

Langveien 32

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 4 490 000,- Boligtype Bygård
BRA-i/BRA Total 654/838 kvm Megler Stig Flemmen Tlf 928 06 215

NOTAR.NO

notar



Langveien 32

Innholdsrik bygård med stort potensial. Sentral beliggenhet i sentrum med gangavstand til Campus.

Adresse	Langveien 32 6509 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 4 490 000,-
Omkostninger	Kr 113 340,-
Totalpris	Kr 4 603 340,-
BRA-i/BRA Total	654/838 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Bygård
Byggeår	1955
Soverom	7

Din lokale eiendomsmegler Notar presenterer Langveien 32! En innholdsrik bygård med sentral beliggenhet i Kristiansund sentrum med gangavstand til butikker, uteliv, banker, offentlige tjenester og ikke minst; Campus Kristiansund.

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	13
Nøkkelinformasjon	14
Vedlegg	23

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Fasade



Næringslokale 1. etasje



Næringslokale 1. etasje



Næringslokale 1. etasje



Forsamlingslokale 2. etasje



Forsamlingslokale 2. etasje



Leilighet 3. etasje



Leilighet 3. etasje



Leilighet 3. etasje



Leilighet 3. etasje



Leilighet 3. etasje



Leilighet 3. etasje



Leilighet 3. etasje



Leilighet 3. etasje



Kjøkken 2. etasje



Påbegynt leilighet 4. etasje



Påbegynt leilighet 4. etasje

Ditt nye nabolag

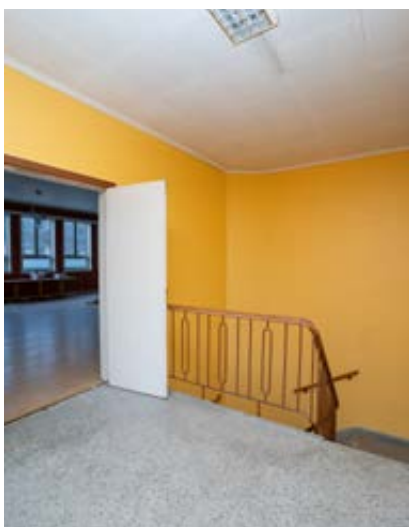
BELIGGENHET

Attraktiv beliggenhet i Kristiansund sentrum. Umiddelbar nærhet til alle bymessige fasiliteter Kristiansund har å by på.

Byggingen ligger sentralt i bysentrum, med gode eksponering muligheter mot trafikerte sentrale gate.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved fellesvisninger.
Se forøvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Langveien 32, 6509 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0310/24

SELGER

Nordmøre og Romsdal Tingrett

MATRIKKE

Gårdsnummer 6, bruksnummer 297,
i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Bygård

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 321 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Bygningene ligger syd/vestvendt med fine sol/lysforhold. Bygningene er fundamentert på fjell, med støpte fundamenter.

TAKST

Tilstandsrapport datert 18.03.2025. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

BYGGEÅR

1955

BYGGEMÅTE

Byggingen er fundamentert på fjell med støpte fundamenter, grunnmurene/veggkonstruksjonen er oppført i støpt betong som er innvendig kledd med stedvis platekledning samt panel. Etasjeskillere: Etasjeskillene er hovedsakelig i støpt betong. Vinduer er fortrinnsvis 2-4 rams trevinduer med koblet glass, i butikk og sal er det aluminiumsvinduer med 2- lags glass. Takformen er et saltak som er oppbygget med plassbygde takstoler med tretro som undertak taket er tekket med skifer.

Utvendige forhold

Tilstandsgrad 2, TG2:

Drenering: Det er uvist hvilken drenering som er benyttet ved bygget.

Grunn og fundamenter: Grunnforholdene er antatt fjell med støpet fundamenter.

Ytterveggkonstruksjon: Veggkonstruksjonen er oppført i støpt betong med utvendig puss som er malt.

Fasader: Malt puss.

Utvendige dører og vinduer: Ytterdøren i butikk er aluminiumsdør med 2- lags glass, forøvrig er det kompakt dører i tre ut over terrassedørene som er med koblet glass med brystning. Vinduene i butikk og i sal er i aluminium med 2- lags glass, forøvrig er det eldre vinduer med koblet glass. Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er oppbygget med plassbygde takstoler med tretro og takduk som undertak. Takopplett mot vest.

Taktekking: Taket er tekket med skifer. Renner, nedløp og beslag: Renner og nedløp er i stål.

Terrasser og balkonger: Balkongene er oppført i betong med støpt brystning, balkongen på loft er utkraget fra dekke med støpt brystning.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Da dette er et tvangssalg oppfordrer vi alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig. For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport og skaderapporter som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt, noe som innebærer at kjøper kun i svært begrenset grad kan reklamere over feil og mangler ved eiendommen.

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Opplysninger gitt av tidligere selger, men som megler ikke kan bekrefte:

2022 - Delvis oppussing av butikklokale i 1. etasje.

2022 - Oppussing av 1 stk. leilighet i 3. etasje.

2022 - Delvis oppussing. Komplette kjøkken, gulv, vegger og tak - Mangler kun bad. Løftet tak i loftsleiligheten og isolert.

2022 - Taket er blitt retekke med ny takduk og skiferstein.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til blandet formål; boliger, forretninger, kontor m.v. Felles adkomst (F3).

Reguleringsplan: R-37-03 Bebyggelsesplan for kvartal 39 datert 10.10.2002.

Iht. Kommunedelplan for Kristiansund sentrum er eiendommen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, nåværende. Eiendommen omfattes av hensynssone bevaring kulturmiljø H570_1 NBI-område og H570_201. Gjenreisingsbebyggelse samt gul og rød støysone iht. T-1442.

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

OPPVARMING

Elektrisk varme som panelovner, varmepumpe og varmekabler på bad.

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

PARKERINGSFORHOLD

Biloppstillingsplasser på egen tomt.

Det er parkering mot øst i bakgård 3 stk. plasser.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

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

ADGANG TIL UTLEIE

Ifølge eiendommens matrikelrapport er det registrert 5 boenheter på eiendommen. Følgende boenheter er registrert:

- Loft: 1 boenhet

- Tredje etasje: 2 boenheter.

- Andre etasje: 2 boenheter. Pr. tid ingen boenheter. Vedtak

om bruksendring i 1996 er utgått. Kjøper må selv undersøke evt. muligheter med kommunen vedr. gjennomføring og evt. oppretting av nye boenheter.

- Første etasje: 0 boenheter.

- Kjeller: 0 boenheter.

Saksøkte opplyser at de har 3 signerte leiekontrakter på eiendommen: næringslokaler i 1.etg og begge leilighetene i 3.etg. Kopi av leiekontraktene kan ses i salgsoppgaven. Det er et aktivt leieforhold på hybel i 1.etg., men det finnes ikke leiekontrakt for denne. Det anbefales å signere leiekontrakt på forholdet.

Utleie av hybel/ hybelleilighet som en del av hovedboligen forutsetter godkjenning fra kommunen på søknad om innredning til varig opphold. De som kan ha interesse av å leie ut, oppfordres til å undersøke hvilke formelle og bygningsmessige krav som må oppfylles for å få godkjenning som nevnt. Slike opplysninger kan normalt skaffes ved henvendelse til kommunen.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er gitt brukstillatelse for forretningslokaler i 1.etg den 07.12.1955 med følgende anmerkninger: Da rekkverk på trapp til kjeller ikke er påsatt, må de selv være ansvarlig for mulige ulykker som kan inntreffe ved bruken av trappen. Under inspeksjonen på bygget ble en merksam på endel wc rom manglet både frisklufttilførsel og avtrekk. Dette må rettes før det blir gitt brukstillatelse for resterende del av bygget.

Det er gitt innflyttingstillatelse for 2 leiligheter i 3.etg den 10.01.1956, med følgende anmerkninger: Innflytting kan dog ikke finne sted før det foreligger skriftlig samtykke fra Boligformidlingsnemda J. fr. lov om boligformidling av 30 juni 1950. Den etter inspeksjonen av 7/12-55 påpekte mangel av fri frisklufttilførsel og avtrekk er ennå ikke rettet, noe som må gjøres før innflytting.

Det er gitt brukstillatelse for "resterende del av overnevnte

bygg" den 15.02.1956, med følgende anmerkninger: Det henvises til bemerkninger i brev 2/12-55 og 10/1-56. Bygget må snarest mulig settes i sådan stand at ferdigattest kan utstedes.

Det er gitt brukstillatelse for forretningslokalene som er istandsatt etter brann 7/5-74, datert 20/12-1974.

Det foreligger ikke ferdigattest.

Det har vært godkjent vedtak for søknad om bruksendring av 2. etasje fra forsamlingslokale til boligformål datert 04.03.1996. Endringen er ikke gjort og vedtaket er utløpt. Kjøper må selv undersøke mulighetene med kommunen vedr. evt. gjennomføring.

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 henlegges/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Byggetegninger stemmer ikke overens med dagens innredning/bruk. Dette gjelder blant annet:

- Kjeller: Det er gjort endringer på boder og satt inn to toalettrom.

- Første etasje: Hybel i første etasje er inntegnet på byggetegning i andre etasje. Byggetegning er uten rombenevnelse for hybel. Utleie av hybel/ hybelleilighet som en del av hovedboligen forutsetter godkjenning fra kommunen på søknad om innredning til varig opphold. De som kan ha interesse av å leie ut, oppfordres til å undersøke hvilke formelle og bygningsmessige krav som evt. må oppfylles for å få godkjenning som nevnt.

- Tredje etasje: Bad og kjøkken er flyttet til inntegnede soverom. Det er bygget balkonger og soverom er flyttet til inntegnet kjøkken.

- Fjerde etasje: Inntegnet terrasse er omgjort til soverom. Kjøkken er flyttet ut i stue og rommet er innredet som soverom. Inntegnet garderobe er innredet som bad. Bad er innredet som vaskerom. Inntegnede soverom er bod. Det er

usikkert når leilighet i fjerde etasje er etablert.
- Det er gjort fasademessige endringer som ikke er omsøkt.

Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at utleiedel har forsvarlige radonverdier. I normaltilfeller er det kun nødvendig å måle radon i leiligheter med bakkekontakt, samt etasjen over. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger. Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2011.

INNHold

Kjeller:
Trapperom, bad, undervisningsrom, 9 boder, disponibelt rom, gang, trapperom, herregarderobe m/toaletter og

damegarderobe m/toaletter

1. etasje:

Butikklokale, trapperom og hall. I tillegg en utleiehybel.

2. etasje:

Selskapslokale, kjøkken, trapperom og hall

3. etasje: Trapperom. Leil. 1: gang, wc, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.

Leil. 2: gang, wc, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.

Loft: Trapperom. Leili.: gang, bad, kjøkken, stue og 1 soverom.

Felles vaskerom og tørkeloft.

Kjeller: 2 stk. trapperom, gang, lager/ boder og 2 stk. toalettrom

1. etasje: 2 stk. trapperom, gangareal, butikklokaler og hybel.

2. etasje: Trapperom, gang, forsamlingslokale, kjøkken

3. etasje: Trapperom, gang, 2 stk. 3-roms leiligheter med balkong som inneholder: Entre, kjøkken bad, stue og 2 soverom

Loft: Trappegang, vaskerom, tørkeloft og bodareal samt en 3-roms leilighet.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 18.03.2025, utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad .

STANDARD

Tilstandsgrad 2:

Innerveggskonstruksjon: Innvendig vegger det delvis oppført i betong/mur med delvis bindingsverkvegger.

Innvendige dører og vinduer: Innvendige dører er generelt finerte dører med malt/lakkert overflate.

Innvendige trapper: Innvendige trapper er oppført i støpt betong med terrasobelegg, rekkverkene er i stål med håndlist.

Sanitær primæranlegg: På baderommene er det enkelt utstyrt med vask, toalett dusjkabinett. På loft er det vaskerom med uttak for vaskemaskiner.

Bjelkelag: Bjelkelag i tre med plater.

Trapp: Malt trapper med rekkverk i malt tre.

Innerdører: Innvendige dører som malte finerte.

Tekniske installasjoner

Elektrisk primær anlegg: Byggingen er forholdsvis enkelt utstyrt med el- installasjoner og sikringsskapene er utstyrt med

skrusikringer / noe automatsikringer.

Det er anlegg under modernisering.

Brannannlegg: Røykvarsler og brannslukningsapparat.

Det kombinert åpent / skjult ledningsnett.

Avløpsrør: Synlig plast i leiligheter og soil i kjeller og fellesområde.

Vannrør: Hovedsaklig kobber rør.

Oppvarming: Elektrisk varme som panelovner, varmepumpe og varmekabler på bad.

Kjøkken

Tilstandsgrad 2

Kjøkkeninnredningene er generelt eldre innredninger med malte glatte fronter med laminat benkeplate.

Noen kjøkken er ikke ferdigstilt. (Rom under modernisering)

Våtrom

På baderommene er det enkelt utstyrt med vask, toalett dusjkabinett. På loft er det vaskerom med uttak for vaskemaskiner.

Flere våtrom fordelt på hovedsakelig beboelsesrom.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter antatt fra før 1997. (ukjent)

Det var begrenset tilgang for inspeksjon. Noen bad er ikke inspisert på grunn av manglende tilkomst.

Tilstandsgrad 3

Det er opplyst at noen bad i bebodde leiligheter fungerer og er i daglig bruk.

På grunn av alder og mangel på dokumentasjon så settes TG3.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis. Da dette er et tvangssalg oppfordrer vi alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig. Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den

befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt, noe som innebærer at kjøper kun i svært begrenset grad kan reklamere over feil og mangler ved eiendommen.

HVITEVARER

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolanlegg, dekoder, musikkanlegg, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

Følgende hvitevarer medfølger: Løse hvitevarer følger ikke salget.

Følgende avviker fra bransjens tilbehørsliste: Ingen avvik.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen. Før innbo og løsøre eventuelt kan overtas/ kastes, må kjøper kontakte Namsfogden og be om bistand. Namsfogden vil så fatte vedtak og bestemme hva som skal skje med innbo og løsøret. For øvrig henviser medhjelper til skrevet: «orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper» som er vedlegg til budskjemmet

AREALER

BRA - i: 654 m²

BRA - e: 184 m²

BRA totalt: 838 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 184 m² Gang, 2 trapperom, Toalettrom 4 toaletter, 4 boder, Bod /lagerrom. Boder.

1. etasje

BRA-i: 180 m² Næringslokale, 2 trapperom, kjøkken, 2

lagerrom, bod, stue/kjøkken, soverom og annet 2.

2. etasje

BRA-i: 185 m² Kjøkken, 2 trapperom og sal.

3. etasje

BRA-i: 185 m² Trapperom, 2 ganger, bad, 2 kjøkken, 4 soverom, 2 stuer og 2 bad.

4. etasje

BRA-i: 104 m² Trapperom, bad, stue/kjøkken, entré, gang, 2 soverom, vaskerom, bod og lagerrom.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 490 000,-

VERDITAKST

Kr 5 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 115 424,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beløpet inkluderer gebyr / avgifter for vann, vannmålerleie, avløp, renovasjon, og feiing.

Eiendomsskatten for 2025 er ikke ferdig beregnet, men var i 2024 på kr. 12 604+9 401,-.

Gebyr/avgifter fordeles på 4 terminer.

FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 2 196 596,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI – SEKUNDÆR

Kr. 8 786 384,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

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

OMKOSTNINGER

Kr. 4 490 000,- Prisantydning

Omkostninger

Kr. 112 250,- Dokumentavgift

Kr. 545,- Tinglysing skjøte

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

Kr. 113 340,- Omkostninger totalt

Kr. 4 603 340,- Totalpris. inkl. omkostninger

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring for tvangssalg.
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto megling, iht. rettskraftig stadfestkjennelse. Medhjelper kan fastsette dato for innbetaling av kjøpesum med omkostninger, etter at det foreligger rettskraftig stadfestkjennelse. Kontakt medhjelper for informasjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1505/6/297:

18.06.1948 – Dokumentnr: 300847 – Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 904944 – Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1505 Gnr:9004 Bnr:1

GRUNNBOKSDATO
21.05.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

OVERTAGELSE

Det gjøres oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Ved tvangssalg vil det ta lengre tid enn ved et ordinært salg å få overtatt eiendommen. Se vedlegg med informasjon om tvangssalg ved medhjelper.

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
05.11.2025

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
Vederlaget reguleres iht tvangsfullbyrdsloven og forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

VIKTIG INFORMASJON
BOLIGSELGERFORSIKRING
Det er ikke tegnet boligselgerforsikring da dette er et tvangssalg, jfr tvangsfullbyrdslovens regler.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

SENTRALE LOVER

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette oppdraget er et tvangssalg og at eiendommen selges etter lov om tvangsfullbyrdsloven av 26. juni 1992. De bestemmelsene det henvises til i dette prospekt finnes i lovens kap 11 og kap 12. Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt, noe som innebærer at kjøper kun i svært begrenset grad kan reklamere over feil og mangler ved eiendommen.

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

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

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og

tilsiktete art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

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. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

BUDGIVNING

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på at selv om budets bindingstid må være på minimum 6 uker, betyr dette IKKE at man kan vente 6 uker før man legger inn bud.

Bud blir ofte sendt inn til retten for vurdering en god stund før bindingstiden utløper. Budets bindingstid er knyttet opp mot rettens behandling av budet. Det er derfor svært viktig at du kontakter medhjelper/ansvarlig megler, slik at du kan bli orientert om saksgangen ifbm. bud ved tvangssalg, og forhold knyttet til dette.

Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

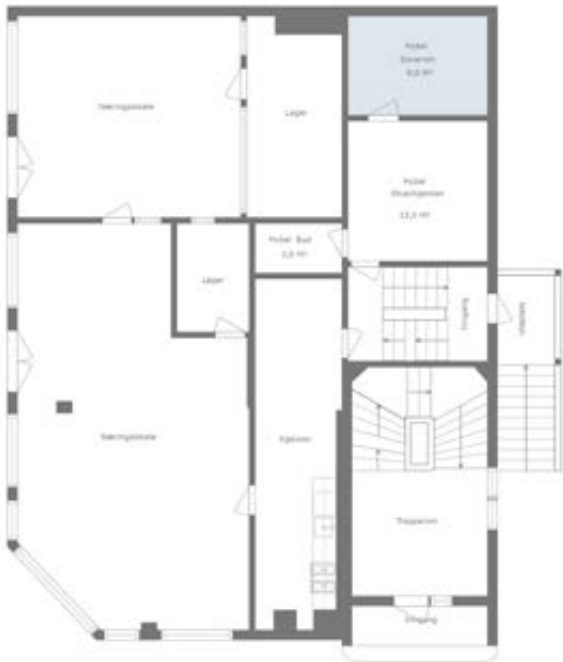
LANGVEIEN 32

- Plantegninger dagens bruk
- Tilstandsrapport datert 30.03.25 utført av Dag Strupstad
- Enkel takstrappport datert 17.10.23 utført av Obron
- Byggetegning
- Brukstillatelse
- Matrikkelrapport datert 10.02.25
- Grunnkart
- Utsnitt av reguleringsplan
- Utsnitt av kommuneplan
- Orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper

Plantegninger kjeller og 1. etasje



HØI Beregnes Med Cubicase- Teknologi. De Annes Å Være Høgt Påløst, Men Ikke Garanterte.



HØI Beregnes Med Cubicase- Teknologi. De Annes Å Være Høgt Påløst, Men Ikke Garanterte.



Plantegninger 2. og 3. etasje



Mål beregnes med Cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.



Mål beregnes med Cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.



Plantegning loft



M&I Berregnes Med Cubicase+ Teknologi. De Anses Å Være Høyet Pålidelige, Men Ikke Garanterte.



Tilstandsrapport

 Kombinert næringseiendom m/leiligheter.

 Langveien 32, 6509 KRISTIANSUND N

 KRISTIANSUND kommune

 gnr. 6, bnr. 297

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 838 m² BRA-i: 654 m²



Befaringsdato: 18.03.2025

Rapportdato: 30.03.2025

Oppdragsnr.: 20889-1348

Referansenummer: DU5431

Autorisert foretak: Nordmøre Taksering AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt er bygningen preget av noe manglende vedlikehold og det bør påregnes noe tiltak.

Det er blitt pusset opp en stk. leilighet i 3. etasje og leilighet på loft er neste ferdig oppusset. Noe arbeid gjenstår hovedsakelig på

leilighet på loft.

Taket er utbedret og lagt om. Skiferstein er tatt ned, lagt ny takduk og lagt på plass skiferstein igjen. Anbefaler undersøkelse om det gjelder hele taket.

Det ble ikke registrert alvorlige skader eller andre svekkelser i bygningskonstruksjonen.

Bygget er startet opp arbeider som ikke er avsluttet.

Det anbefales at det blir utført nærmere undersøkelser av bygningsmassen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	838 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	838 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 12 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kombinert næringseiendom m/leiligheter.

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

Ifølge matrikkel foreligger midlertidig brukstillatelse datert 07.12.1955.

Det foreligger tegninger fra 1996.

Det anbefales at det blir gjort nærmere undersøkelser med byggesak om det foreligger nødvendige tillatelser for byggets bruk.

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.

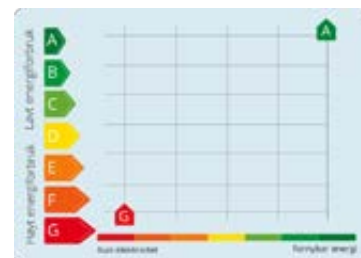
Energikarakteren A–G:

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

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

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



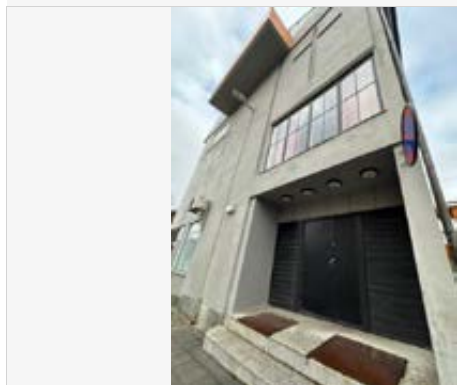
Oppvarmingskarakter:

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

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

Bygninger på eiendommen

Kombinert næringseiendom m/leiligheter.



Anvendelse

Byggeår

1955

Kommentar

Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Generelt er bygningen preget av noe manglende vedlikehold i senere tid, og det bør påregnes noe tiltak.

Bygningsstruktur

Kjeller. Bodareal og disp. rom + toaletter.

1 etg. Butikk/næringslokale. Det er vist en hybel.

2 etg. Forsamlingslokale med kjøkken.

3 etg. 2 stk. 3 roms leiligheter.

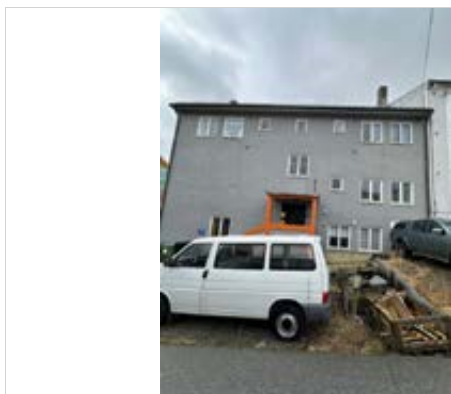
Loft. Leilighet samt felles vaskerom og bodareal.

Byggingen er fundamentert på fjell med støpte fundamenter, grunnmurene/veggkonstruksjonen er oppført i støpt betong som er innvendig kledd med stedvis platekledning samt panel.

Etasjeskillere: Etasjeskillene er hovedsakelig i støpt betong.

Vinduer er fortrinnsvis 2-4 rams trevinduer med koblet glass, i butikk og sal er det aluminiumsvinduer med 2-lags glass.

Takformen er et saltak som er oppbygget med plassbygde takstoler med retro som undertak taket er tekket med skifer.



Utvendige forhold

Tilstandsgrad 2, TG2:

Drenering: Det er uvist hvilken drenering som er benyttet ved bygget.

Grunn og fundamenter: Grunnforholdene er antatt fjell med støpet fundamenter.

Ytterveggkonstruksjon: Veggkonstruksjonen er oppført i støpt betong med utvendig puss som er malt.

Fasader: Malt puss.

Utvendige dører og vinduer: Ytterdøren i butikk er aluminiumsdør med 2- lags glass, forøvrig er det kompakt dører i tre ut over terrassedørene som er med koblet glass med brystning. Vinduene i butikk og i sal er i aluminium med 2- lags glass, forøvrig er det eldre vinduer med koblet glass.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er oppbygget med plassbygde takstoler med tretro og takduk som undertak.

Takopplett mot vest.

Taktekking: Taket er tekket med skifer.

Renner, nedløp og beslag: Renner og nedløp er i stål.

Terrasser og balkonger: Balkongene er oppført i betong med støpt brystning, balkongen på loft er utkraget fra dekke med støpt brystning.



Innvendige forhold

TILSTANDSGRAD 2.

Innerveggskonstruksjon: Innvendig vegger det delvis oppført i betong/mur med delvis bindingsverkvegger.

Innvendige dører og vinduer: Innvendige dører er generelt finerte dører med malt/lakkert overflate.

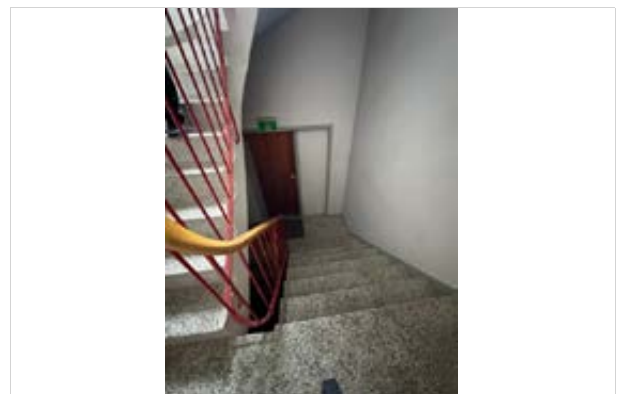
Innvendige trapper: Innvendige trapper er oppført i støpt betong med terassobelegg, rekkverkene er i stål med håndlist.

Sanitær primæranlegg: På baderommene er det enkelt utstyrt med vask, toalett dusjkabinett. På loft er det vaskerom med uttak for vaskemaskiner.

Bjelkelag: Bjelkelag i tre med plater.

Trapp: Malt trapper med rekkverk i malt tre.

Innerdører: Innvendige dører som malte finerte.





Tekniske installasjoner

Elektrisk primær anlegg: Byggingen er forholdsvis enkelt utstyrt med el- installasjoner og sikringsskapene er utstyrt med skrusikringer / noe automatsikringer.

Det er anlegg under modernisering.

Brannannlegg: Røykvarseler og brannslukningsapparat.

Det kombinert åpent / skjult ledningsnett.

Avløpsrør: Synlig plast i leiligheter og soil i kjeller og fellesområde.

Vannrør: Hovedsaklig kobber rør.

Oppvarming: Elektrisk varme som panelovner, varmepumpe og varmekabler på bad.

Kjøkken

TILSTANDSGRAD 2.

Kjøkkeninnredningene er generelt eldre innredninger med malte glatte fronter med laminat benkeplate.

Noen kjøkken er ikke ferdigstilt. (Rom under modernisering)

Våtrom

På baderommene er det enkelt utstyrt med vask, toalett dusjkabinett. På loft er det vaskerom med uttak for vaskemaskiner.

Flere våtrom fordelt på hovedsakelig beboelsesrom.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter antatt fra før 1997. (ukjent)

Det var begrenset tilgang for inspeksjon. Noen bad er ikke inspisert på grunn av manglende tilkomst.

TILSTANDSGRAD 3. TG3.

Det er opplyst at noen bad i bebodde leiligheter fungerer og er i daglig bruk.

På grunn av alder og mangel på dokumentasjon så settes TG3.

Tilbygg / modernisering

2022

Basert på opplysninger fra tidligere salgsannonser skal det ha vært utført noe modernisering i 2022. Det er opplyst at taket er re-tekket, oppussing av leiligheter samt tekniske installasjoner. Det foreligger ikke dokumentasjon annet en det som ble observert på befaringen. Anbefaler at det innhentes dokumentasjon hvis det foreligger dokumentasjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

838 m²/654 m²

Kombinert næringseiendom m/leiligheter.: 8 Trapperom, 3 Bad, 2 Stue/kjøkken, Entré, 4 Gang, 7 Soverom, Vaskerom, 8 Bod, 3 Lagerrom, 4 Kjøkken, 2 Stuer, Sal, Næringslokale, Annet 2, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 12 050 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 000 000

Konklusjon markedsverdi

5 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Kombinert næringseiendom m/leiligheter.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	22 050 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000 000
Sum teknisk verdi - Kombinert næringseiendom m/leiligheter.	Kr.	12 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	12 050 000
------------------------------------	------------	-------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	12 050 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

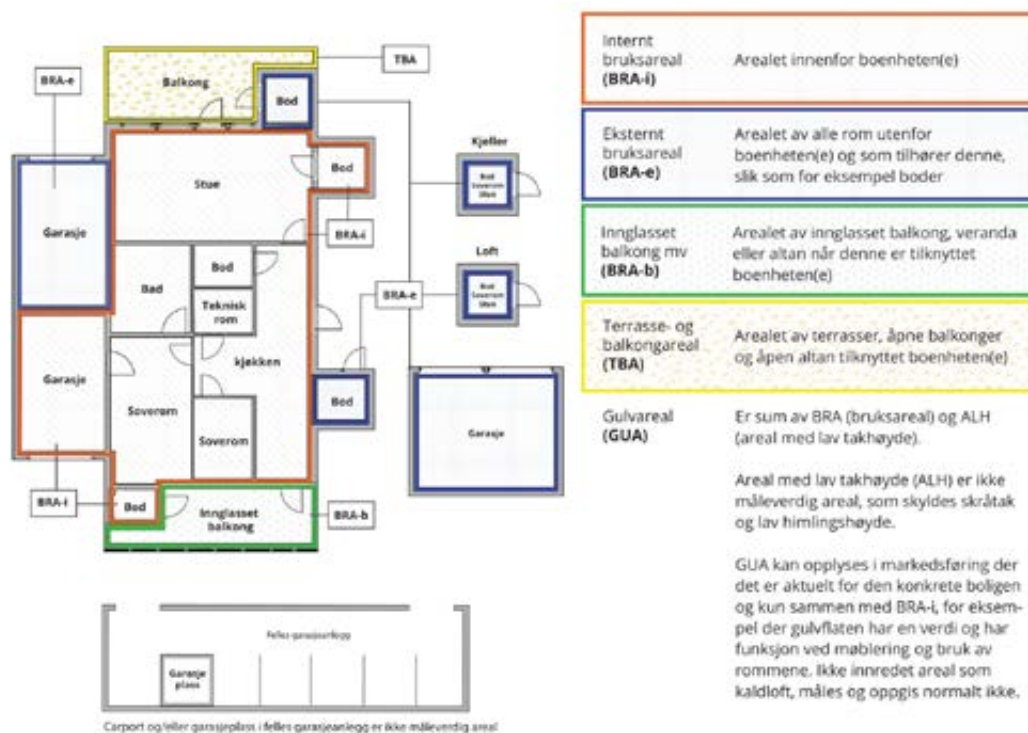
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kombinert næringseiendom m/leiligheter.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	104			104	
Etasje 3	185			185	
Etasje 2	185			185	
Etasje 1	180			180	
Kjeller		184		184	
SUM	654	184			
SUM BRA	838				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, Bad, Stue/kjøkken, Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Bod, Lagerrom		
Etasje 3	Trapperom, Gang, Bad, Kjøkken, Soverom, Stue, Soverom 2, Gang 2, Bad 2, Kjøkken 2, Stue 2, Soverom 3, Soverom 4		
Etasje 2	Trapperom, Trapperom 2, Kjøkken, Sal		
Etasje 1	Næringslokale, Trapperom, Trapperom 2, Kjøkken, Lagerrom, Bod, Stue/kjøkken, Soverom, Lagerrom 2, Annet 2		
Kjeller		Trapperom, Trapperom 2, Toalettrom 4 toaletter, Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5/ lagerrom., Boder	

Kommentar

Det var ikke mulig å foreta oppmåling av areal på grunn av manglende tilkomst.

Areal. Det er hentet arealer fra tidligere salgsoppgaver. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er opplyst at eiendommen disponerer parkering mot øst i bakgård 3 stk.

BRA-e = Kjelleretasje, det er valgt å legge inn hele kjelleretasje som BRA-e areal. Kjeller består i hovedsak av boder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ifølge matrikkel foreligger midlertidig brukstillatelse datert 07.12.1955.

Det foreligger tegninger fra 1996.

Det anbefales at det blir gjort nærmere undersøkelser med byggesak om det foreligger nødvendige tillatelser for byggets bruk.

Brannceller

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Brannceller: På befaringsdagen var det ikke mulig å se oppbygging av brannceller i bygningen. Viser til at det er utført arbeider i bygningen som ikke er dokumentert. Det må innhentes dokumentasjon og utføres en uavhengig kontroll av brannkonsept samt utførelse for bygningen.

Det tas forbehold om at det foreligger et brannkonsept og videre må det utføres kontroll av eventuelle avvik ved utførelse.

Det var ikke mulig å kontrollere eventuelle avvik på grunn av tilstand og manglende tilkomst.

Anbefaler nærmere undersøkelser.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider.

Det var ikke mulig å kontrollere eventuelle avvik på grunn av tilstand og manglende tilkomst.

Anbefaler nærmere undersøkelser.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Viser til at det er utført arbeider i bygningen. Anbefaler at det tas en gjennomgang av det tiltak som er omsøkt og videre kontroll av utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon som kan legges til grunn for undersøkelse av tiltaket.

Det var ikke mulig å kontrollere eventuelle avvik på grunn av tilstand og manglende tilkomst.

Anbefaler nærmere undersøkelser.

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)
Kombinert næringseiendom m/leiligheter.	619	219

Kommentar

Kombinert næringseiendom
m/leiligheter.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Skjønnsmessig fordeling av P-areal og S-areal.

Det var ikke mulig å foreta oppmåling av areal på grunn av manglende tilkomst.

Areal. Det er hentet arealer fra tidligere salgsoppgaver. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

BRA-e = Kjelleretasje, det er valgt å legge inn hele kjelleretasje som BRA-e areal. Kjeller består i hovedsak av boder.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	6	297		0	321.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Langveien 32

Hjemmelshaver

Veco Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En sentralt beliggende kombinert næringseiendom med en leiligheter innen selve bykjernen av 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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 500 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegning skisser			Gjennomgått		Ja
Tegninger fra 1996			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	30.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DU5431>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

📍 Langveien 32, 6509 KRISTIANSUND N

📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 6, bnr. 297



Befaringsdato: 11.10.2023

Rapportdato: 17.10.2023

Oppdragsnr.: 20760-1386

Vår ref: Terje Storhaug



Gyldig rapport
17.10.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

Obron Midt AS

Obron Midt AS er et takstforetak med 5 sertifiserte takstmenn/bygningssakkyndige.

Obron Midt AS har hovedkontor på Leira i Aure kommune, med avdelingskontorer i Trondheim og Halså i Heim kommune. Takstmenn/bygningssakkyndige med byggmestere og ingeniør utdanning og med mange års erfaring med takstopppdrag innen alle typer bygg/eiendommer.

Obron Midt AS har alle takstsertifikatene innen takst og kan ta alle typer takstopppdrag. Vi tilstreber å sikre alle våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn/bygningssakkyndige i Obron Midt AS er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende med det dataverktøy som kreves for å utføre takstopppdrag, utdanningssystemer og forsikringsordninger som kreves.



Terje Storhaug
Uavhengig Takstingeniør
17.10.2023 | TUSTNA

Obron Midt AS

Pb. 3 Leira
960 05 600

Rapportansvarlig

Terje Storhaug
Uavhengig Takstingeniør
terje.storhaug@obron.no
953 01 501



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
11.10.2023	11:00:00	13:00:00	Terje Storhaug	Takstingeniør
			Cornelius Ramstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	6	297		321.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Langveien 32

Hjemmelshaver

Veco Eiendom AS

Beskrivelser

Konklusjon

En sentralt beliggende kombinert næringseiendom med en leiligheter innen selve bykjernen av Kristiansund.
(kort beskrivelse om tilstand/påkostninger etc.)

Oppgraderinger:

- 2022 - Delvis oppussing av butikklokale i 1. etasje.
- 2022 - Oppussing av 1 stk. leilighet i 3. etasje.
- 2022 - Delvis oppussing. Komplette kjøkken, gulv, vegger og tak- Mangler kun bad. Løftet tak i loftsleiligheten og isolert.
- 2022 - Taket er blitt retpekt med ny takduk og skiferstein.

Konstruksjoner og innvendige forhold

Drenering: Det er uvist hvilken drenering som er benyttet ved bygget.

Grunn og fundamenter: Grunnforholdene er antatt fjell med støpet fundamenter.

Ytterveggskonstruksjon: Veggkonstruksjonen er oppført i støpt betong med utvendig puss som er malt.

Fasader: Malt puss.

Utvendige dører og vinduer: Ytterdøren i butikk er aluminiumsdør med 2- lags glass, forøvrig er det kompakt dører i tre ut over terrassedørene som er med koblet glass med brystning. Vinduene i butikk og i sal er i aluminium med 2- lags glass, forøvrig er det eldre vinduer med koblet glass.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er oppbygget med plassbygde takstoler med tretto og takduk som undertak. Det er

takopplett mot vest.

Taktekking: Taket er tekket med skifer.

Renner, nedløp og beslag: Renner og nedløp er i stål.

Terrasser og balkonger: Balkongene er oppført i betong med støpt brystning, balkongen på loft er utkraget fra dekke med støpt brystning.

Etasjeskillere: Etasjeskillene er i støpt betong.

Innerveggskonstruksjon: Innvendig vegger det delvis oppført i betong/mur med delvis bindingsverkvegger.

Innvendige dører og vinduer: Innvendige dører er generelt finerte dører med malt/lakkert overflate.

Innvendige trapper: Innvendige trapper er oppført i støpt betong med terassobelegg, rekkverkene er i stål med håndlist.

Sanitær primæranlegg: På baderommene er det enkelt utstyrt med vask, toalett dusjkabinett. På loft er det vaskerom med utak for 3 stk. vaskemaskiner.

Elektrisk primær anlegg: Byggingen er forholdsvis enkelt utstyrt med el- innstallasjoner og sikringsskapene er utstyrt med skrusikringer / noe automatsikringer.

Brannanlegg: Røykvarseler og brannslukkningsapparat.

Arealer og anvendelse

Areal Kjeller. BTA m²=199 m² BRA m²=184 m² *Rom: 2 stk. trapperom, gang, disp rom, lager/ boder og 2 stk. toalettrom

Areal 1. etasje. BTA =194 m² BRA m²=180 m² *Rom: 2 stk. trapperom, gangareal, butikklokaler og hybel.

Areal 2. etasje: BTA =199 m² BRA m²=185 m² *Rom: Trapperom, gang, forsamlingslokale, kjøkken

Areal 3. etasje: BTA =199 m² BRA m²=185 m² *Rom: Trapperom, gang, 2 stk. 3-roms leiligheter med balkong som inneholder: Entre, kjøkken bad, stue og 2 soverom

Areal Loft: BTA =108 m² BRA m²=104 m² *Rom: Trappegang, vaskerom, tørkeloft og bodareal samt en 3-roms leilighet.

Areal totalt for hele bolig: BTA. 899 m² BRA 838 m²

Areal på hybel og leiligheter.

Hybel - 1. etasje: BRA: 25 m² P-rom 25m² - S-rom 0 m²

Leilighet - 3. etasje : BRA: 82 m² P-rom 82m² - S-rom 0 m²

Leilighet - 3. etasje: BRA: 82 m² P-rom 82m² - S-rom 0 m²

Leilighet Loft: BRA: 73 m² P-rom 73m² - S-rom 0 m²

Det følger med boder til leiligheten i kjeller. Bodene er ikke oppmålt.

Bygninger på eiendommen

Kunde/rekvirent: Veco Eiendom AS

Beskrivelse av eiendommen: Byggingen er fundamentert på fjell med støpte fundamenter, grunnmurene / veggkonstruksjonen er oppført i støpt betong som er innvendig kledd med tresnitt med stedvis platekledning og panel. Vinduene er fortrinnsvis 2-4 rams trevinduer med koblet glass, i butikk og sal er det aluminiumsvinduer med 2-lags glass. Takformen er et saltak som er oppbygget med plassbygde takstoler med tretro og takduk som undertak. Taket er tekket med skifer.

Byggingen inneholder bodareal og disp. rom i kjeller. I 1. etg. er det butikk/næringslokale og i 2. etasje er det forsamlingslokale

med kjøkken og toaletter, samt en hybel. I 3. etasje er det 2 stk. 3 roms leiligheter, og på loft er det leilighet og felles vaskerom og bodareal.

Oppgraderinger i nyere tid:

- 2022 - Delvis oppussing av butilllokale i 1. etasje.
- 2022 - Oppussing av 1 stk. leilighet i 3. etasje.
- 2022 - Delvis oppussing. Komplette kjøkken, gulv, vegger og tak- Mangler kun bad. Løftet tak i loftsleiligheten og isolert.
- 2022 - Taket er blitt retpekt med ny takduk og skiferstein.

Eiendom:

En sentralt beliggende kombinert næringseiendom med en leiligheter innen selve bykjernen av Kristiansund, med kort vei til kaiområde og indre havn, med bussterminal og fasiliteter som bank forretningssenter og dagligvare med gode eksponeringsmuligheter mot hovedgate.

Bygningen har gode konstruksjoner og har et potensiale for vidreutvikling av 2 stk. boenheter i 2 etg. Videre bør det påregnes noe oppgradering/renovering av eksisterende areal/ boenheter. Det vil kunne generere økte leieinntekter, samt at deler av arealet i kjeller ikke er utleid.

Byggeår: 1954

Tatt i bruk 07.12.1955

Annvendelse: Kombinert næringseiendom m/leiligheter.

Adkomstvei: Offentlig.

Kommuneplan: Sentrumsplan.

Regulering: Regulert til blandet formål bolig/næring.

Tilknytning avløp: Offentlig.

Tilknytning vann: Offentlig

Beliggenhet: Bygningen ligger sentralt i bysentrum, med gode eksponering muligheter mot trafikerte sentrale gate.

Topografi, utsikt, sol, skygge: Bygningene ligger syd/vestvendt med fine sol/lysforhold.

Grunnforhold og fundamentering: Bygningene er fundamentert på fjell, med støpte fundamenter.

Utbyggingspotensiale: Det er et utbyggingspotensiale til utnyttelse av 2. etg. (Forsamlingslokale) kan gjøres (søkes) om til leilighet, samt mulig for utvidelse av parkeringsareal i bakgård.

Vedlikehold: Generelt er bygningen preget av noe manglende vedlikehold i senere tid, og det bør påregnes noe tiltak.

Det er blitt pusset opp en stk. leilighet i 3. etasje og leilighet på loft er neste ferdig oppusset. Noe mindre arbeid gjenstår på leilighet på loft.

Taket er blitt utbedret og lagt om. Skiferstein er tatt ned, lagt ny takduk og lagt på plass skiferstein igjen.

Områdene rundt: Bygningen ligger sentralt i øvre bydel, omkringliggende bygninger er fortrinnsvis benyttet til boligformål med stedvis mindre næringsdeler på gatenivå.

Parkering: Det er parkering mot øst i bakgård 3 stk. plasser ved enkle grep kan det utvides med 2 stk. plasser.

Eiendomsdata

Vei: Offentlig

Vann: Offentlig.

kloakk: Offentlig.

Parkering: Etter stedes parkeringsbestemmelser i gate / parkeringsplasser.

Utenomhus: Området har fortau med asfalt på gateplan og gruset uteområde på bakside.

Tekniske installasjoner:

Strøm / elektrisk: 230 volt. Det er hovedsaklig sikringskap med automatsikringer i bygget. Det kombinert åpent / skjult ledningsnett.

Avløpsrør: Synlig plast i leiligheter og soil i kjeller og fellesområde.

Vannrør: Hovedsaklig kobber rør.

Oppvarming: Elektrisk varme som panelovner, varmepumpe og varmekabler på bad.

Innvendig konstruksjoner fellesarealer

Bjelkelag: Bjelkelag i tre med plater.

Trapp: Malt trapper med rekkverk i malt tre.

Innerdører: Innvendige dører som malte finerte.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	11.10.2023	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått	0	Nei
Tidligere verditakst	11.10.2023	Fremvist av eier.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	11.10.2023	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	11.10.2023	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	11.10.2023	Mottatt fra eier på epost.	Gjennomgått	0	Nei
Planskisse	11.10.2023	Utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått	0	Ja
Energiattest	11.10.2023	Utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått	0	Ja

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Formål med taksten: Dette er en kort beskrivelse av eiendommen. Det er ikke medtatt kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi.

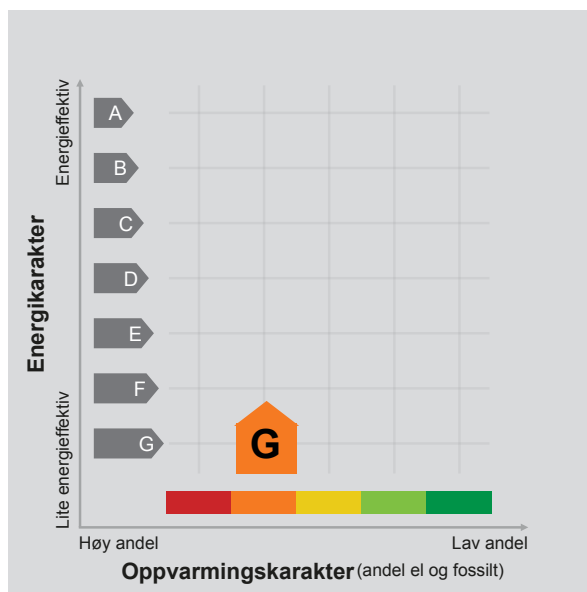
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i oppdragsgivers virksomhet i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsk-takst.no.

ENERGIATTEST



Adresse	Langveien 32
Postnummer	6509
Sted	KRISTIANSUND N
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	297
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12607415
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	bf20f3be-c59a-4883-a475-5824445f53d3
Dato	10.10.2023
Innmeldt av	TERJE STORHAUG



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

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

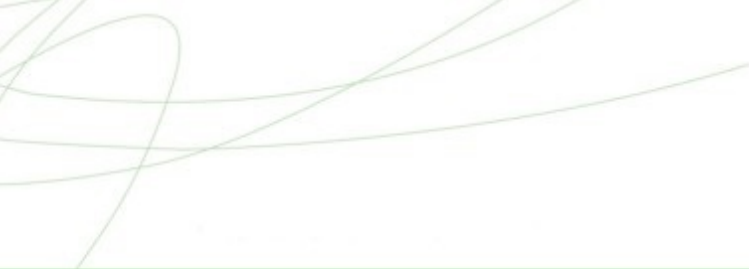
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

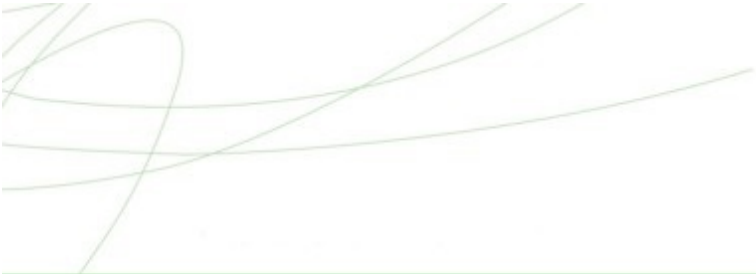
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Tetting av luftlekkasjer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

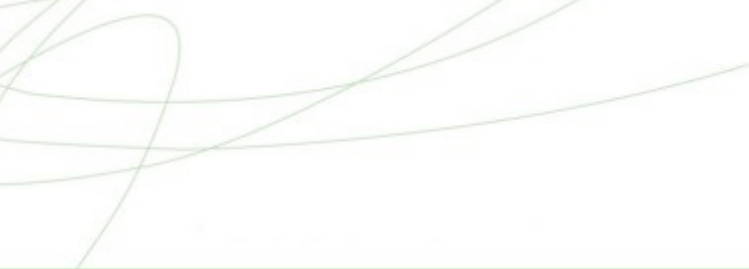
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	838
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

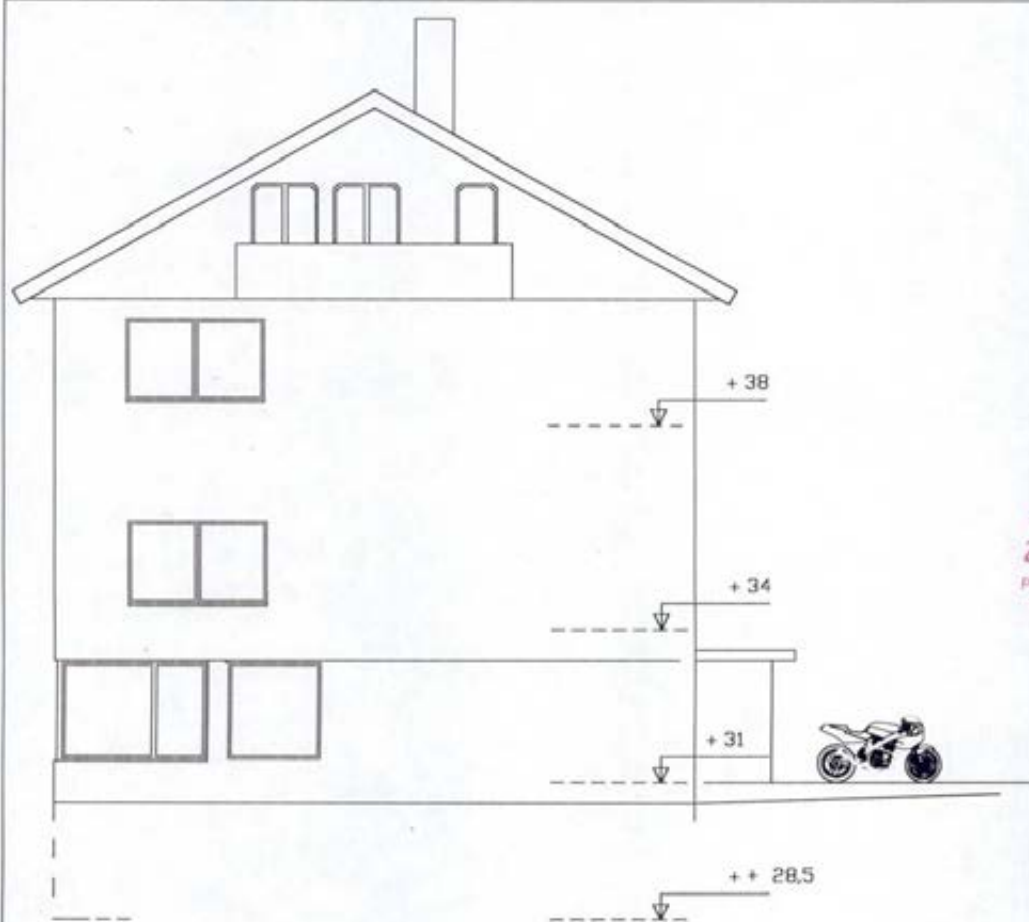
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.





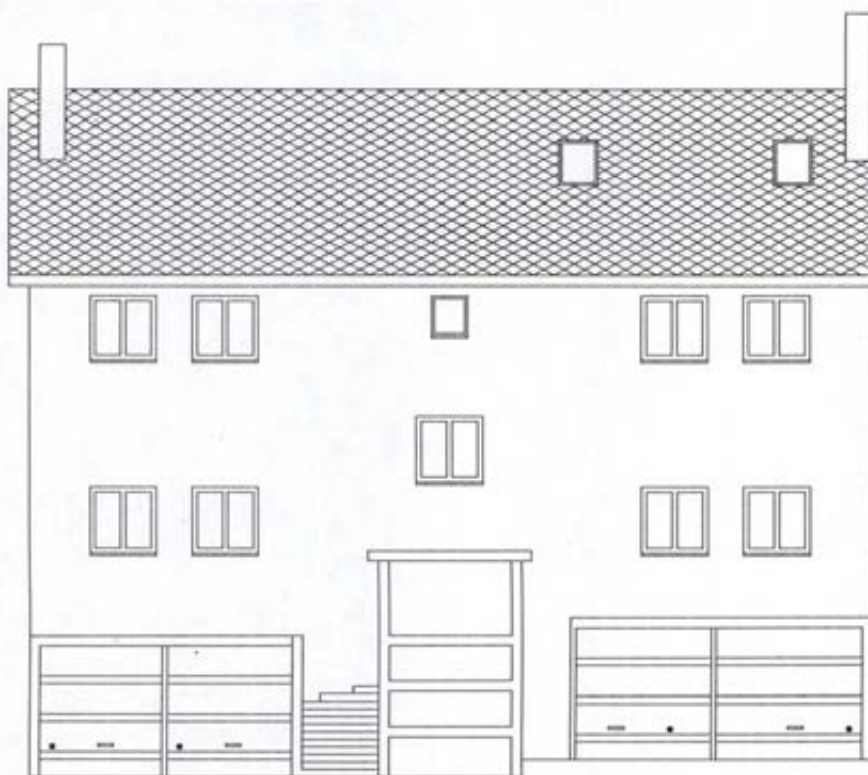
FREMLAGT
21 MARS 1996
 PLAN- OG BYGNINGS-
 RÅDET I KR.SUND

BYGNINGSREVEN KRISTIANSTADEN		DATE
Lte	96/83	31.9.96
Ans		d.b.

Langveien 32
Fasade mot syd

M = 1 : 100

tegn. 1095 - 08	dato: 10.12.95
-----------------	----------------



LANGV. 34

FREMLAGT

21 MARS 1996
PLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET I KR.SUND

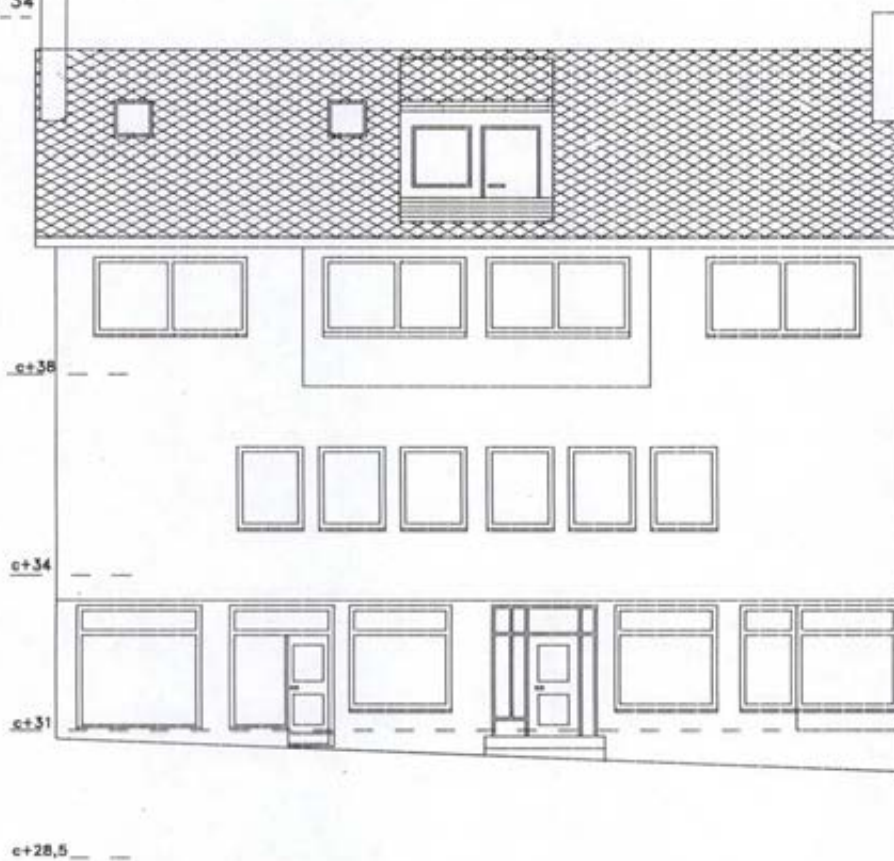
BYGNINGSRÅDET KRISTIANSTAD		Utvalgt	31.12.96
Jury	9/6/83	Ansatt	

Langveien 32
Fasade mot øst
m = 1 : 100

tegn. 1095-07

dato 01.12.95

Langv. 34



FREMLAGT

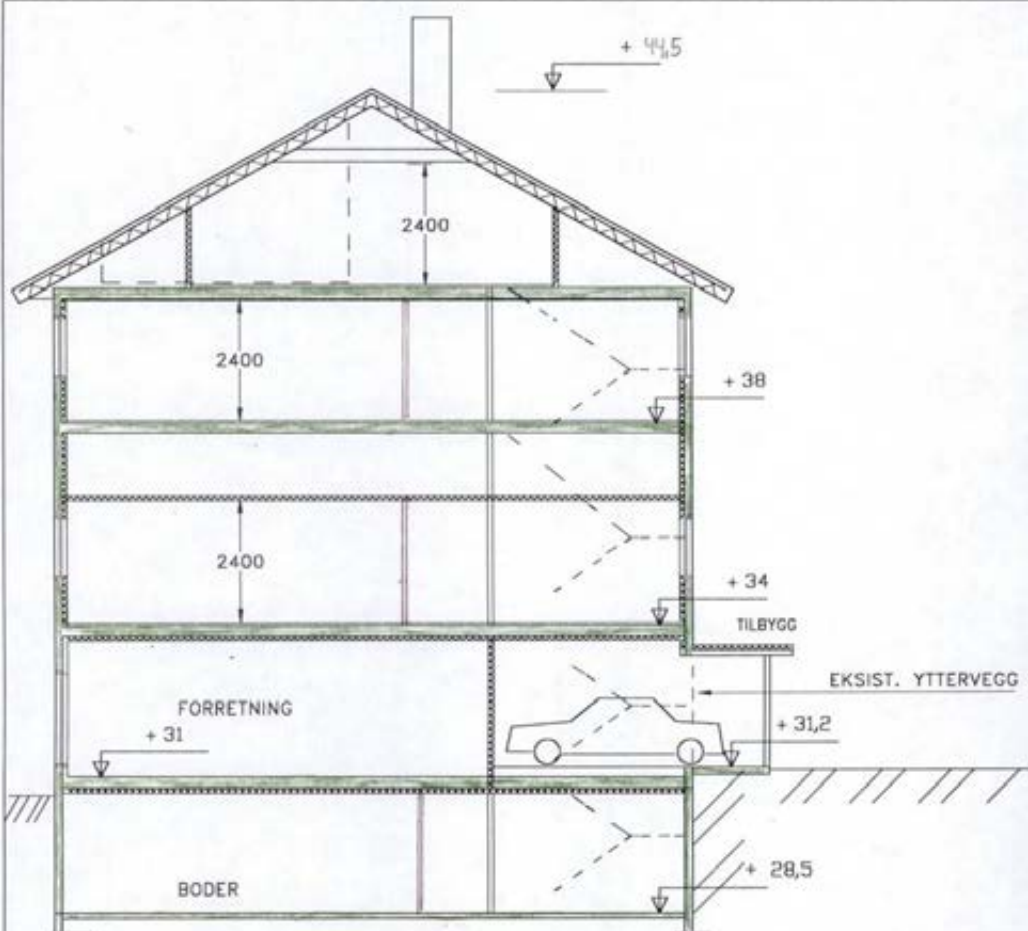
21. MARS 1995
PLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET I KR. SUND

BYGNINGS-REF. 1000000000		31.96
ÅR	91/83	31.96
NR		

Langveien 32
Fasade mot vest
m = 1 : 100

tegn. 1095-06

dato 01.12.95



FREMLAGT

21 MARS 1996

PLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET I KRSLUND

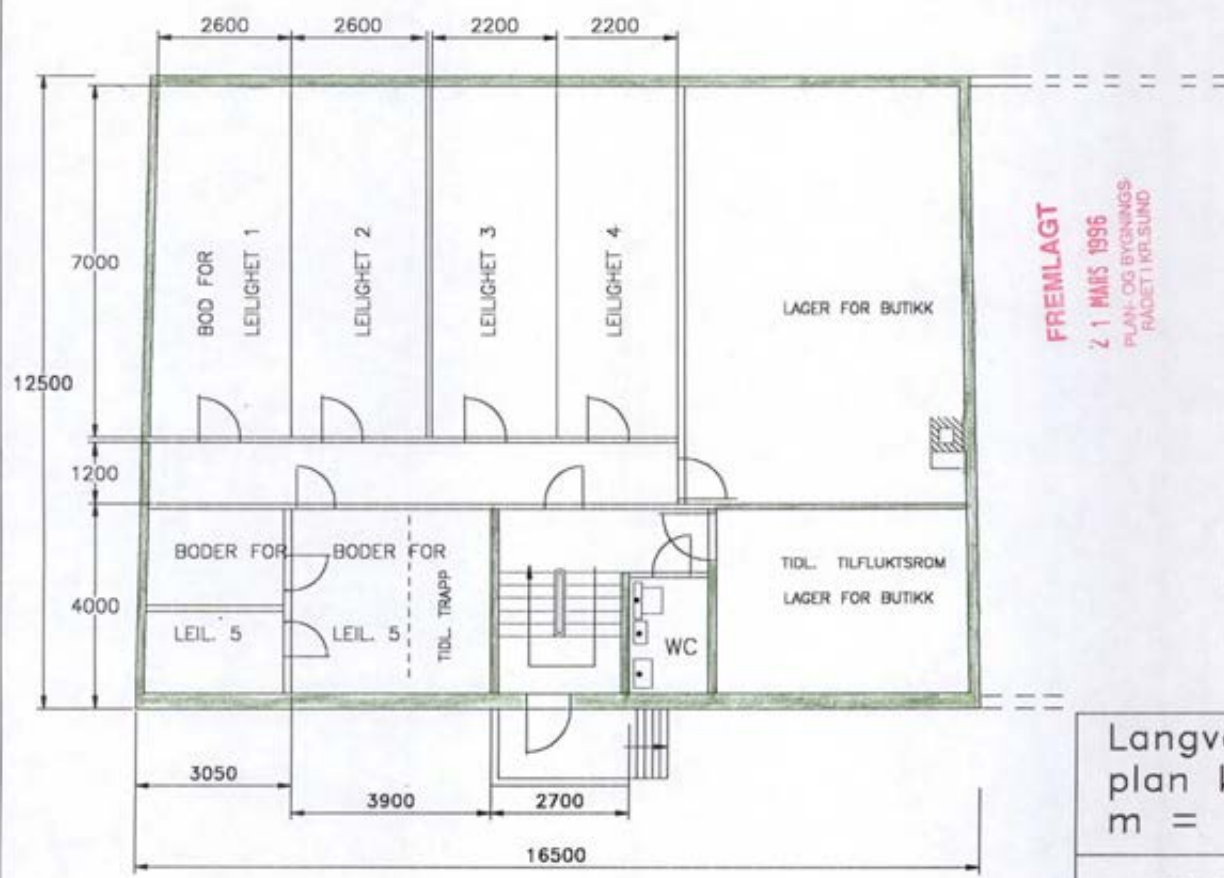
BYGNINGSRÅDET KRSLUND N	Ansvar	3/96
	Ansvar	96/83

Langveien 32
SNITT

M = 1 : 100

tegn. 1095 - 09

dato: 10.12.95



FREMLAGT

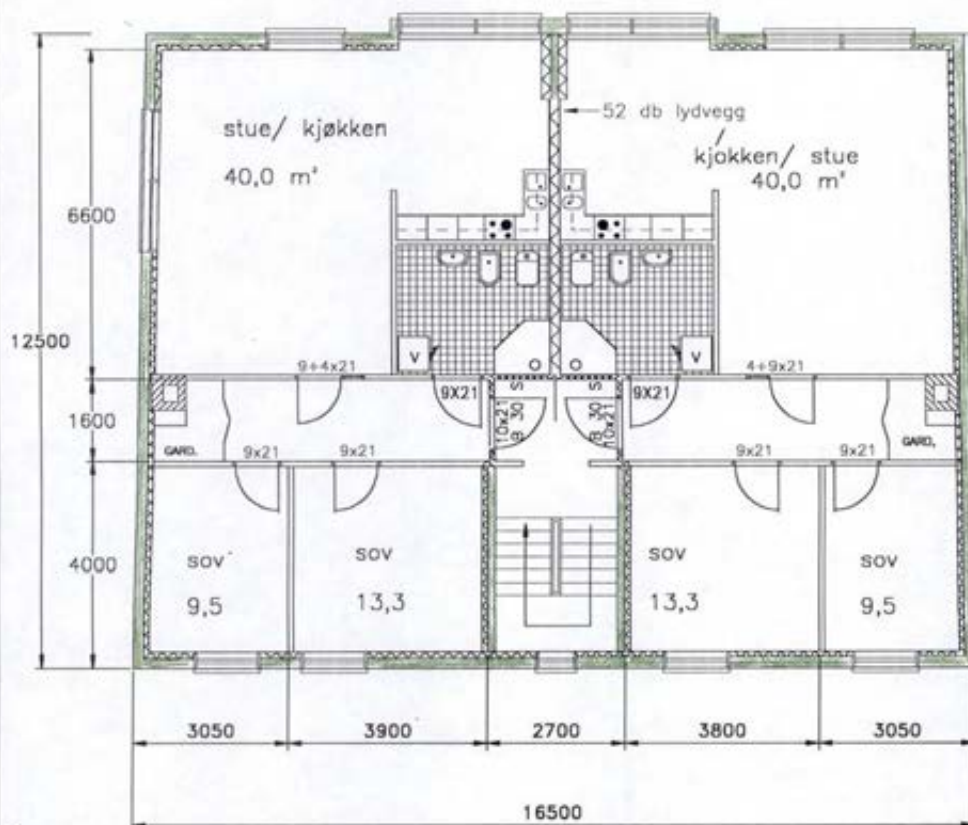
21 MARS 1996
PLAN- OG BYGNINGS
RADET I KR.SUND

BYGGSAGSNUMMER	3196
MÅSTAVEN (1:100)	
J. nr.	96/83
PLAN	

Langveien 32
plan kjeller
m = 1 : 100

tegn. 1095-05

dato 15.12.95



ISO + 150 BET
LIKT I 2. - 4. ETASJE

FREMLAGT

21 MARS 1996

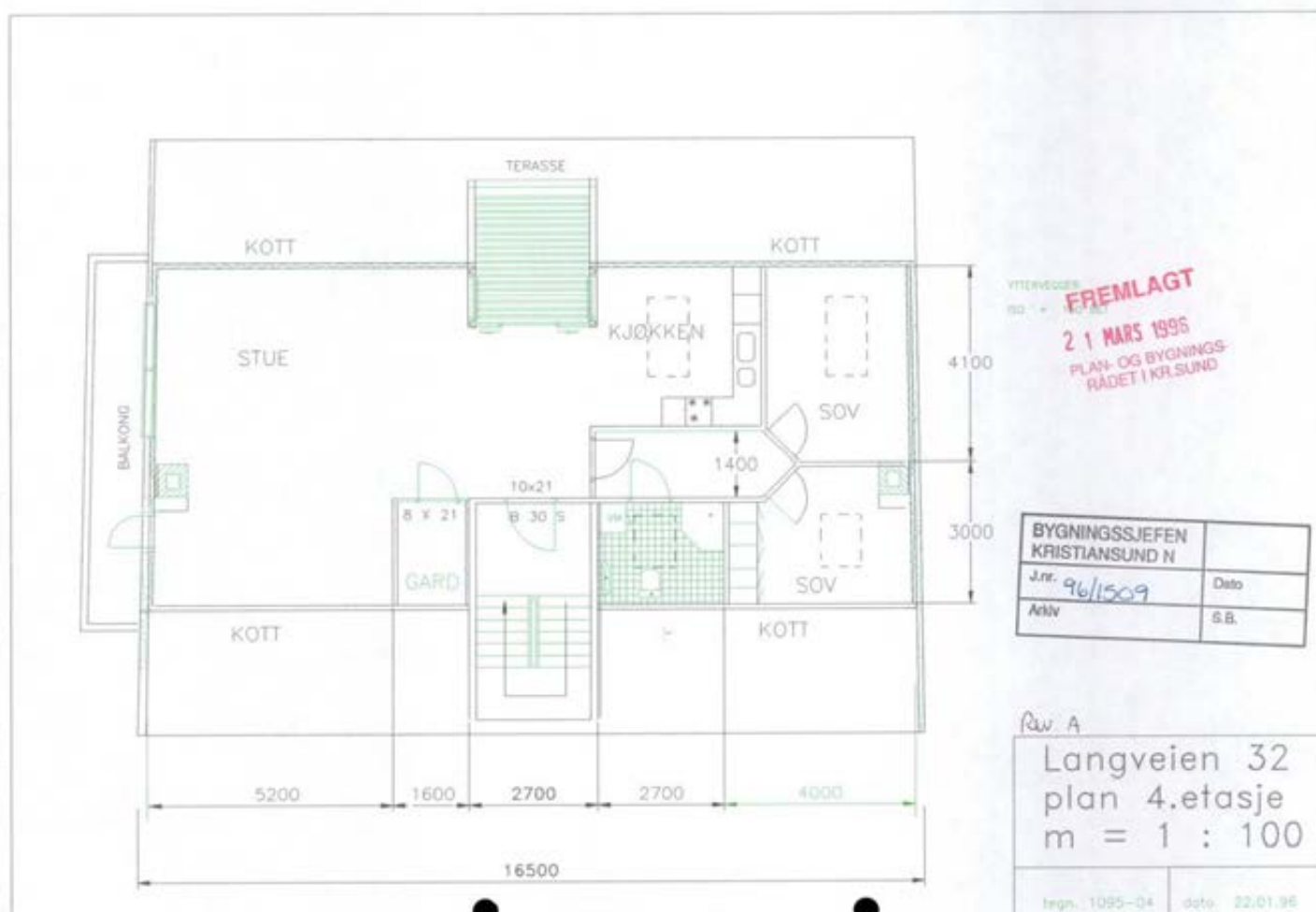
PLAN- OG BYGNINGS-
RADET I KR. SUND

BYGNINGSSEKJEFEN KRISTIANBUND N	Ansvar	31.96
Ansvar	96/83	31.96

Langveien 32
plan 3. etasje
m = 1 : 100

tegn. 1095-03

dato 15.12.95



YTERVEGGER
ISO 1 = 100 mm
FREMLAGT
21 MARS 1995
PLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET I KR. SUND

BYGNINGSSJEFEN KRISTIANSUND N	
J.nr. 96/1509	Dato
Arkiv	S.B.

Rev. A

Langveien 32
plan 4.etasje
m = 1 : 100

tegn. 1095-04 dato 22.01.96

FREMLAGT

21 MARS 1996

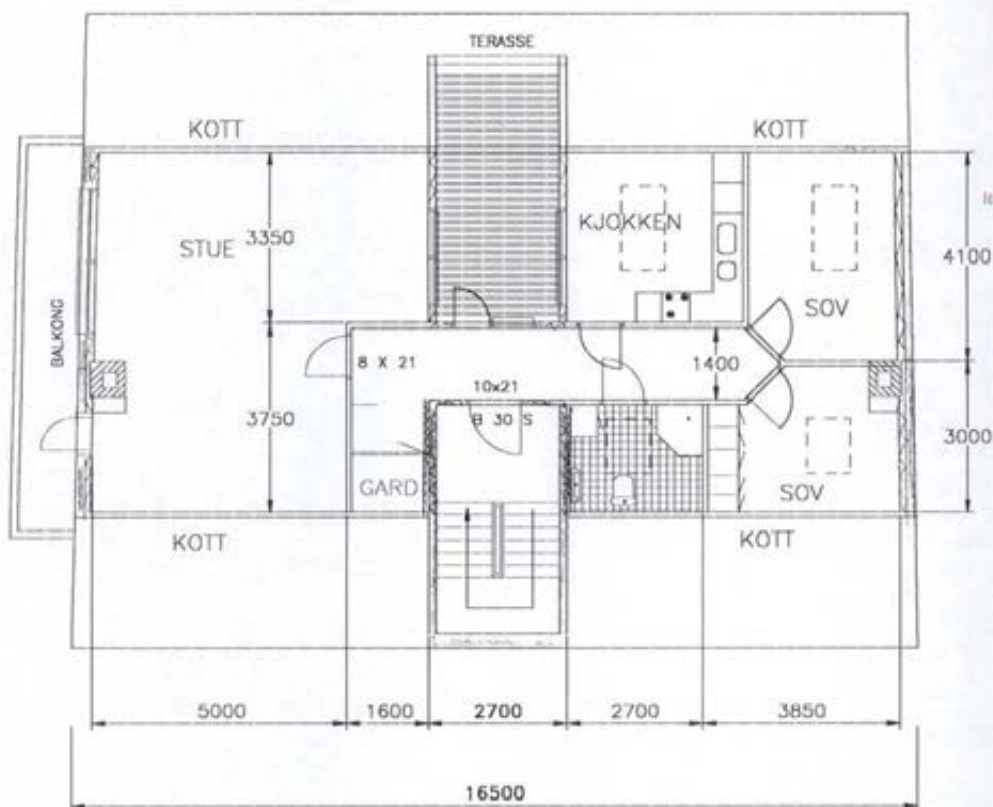
PLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET I KR. SUND

YTERVEGGOR
110 ISO + 150 BET

BYGNINGS-REFEN KRISTIANSTUND N	Ans	3.1.96
	Jnr	96/83
Ans		S.B.

Langveien 32
plan 4.etasje
m = 1 : 100

tegn. 1095-04 dato 15.12.95



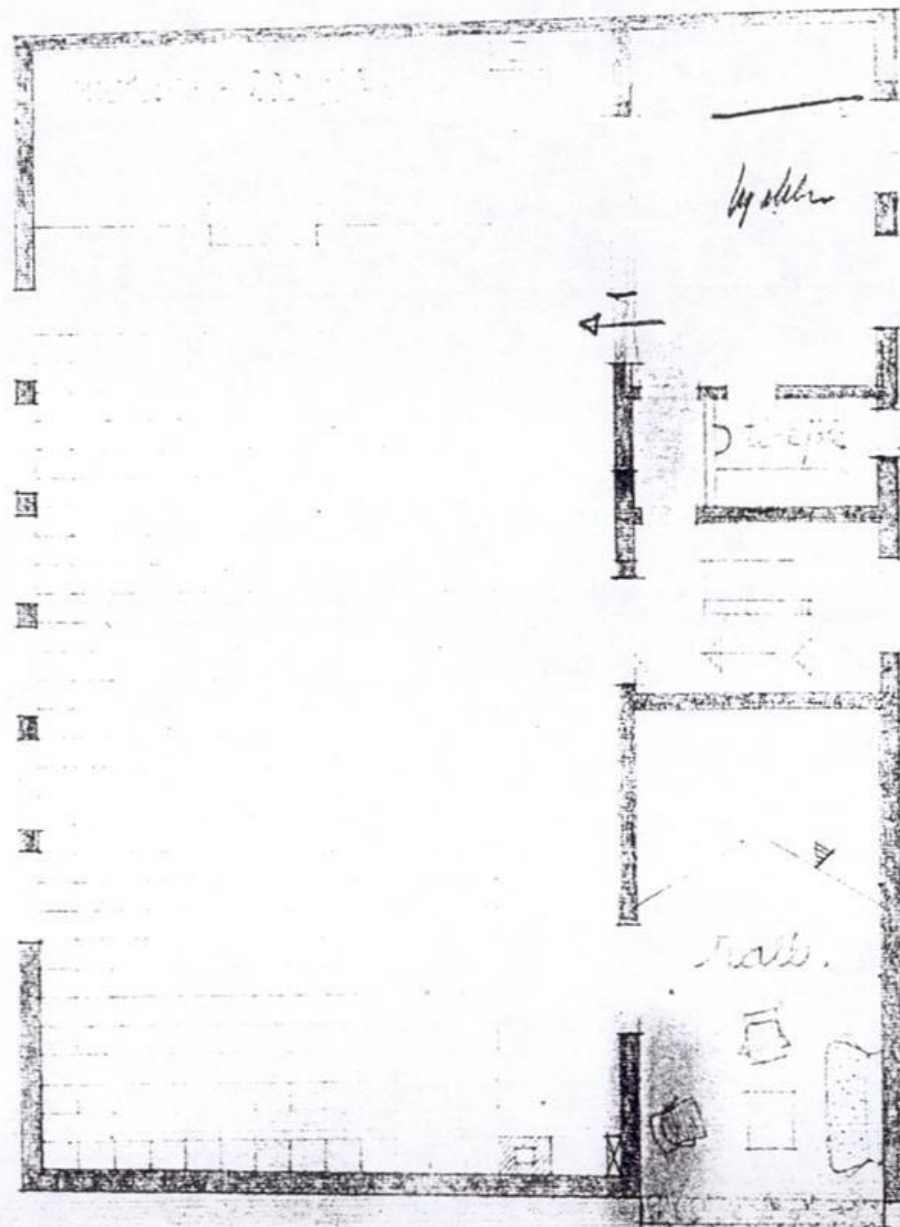
FREMLAGT

21 MARS 1996

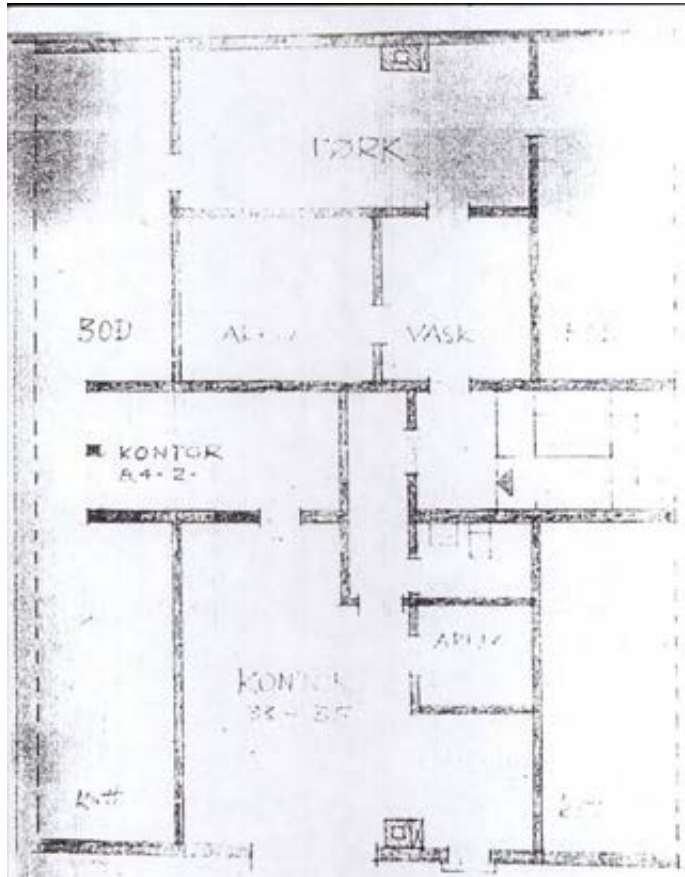
PLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET I KR.SUND

Vedlegg 3: Eksist. planer.

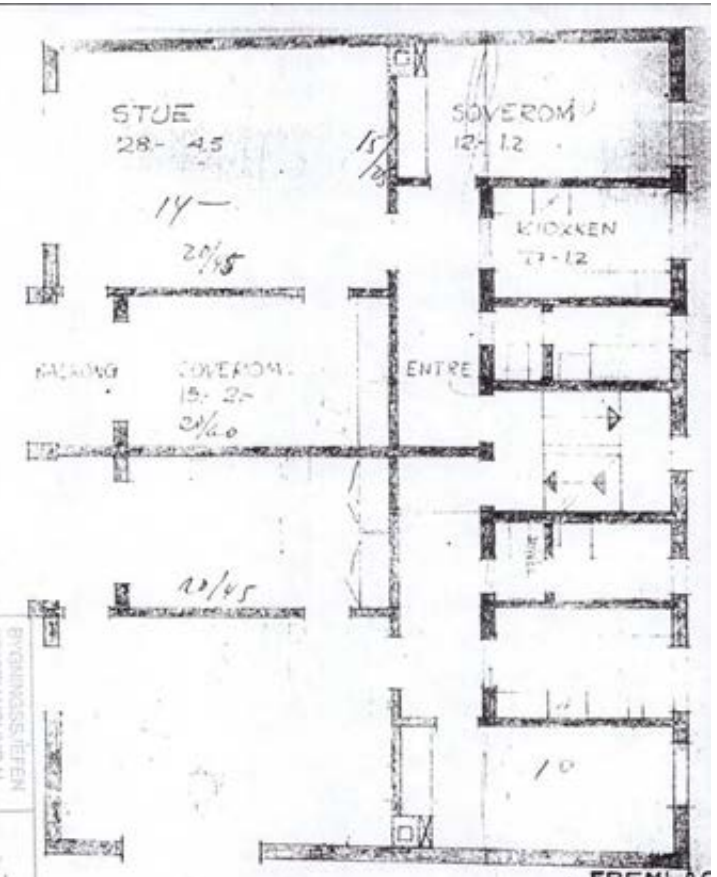
BYGNINGSSJEFEN KRISTIANSUND N	
J.nr. 96/83	Dato 3.1.96
Arkiv	S.B.



PLAN AV 1. ETASJE



PLAN AV LOFTSETASJE



PLAN AV 3. ETASJE

BYGGESSTEFEN	BRUKSSTEFEN
KRISTIANSLUND N.	KRISTIANSLUND N.
9/6/83	3.1.86

FREMLAG
-1 NOV. 1952
NR. SUND. N. BYGN

K. B. råd J. nr. 378
10 22

Oslø - 8. oktober 1952. Enigert avst 1952

/AH

Kristiansund Frie Misjonsforening
v/ herr Kåre Brøndeland
h e r
Vedr. Langveien 32.

Det gis herved brukstillatelse for
resterende del av overnevnte bygg fra ddd.

Videre henvises til bemerkninger i
brev herfra 2/12-55 og 10/1-56.

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

Kristiansund bygningssjefkontor 15/2-56

Finn Eidvin

A. Hvitsand

Gjenpart sendt: byggmester Jens Bjørshol

/AH

Kristiansund Frie Misjonsforening
v/ herr Eåre Brundeland
h e r.
Vedr. Langveien 32.

Ved anmodning fra Dem og etter inspeksjon
på overnevnte bygg idag kan en herved gi innflyttings-
tillatelse for begge leiligheter i 3 etasje.

Innflytting kan dog ikke finne sted før det
foreligger skriftlig samsyn fra Boligformidlingsnæmnda
J.fr. lov om boligformidling av 30 juni 1950.

Den etter inspeksjonen av 7/12-55 påpekte
mangel av frisklufttilførsel og avtrekk er ennå ikke
rettet, noe som må gjøres før innflytting.

Kristiansund bygningssejerkontor 10/1-56

Pinn Møvin

A. Hvitsand

Gjenpart sendt: byggmester Jens Bjørshol

Kristiansunds Bygningsråd,
her.

Ber om å få innflyttingstillatelse for leiligheter 3. etasje
Langveien 32.

Kristiansund, 10. januar 1956.

for Kristiansund Frie Misjonsforening

Kåre Braudeland

/AM

Herr bygmester Jens Hjørshol

h e r

Veier. Isakveien 52. eier: Kristiansund Frie Misjonsforening

Ved anmodning fra Dem og etter inspeksjon på
overnevnte bygg idag kan en herved gi brukstillatelse
for forretningslokaler i 1 etasje fra d.d.

Da rakkverk på trapp til kjeller ikke er
påsatt, må De selv være ansvarlig for mulige ulykker
som kan inntraffe ved bruken av trappen.

Under inspeksjonen på bygget ble en merke på
en del m. o. som må let både friklartillatelse og avtrekk,
Dette må rettes før det blir gitt brukstillatelse for ~~resten~~
resterende del av bygget.

Kristiansund Bygningsseksjon 7/12-55

Pinn Sigvin

A. Hvitsand

Gjenpart sendt: Kr-sund Frie Misjonsforening
v/ Pastor Asler Christensen

JENS BJØRSHOL

— BYGGMESTER —

M. B. T. L.

TELEFON 2523

KRISTIANSUND N., 8. desember 1955.

Bygningssjefen i Kristiansund N.,
H e r s t e d s.

Vedr. Langveien nr. 32, eier: Kristiansund Frie Misjonsforening.

På vegne av forannevnte eier, søker en med dette om inn-
flytningstillatelse for 1. etasje i forannevnte nybygg.

Erbøddigst
JENS BJØRSHOL
Jens Bjørshol
.....

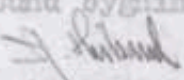
/AH

Den Frie Misjonsmenighet v/ Herr Karl Isberg
h e r.

Vedr. LANUVETEN 32. 4 UTREDNING ETTER BRANN.

Etter inspeksjon på overnevnte bygg kan en herved
gi brukstillatelse for forretningslokaler som er
istandsatt etter brann 9/5-74.

Kristiansund bygningsseksjon 20/12-1974


A. Svitsand



Utvalgsriterier for rapporten

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

Adresse

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

Matrikkelenhet

Gnr: 6 Bnr: 297 Fnr: Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:
Etternavn: Fornavn:

Bygningsstatus

Nåværende:
Tidligere:
I periode fra: til:

Søkevindu

Øst: Nord:
Øst: Nord:

Subrapporter

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



Bygningsnr	Løpenr	Endringskode	Bygningsstatus	Bygningstype	Antall boenheter	Næringsgruppe		Bruksareal		Totalt		Bruttoareal	
						Forretningsmess	Tatt i bruk	Bolig	Annet	Bolig	Annet	Bolig	Annet
12 607 415		Midlertidig	322	Butikk/forretningsbygg	5			474	364	838			
Datoer: Rammetillatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest					Tatt i bruk	Utgått/ revet	Øst	6998900,7		435766,14	190		
23.04.1952					07.12.1955								

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	----- Bruksareal -----			----- Bruttoareal -----		
			Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt
Loft	1	1	104.0	0.0	104.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	3	2	185.0	0.0	185.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	2	2	185.0	0.0	185.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	1	0	0.0	180.0	180.0	0.0	0.0	0.0
Kjelleretasje	1	0	0.0	184.0	184.0	0.0	0.0	0.0
Bruksenhet	Type	Bruksareal			Matrikkelenhet			
L0101	Bolig	104	3	Kjøkken	1	1	6050 Langveien 32	1505 - 6/297
H0201	Bolig	86	3	Kjøkken	1	1	6050 Langveien 32	1505 - 6/297
H0202	Bolig	86	3	Kjøkken	1	1	6050 Langveien 32	1505 - 6/297
H0301	Bolig	86	3	Kjøkken	1	1	6050 Langveien 32	1505 - 6/297
H0302	Bolig	86	3	Kjøkken	1	1	6050 Langveien 32	1505 - 6/297

Tiltakshaver:

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhe	Adresse
Tiltakshaver	KRISTIANSUND MISJONSMEN. LANGVEIEN 32			

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		825399682	VECO EIENDOM AS		c/o Vette Hazeland Behrens' gate 3 257 OSLO	1 / 1

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr: 6 Bnr: 297 Snr:
Adresse : Langveien 32

200 BYGNINGSDATA

Bygningens areal:	838m2
Bebyggelsens type:	Butikk /forretningsbygning
Brukstillatelse utstedt:	

Alt i henhold til opplysninger fra bygningsdelen i Matrikkelen

1000 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

	JA	NEI
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e) Kopi er scannet og vedlagt.		X
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse: Kopi er scannet og vedlagt.	X	
Merknader:		

1800 TILKNYTNING TIL OFFENTLIG VANN OG KLOAKK

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	X	
Kloakk	X	
Merknader:		

VANNMÅLER	
Vannmåler	Ja
Sist avleste dato:	05.02.2025
Målerstand:	6132

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYR

Kommunale avgifter og gebyrer Gjelder vannmålerleie, vann, avløp og feiing/tilsyn	Kr. 91 783,-
---	--------------

Eiendomsskatten for 2025 er ikke ferdig beregnet, men var i 2024 på kr. 12 604+9 401,-



Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

Line Mentzoni 71573883
Avdelingsingeniør
Oppmåling www.kristiansund.no
Line.Mentzoni@kristiansund.kommune.no





KRISTIANSUND
KOMMUNE



Målestokk
1:500

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

N=6998853.8
Ø=435712.15

[illegible]



KARTUTSNITT



Eiendom:

Gnr: 6

Bnr: 297

Fnr: 0

Snr: 0

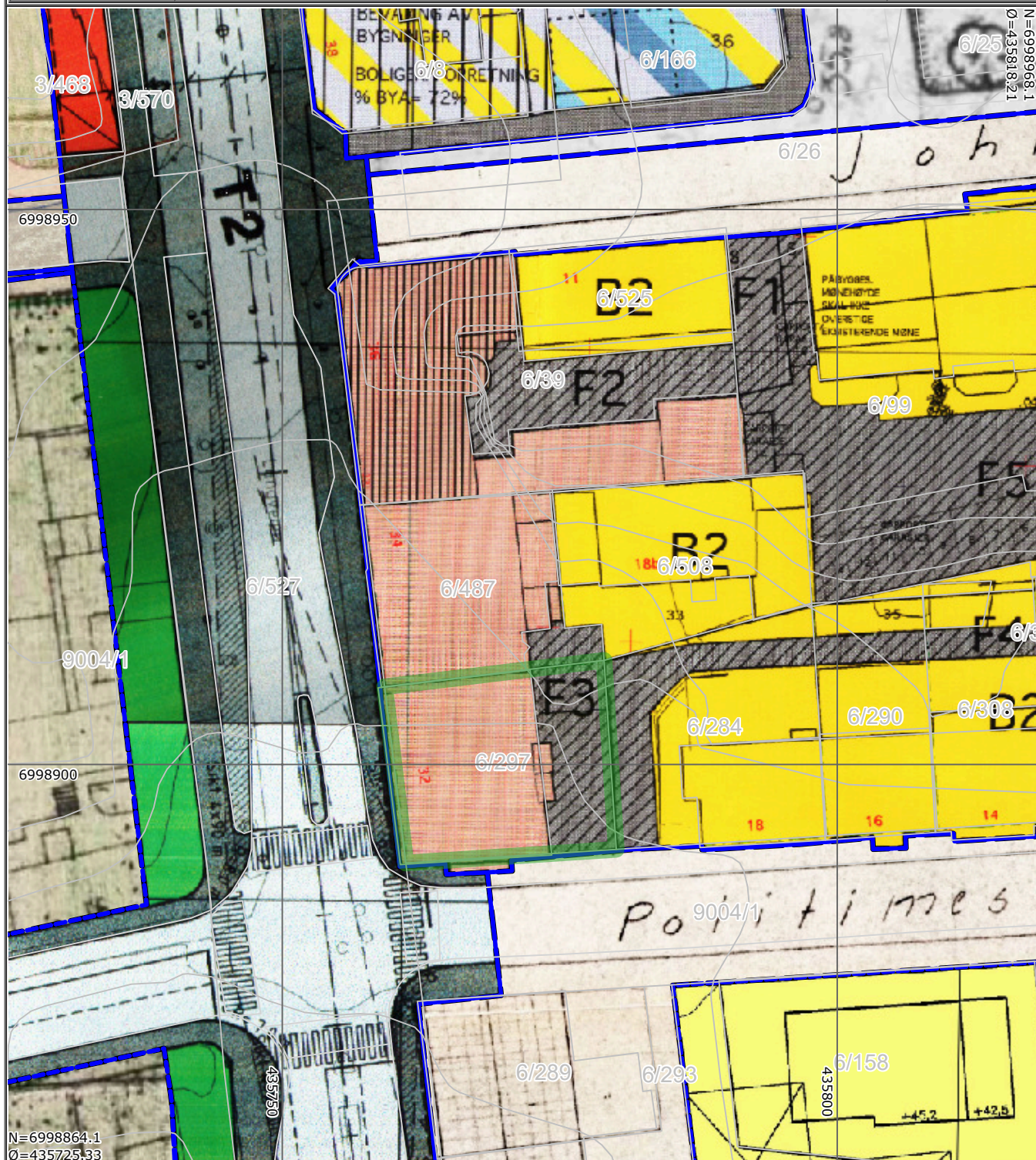
Adresse: Langveien 32, 6509 KRISTIANSUND N

Hj.haver/Fester:

**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 11/2-2025 Sign:

Målestokk
1:500



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



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 6

Bnr: 297

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Langveien 32, 6509 KRISTIANSUND N

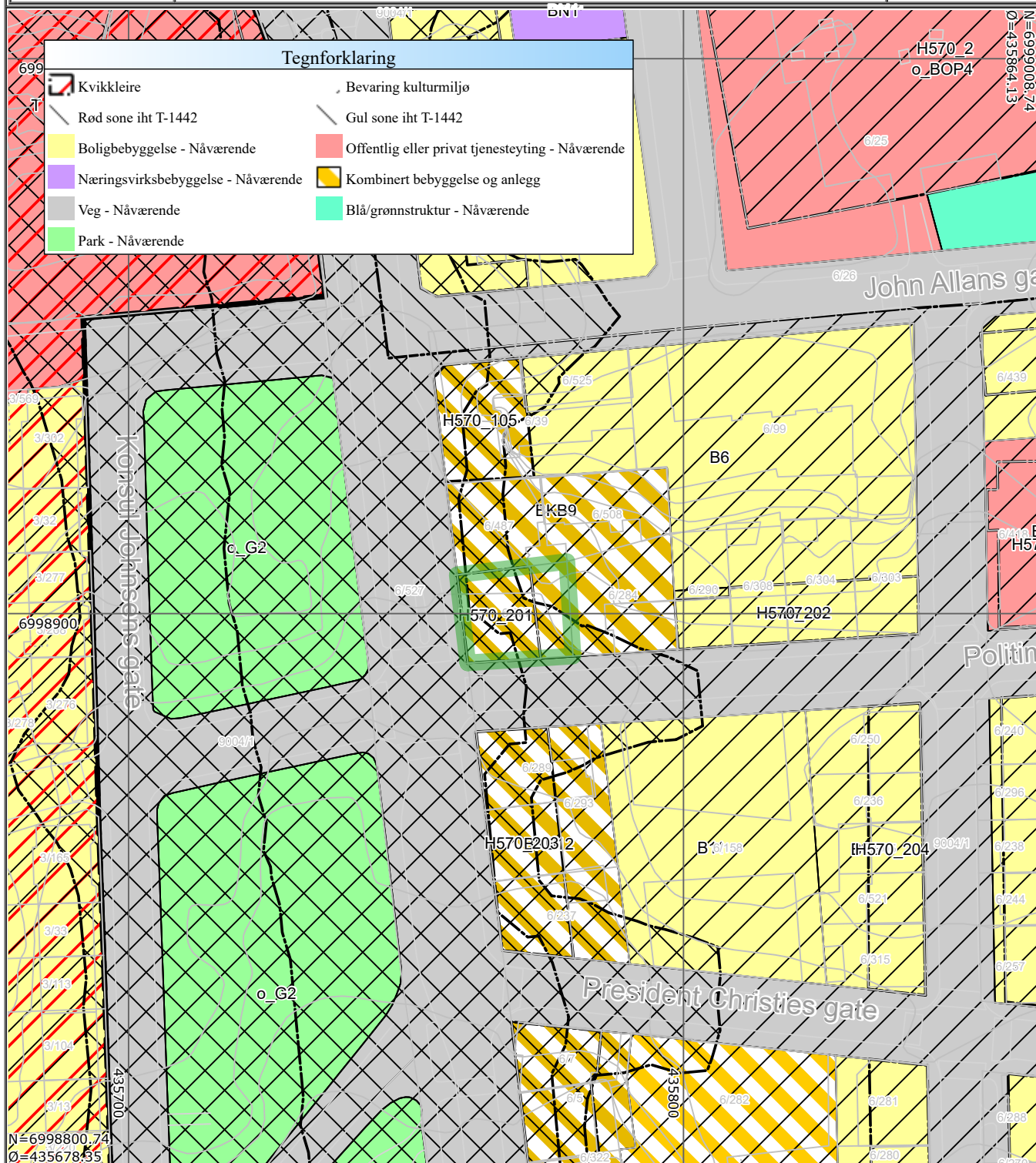
Hj.haver/Fester:



**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 11/2-2025 Sign:

Målestokk
1:1000



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

Langveien 32 - Nabolaget Kristiansund sentrum - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

🚌 Bendixens gate Linje 807	1 min 🚶 0.1 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	11 min 🚗

Skoler

Allanengen skole (1-7 kl.) 206 elever, 18 klasser	2 min 🚶 0.2 km
Dalabrekka og Goma skole (1-7 kl.) 350 elever, 24 klasser	17 min 🚶 1.2 km
Innlandet skole (1-7 kl.) 119 elever, 8 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 24 klasser	5 min 🚗 2.6 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) 284 elever, 22 klasser	7 min 🚗 4.2 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	12 min 🚶 1 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	28 min 🚶 2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kirketomta, Kristiansund	3 min 🚶
🚗 Kongens Plass, Kristiansund	7 min 🚶

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

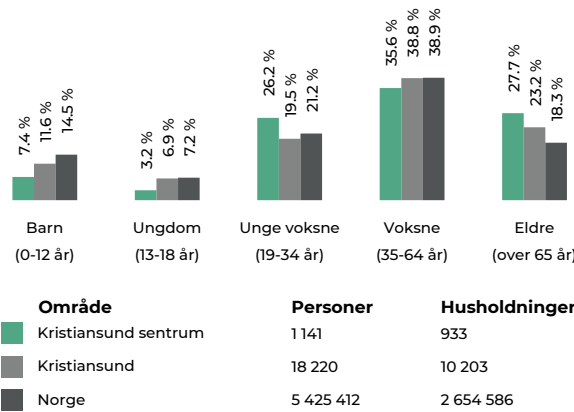
Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Barnehager

Blåtoppen barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 🚶 0.5 km
Heinsa barnehage (0-5 år) 60 barn	26 min 🚶 1.8 km
Kariholta barnehage (0-5 år) 137 barn	26 min 🚶 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Kristiansund Sentrum Søndagsåpent	1 min 🚶 0.1 km
Spar Fosnagata	7 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss
- 3. Gående

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 78/100

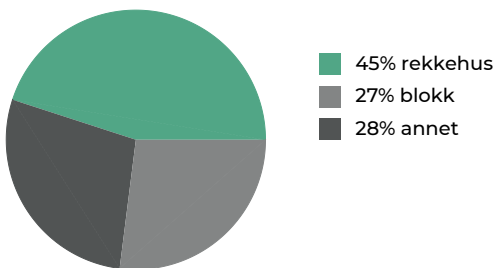
Kollektivtilbud

Veldig bra 76/100

Sport

📍 Brannstasjonen	3 min 🚶
📍 Aktivitetshall	0.2 km
📍 Allanengen skole	4 min 🚶
📍 Aktivitetshall, ballspill	0.3 km
🚲 Family Sports Club Midtbyen	8 min 🚶
🚲 Fitnesspoint Kristiansund	10 min 🚶

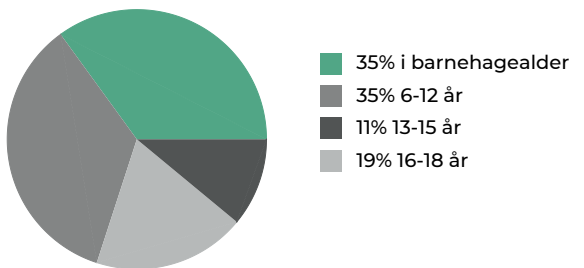
Boligmasse



Varer/Tjenester

📍 ALTI Storkaia	9 min 🚶
📍 Apotek 1 Løven Kristiansund	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



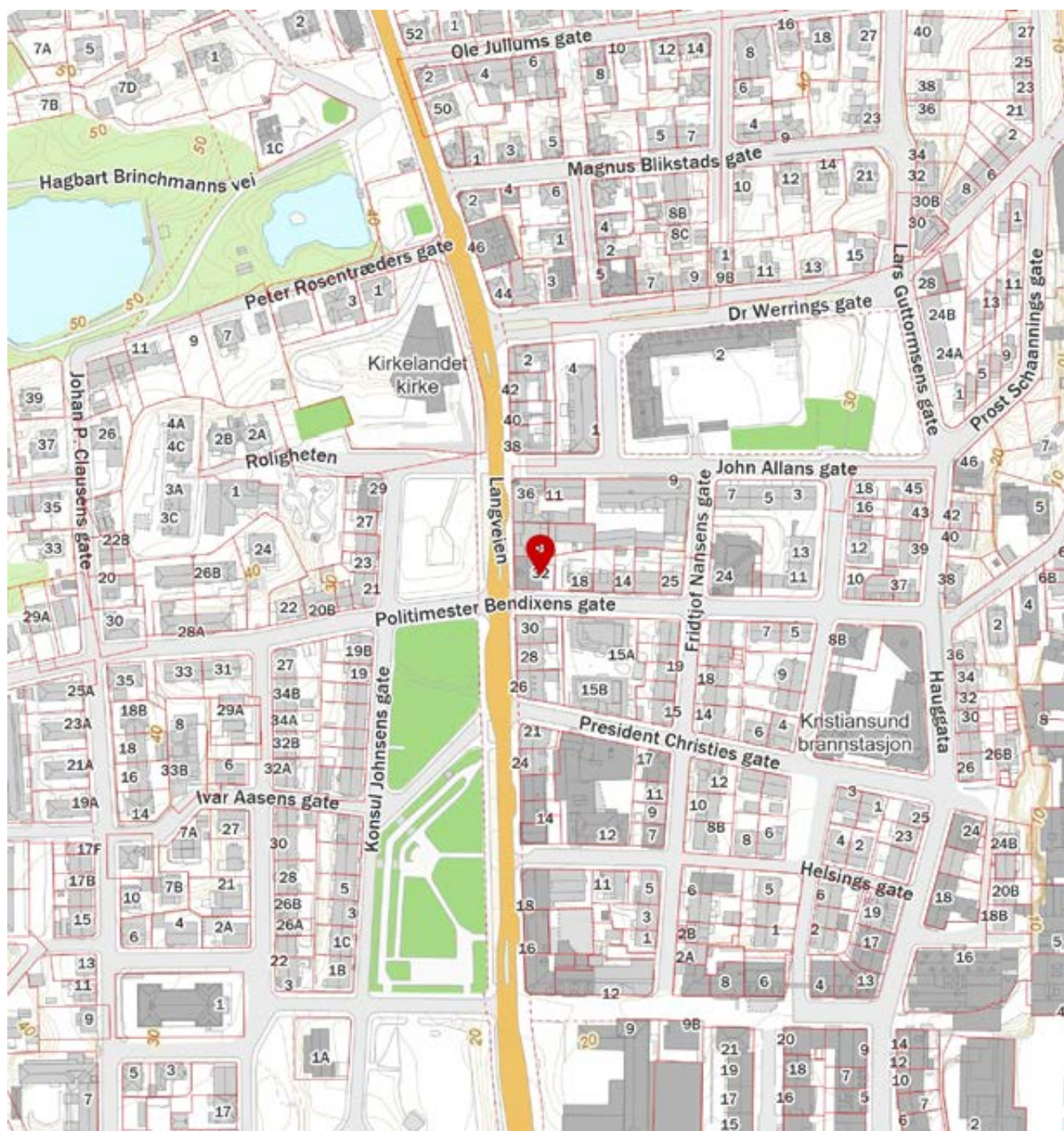
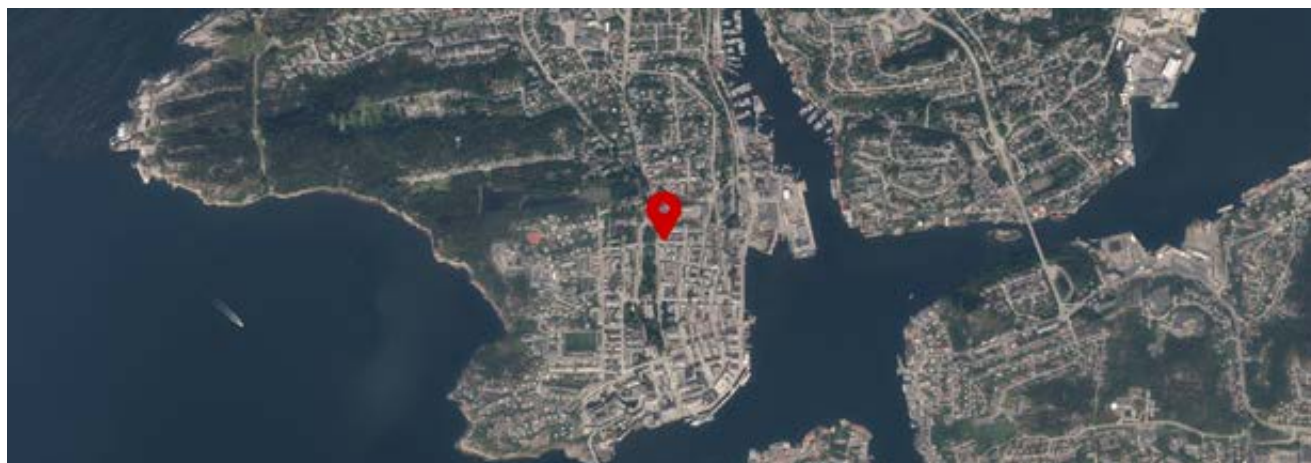
Familiesammensetning



0%	70%
Kristiansund sentrum	
Kristiansund	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 4-0310/24

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel Langveien 32, 6509 Kristiansund N - gnr. 6, bnr. 297 i Kristiansund kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odelsrett på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen datert [] fra eiendomsmeglerfirma Nordmøre Eiendomsmegling AS, Knut Siems gate 7, 6509 Kristiansund N

Budet er bindende for undertegnede til: (Undertegnede er kjent med at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap)	Klokkeslett og dato
--	---------------------

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdsloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Stig Flemmen til å begjære skjøte utstedt i undertegnendes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstutisjon (kontaktperson med kontaktinfo):	
Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er inneforstått med at ovennevnte bud er bindende. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen, og ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsboliger. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Forsikring

Selv om stadfestelsen er påanket, og betalingsforpliktelsen eventuelt forskyves, må kjøper tegne egen forsikring av eiendommen. Slik forsikring må tegnes senest på den angitte oppgjørsdagen, ref. tvangsfullbyrdslovens § 11-31 1. ledd: Når et bud er stadfestet, overtar kjøperen risikoen for formuesgodet på oppgjørsdagen

Saksøktes fraflytting

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Skjøte

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/