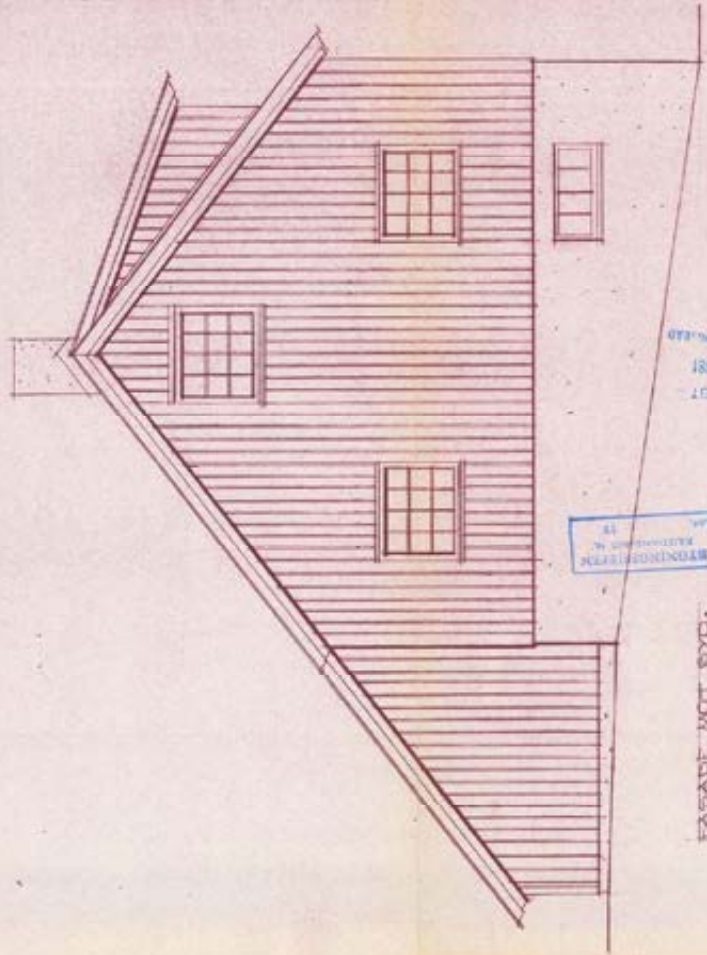
PREMLAGT
1 0 JUN 1981
KESUND N. STENHOLM

BRÖNNINGSSTEN 19
KESUND N. STENHOLM

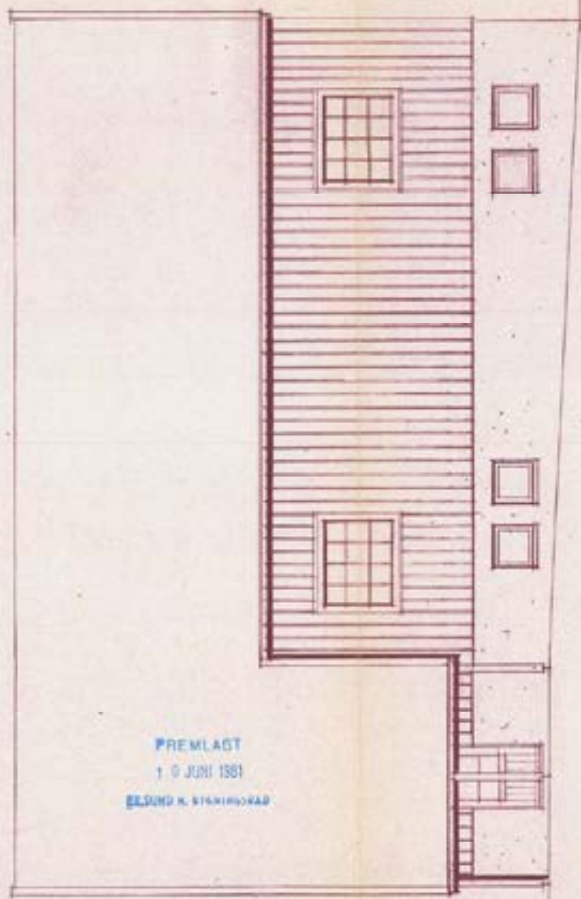
PREMLAGT
1 0 JUN 1981
KESUND N. STENHOLM

REV. STOKK	ANT. REVIDERINGER	GJELDER	BYGG. DATO	BYGG. DATO
001	1	BYGGING AV VÅRDRÖMME, SÖMMARÖDÖD.	80K	80K
002	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
003	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
004	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
005	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
006	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
007	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
008	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
009	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
010	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
011	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
012	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
013	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
014	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
015	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
016	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
017	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
018	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
019	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
020	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
021	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
022	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
023	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
024	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
025	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
026	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
027	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
028	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
029	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
030	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
031	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
032	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
033	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
034	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
035	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
036	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
037	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
038	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
039	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
040	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
041	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
042	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
043	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
044	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
045	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
046	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
047	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
048	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
049	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
050	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
051	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
052	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
053	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
054	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
055	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
056	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
057	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
058	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
059	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
060	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
061	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
062	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
063	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
064	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
065	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
066	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
067	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
068	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
069	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
070	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
071	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
072	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
073	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
074	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
075	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
076	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
077	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
078	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
079	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
080	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
081	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
082	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
083	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
084	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
085	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
086	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
087	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
088	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
089	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
090	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
091	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
092	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
093	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
094	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
095	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
096	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
097	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
098	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
099	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.
100	1	BYGG AV VÅRDRÖMME.	MAL	11.50.

FINN EIDVIN
ARHITEKT MULL-UPA
FOSNÄTT 5, 8080 ÅRETHÅRSTADEN 14, TLF. 0978 71480



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

PREMLAGT
1 0 JUNI 1981
ELSUND K. STENINGRAD

STYKKEPRISER
1981

PREMLAGT
1 0 JUNI 1981
ELSUND K. STENINGRAD

REV. STYKKE	ART. REVISJONENS GJELDER	SED. DATO	DATE
SUK	JANNY WAGEN	SED. DATO	6-5-1981
TEGN. AV	BYGG. ANBEF. AV	SED. DATO	J.V.
	PLANLAGG. SAMMENSETT. O	MAL	A:50
	FASADE, MOT VEST OG ØST.	SUK NR.	601
	ARKIT. BYGG. BYG. BYG. AV	TEGN. NR.	6
	FINN EIDVIN	LOA	6
	POSTBOKS. 5 000 KRISTIANSTAD N. TLF. 9029 • 1133		

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr.		
Sjømannsgt. 9				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Tilbygg bolig		11.5-81	10.6-81	J.nr.748/81
Byggherre	Adresse		Tit.	
Bjørn Gullstein	Sjømannsgt. 9			
Anmelder	Adresse		Tit.	
Ark. NSAL Finn Eidvin	Postngt. 5			
Ansvarshavende	Adresse		Tit.	
Peder Strand	Lilabrekka 39 B			

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

 hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Manglende ventilansatser monteres og kanaler på loft isoleres
- Det anordnes mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkken samt fra vaskerom/ bad i søkkelloil.
- Herer og vinduer i mur pusses inn
- Overbygg ved inngangsdør fasade nord må anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet. Oppsett overbygg må sikres slik at det ^{ikke} er fare for sammenrasing ved anseesvinginger på taket.
- Talmedløp må føres til avløpssystem i grunnen

Arbeidet må være utført innen: 25.10-83

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	
Kristiansund	23.6-83	H.Gjestel
		Underskrift

Sendes til				
<input type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet	<input type="checkbox"/>

K. Larsen

Avfall

I henhold til Kristiansund kommunes "Forskrift for bygge- og anleggsavfall" pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Kristiansund kommune.

I henhold til delegert myndighet, fattes slikt:

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 7 og 93, gis det dispensasjon fra nabogrense fra plan- og bygningslovens § 70 nr.- 2 for oppføring av veranda til Sjømannsgt. 9, 6510 Kristiansund på betingelse av at verandaen trekkes 0,5 meter inn fra hvert hjørne og at alle arbeider utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter.

Tiltakshaver gis ansvarsrett for det omsøkte tiltaket.

Behandlingsgebyr:	kr. 710,-
Innmåling av tiltaket:	Kr.1.120,-
Gebyr for dispensasjon:	kr. 2.233,-
Sum gebyrer.	<u>Kr. 4.063,-</u>

Arbeider tillates ikke igangsatt før:

- Behandlingsgebyrer er betalt.

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

Bygningssjefen i Kristiansund

Gunnar Odden

Torleiv Fagerlie
Saksbehandler



Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

Administrativt vedtak
Plan- og Bygningsrådet - nr. 2009/243

Bjørnar Naalsund
Sjømannsgata 9
6510 KRISTIANSUND N

Vår ref
2009/670-2

Saksbehandler
Gunnar Aune

Dato
04.05.2009

**SJØMANNSGATA 9 - TILLATELSE TIL RIVING OG
GJENOPPBYGGING AV NYTT INNGANGSPARTI**
TILTAKSHAVER: Bjørnar Naalsund

SAKSOPPLYSNINGER

Melding datert 20.04.2009 om tiltak – riving og gjenoppbygging av nytt inngangsparti. Vedlagt til meldingen fulgte tegninger, forenklet situasjonskart og gjenpart av nabovarsel.

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3. Naboer har på "gjenpart av nabovarsel" samtykket i tiltaket.

Vilkår for å behandle saken som melding om arbeid er etterkommet.

Vi har ingen merknader til Deres melding på betingelse av at byggearbeidene utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven med forskrifter. For øvrig gjøres oppmerksom på følgende:

- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller godkjenningen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 3 mnd, jf. plan- og bygningsloven § 96.
- Tiltakshaver må varsle bygningsmyndigheten når arbeidet igangsettes og når det er ferdig.

I henhold til delegert myndighet til bygnings sjefen fattes slikt

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes, som mindre byggearbeid, melding om riving og gjenoppbygging av nytt inngangsparti på 8 m² i Sjømannsgata 9, på betingelse av at byggearbeidene utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven med forskrifter.



Tiltakshaver kan selv forestå utførelse av byggearbeidene og er ansvarlig for at disse utføres i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

Behandlingsgebyr kr. 771,-

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klage sendes Kristiansund kommune. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Bygningssjefen i Kristiansund N

Gunnar Odden

Gunnar Aune
saksbehandler



KRISTIANSUND
KOMMUNE



Målestokk
1:500

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



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 6

Bnr: 212

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Sjømannsgata 9, 6510 KRISTIANSUND N

Hj.haver/Fester:



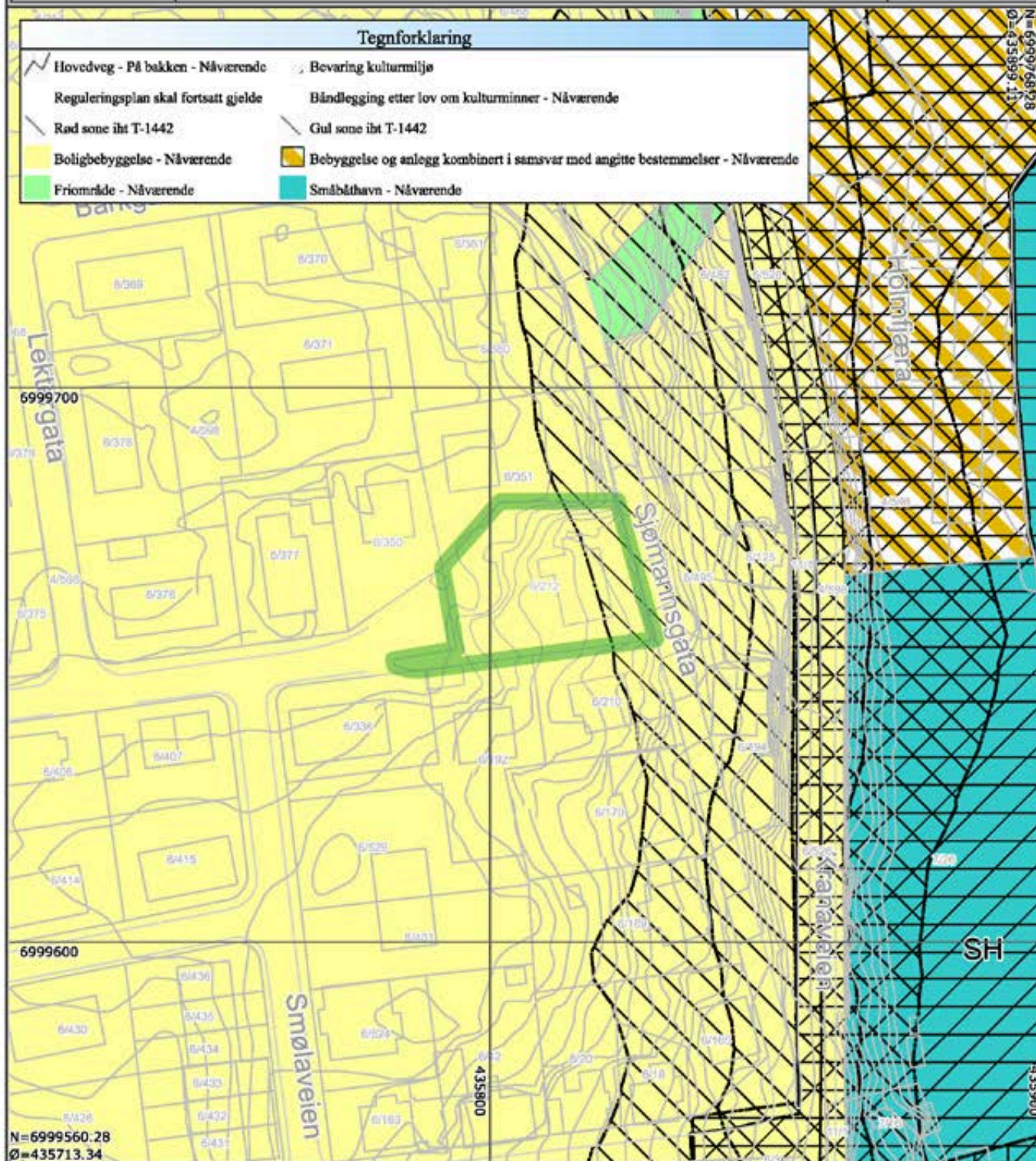
**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 11/2-2026 Sign:

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

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



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

Nabolagsprofil

Sjømannsgata 9 - Nabolaget Allanenga/Christie Minde/Øvrevågen - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

🚊 Freiveien	4 min 🚶
Linje 501, 803, 807	0.4 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	11 min 🚗

Skoler

Folkeparken skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
344 elever, 27 klasser	0.6 km
Allanengen skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
217 elever, 17 klasser	0.9 km
Innlandet skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
98 elever, 8 klasser	2.4 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min 🚶
345 elever, 24 klasser	1.3 km
Kristiansund videregående skole	7 min 🚶
950 elever	0.6 km
Atlanten videregående skole	13 min 🚶
500 elever, 18 klasser	1.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kirketomta, Kristiansund	15 min 🚶
----------------------------	----------

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

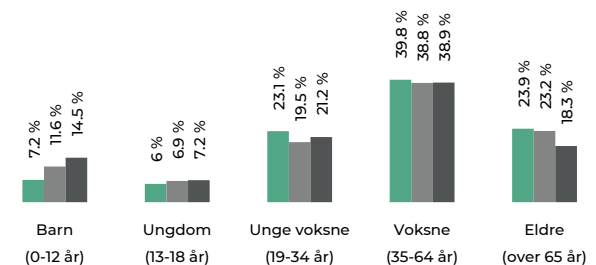
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år)	11 min 🚶
97 barn	1 km
Karihola barnehage (0-5 år)	17 min 🚶
137 barn	1.5 km
Blåtoppen barnehage (1-5 år)	18 min 🚶
65 barn	1.5 km

Dagligvare

Bunnpris St. Hanshaugen	5 min 🚶
Spar Fosnagata	8 min 🚶



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

Gateparkering

Lett 82/100

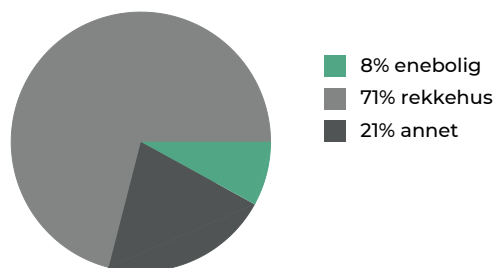
Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

🏠 Dalabrekka skole	6 min 🚶
Aktivitetshall	0.5 km
🏠 Dalebrekka, Bingen	7 min 🚶
Ballspill	0.5 km
🏊 Actic Atlanterhavsbadet	8 min 🚶
🏊 Family Sports Club Midtbyen	15 min 🚶

Boligmasse



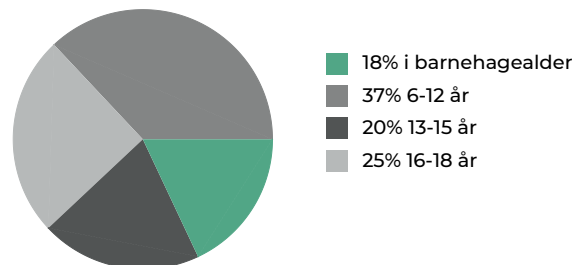
«Barnevennlig, rolig med kort vei til barnehage og barneskole.»

Sitat fra en lokalkjent

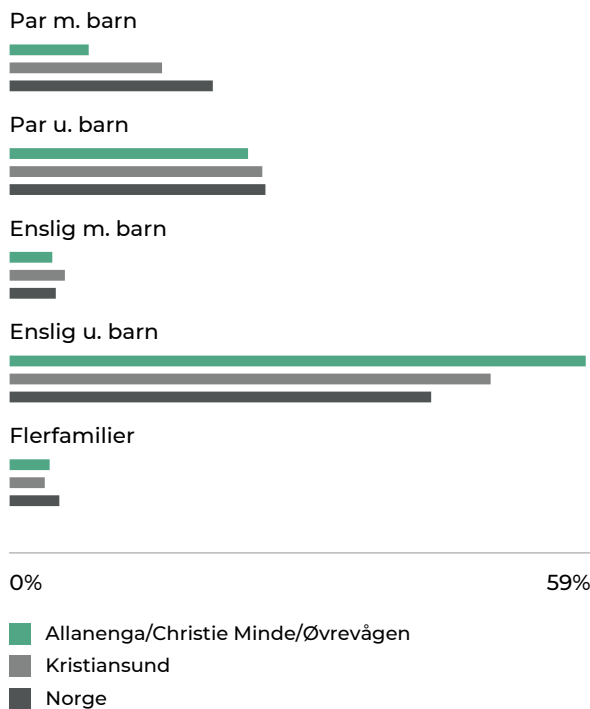
Varer/Tjenester

📦 ALTI Storkaia	14 min 🚶
📦 Apotek 1 Løven Kristiansund	14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

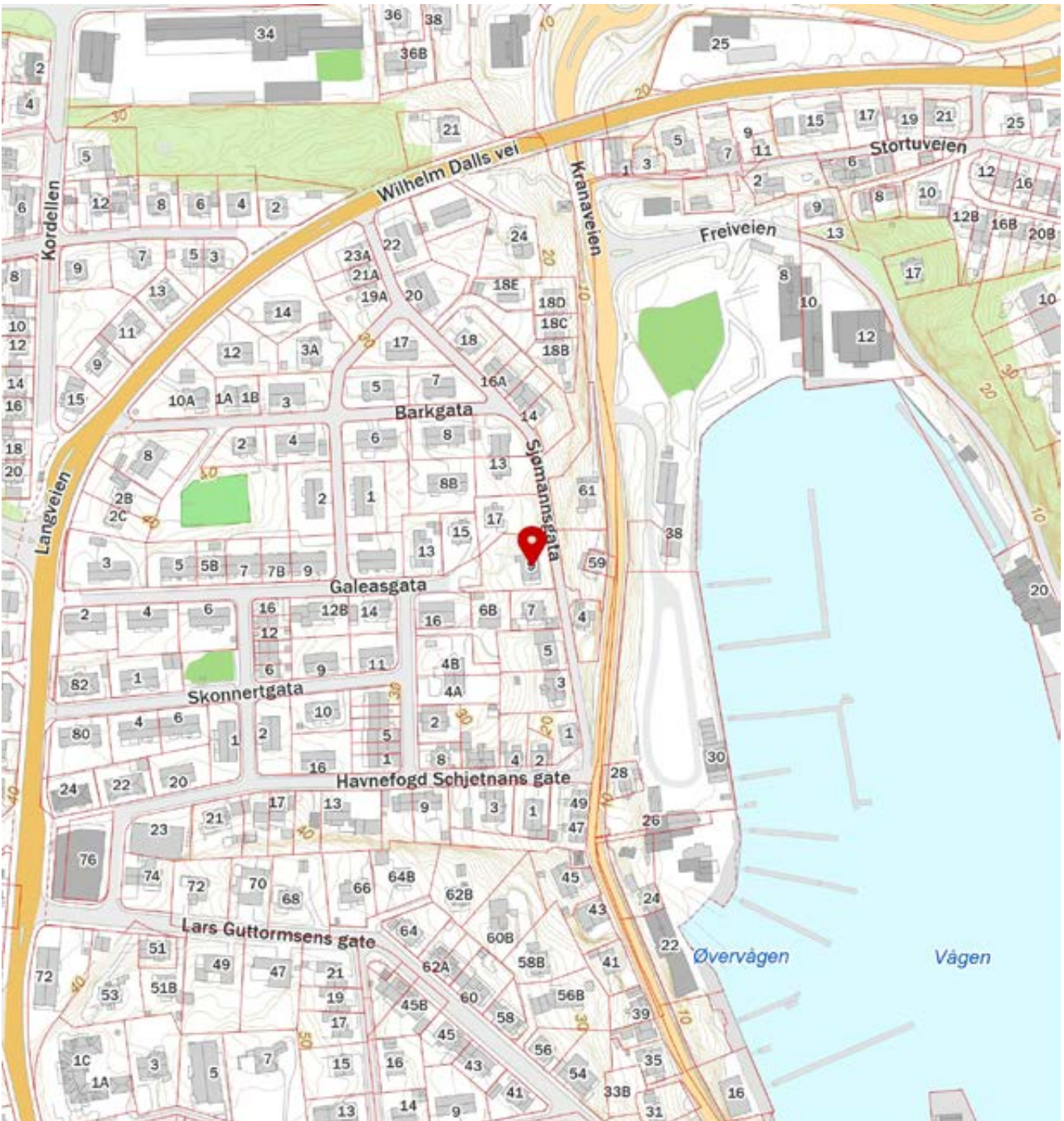
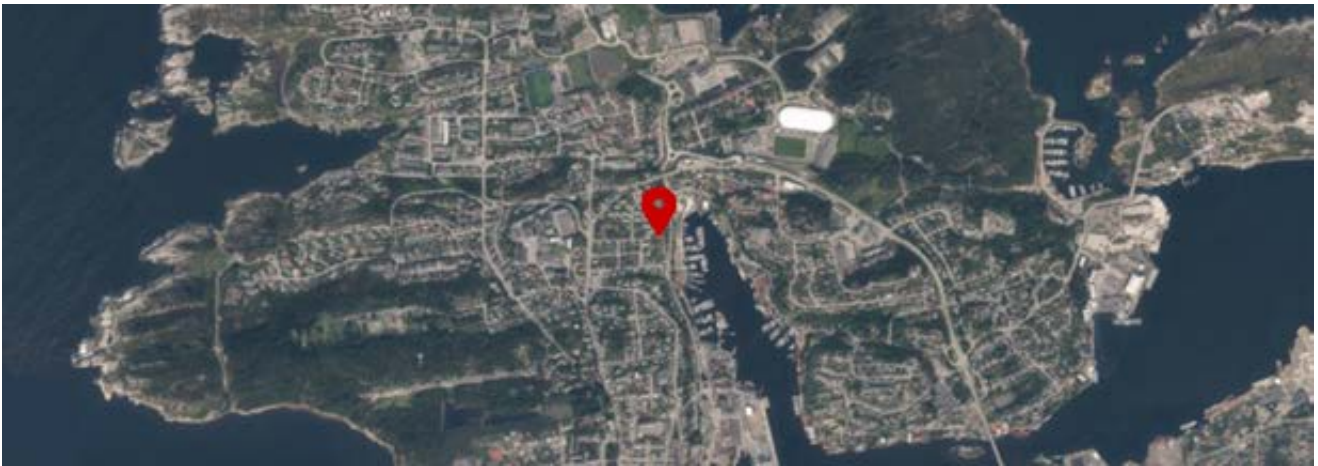


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

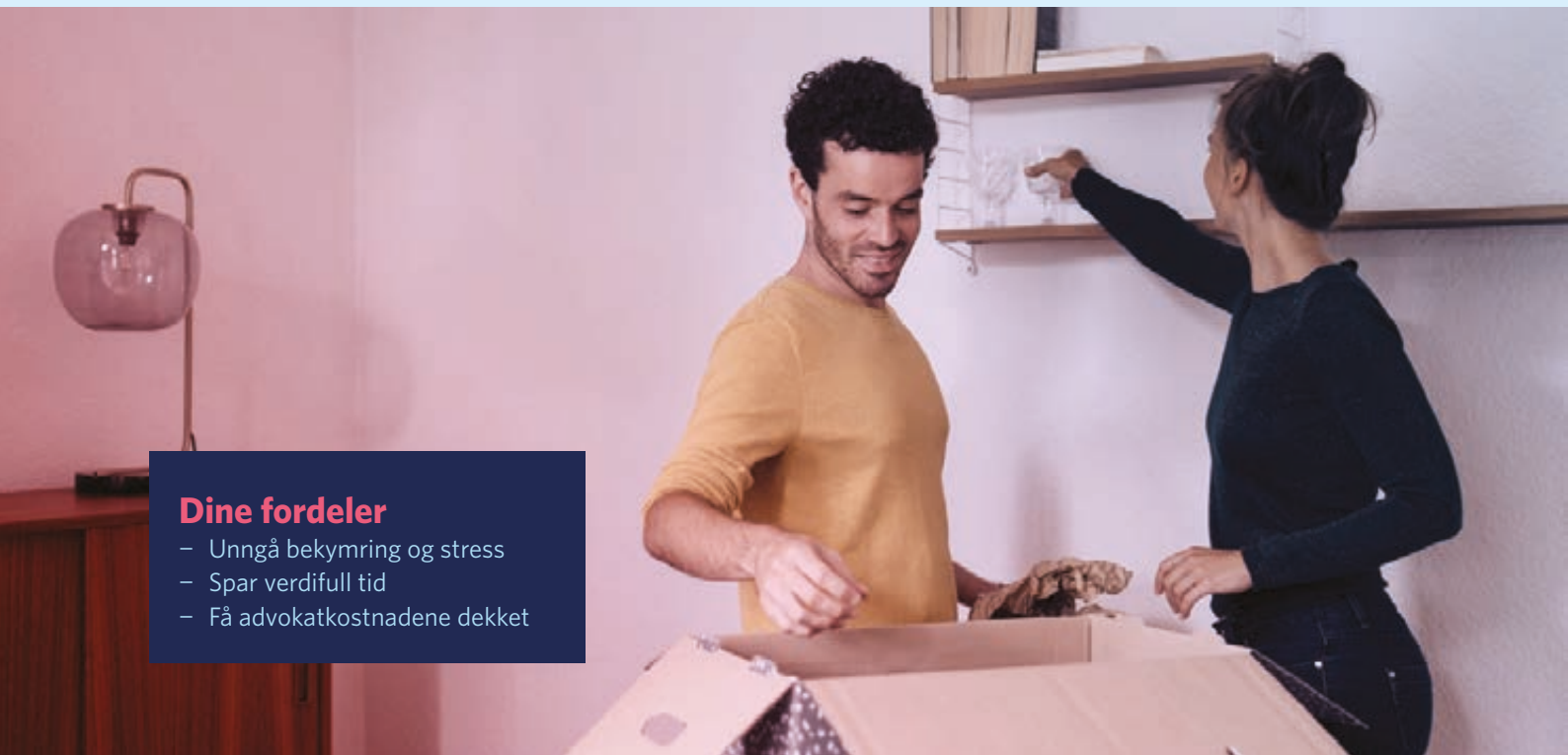
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
 - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 - 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 - 14. POSTKASSE** medfølger.
 - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

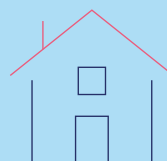
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0057/26

Adresse: Sjømannsgata 9, 6510 KRISTIANSUND N, gnr. 6,
bnr. 212 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Stig Flemmen

Tlf: 92806215

Epost: stig@notar.no

Salgsoppgavedato: 31.03.2026

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/