Omveien 24

KRISTIANSUND N

notar

Prisantydning Kr 3 150 000,- **Boligtype** Halvpart vert.delt bolig
BRA-i/BRA Total 126/141 kvm **Megler** Aleksander Faksvåg Talgø Tlf 990 26 362

notar

Omveien 24

Pen nyoppusset halvp. vert. tomannsbolig på Kirkelandet. Nye overflater og kjøkken fra Sigdal. Garasje og p-plass. 3 soverom

Adresse	Omveien 24 6510 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 3 150 000,-
Omkostninger	Kr 97 740,-
Totalpris	Kr 3 247 740,-
BRA-i/BRA Total	126/141 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Halvpart vert.delt bolig
Byggeår	1957
Soverom	3

Din lokale eiendomsmegler Notar har gleden av å presentere Omveien 24. Halvpart vertikaldelt tomannsbolig med sentral beliggenhet på Kirkelandet. Boligen er pusset opp i 2025/26 med blant annet nye overflater og nytt kjøkken med hvitevarer fra Sigdal, samt nytt elanlegg med bl. a. Plejd lysstyring. Boligen inneholder kjeller med vaskerom, bad, boder og disponibelt rom som kan gjøres om til et ekstra soverom. Første etasje med entrè, bad og 3 soverom. 2. etasje med stue og kjøkken. Utgang fra soverom i første etasje til solrik terrasse og hageområde. Parkering i felles garasje med nabo, samt stor gruset biloppstillingsplass på egen tomt. Allanengen skole som skolekrets. Gangavstand til sentrum samt flotte turområder rundt Varden og Kringsjå i umiddelbar nærhet. Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N

Aleksander Faksvåg Talgø

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

Ludvik Strømskag Dyrnes

Eiendomsmeglerfullmektig
959 68 334 / ludvik@notar.no

Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	11
Nøkkelinformasjon	12
Plantegning	24
Vedlegg	28
Budgivning	83

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.

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

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 budgivining:
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"

Stue

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Kristiansund kommune med hovedsakelig boligbebyggelse i nærområdet. Nødvendige servicefunksjoner, skoler og offentlig kommunikasjon finnes innen rimelig avstand.

ADKOMST

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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Omveien 24, 6510 KRISTIANSUND N

OPPDRAGSNUMMER
4-0234/26

SELGER
Henrik Neergård Løvik

MATRIKKEL
Gårdsnummer 4, bruksnummer 291, , ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Halvpart vert.delt bolig

ENERGIKLASSE
F

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

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

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

STRØMFORBRUK
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT
Eiet tomt på 416 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Opparbeidet tomt med asfaltert adkomst/gårdsplass, plen og noe beplantning. Tomten er bebygd med bolig og garasje.

TAKST
Tilstandsrapport datert 18.06.2026. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

BYGGEÅR
1957

BYGGEMÅTE
Balkong-/terrassekonstruksjon med rekkverk i trekonstruksjon. Det registreres normal alders- og værslitasje på overflater, herunder malingsavflassing og fuktpåvirkning i nedre deler av rekkverkskonstruksjonen. Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner/ utskiftninger av utsatte trekomponenter. Det ble ikke registrert forhold som tilsier umiddelbar svikt eller vesentlige konstruksjonsmessige avvik ved befaringstidspunktet. Boligen har ytterdører og terrassedører av varierende alder og utførelse. Dørene ble kontrollert visuelt fra tilgjengelige steder. Det ble ikke registrert synlige skader av vesentlig karakter ved befaringstidspunktet. Dørene har normal alders- og bruksslitasje, og vedlikehold samt justeringer og utskiftninger må påregnes over tid.

Takkonstruksjon fra byggeåret med sperrer og undertak av tretro. Loftsrom er inspisert via loftsluke. Synlige konstruksjoner fremstår uten tegn til lekkasjer, råteskader, soppdannelser eller vesentlige deformasjoner. Det ble registrert normalt alderspreg på materialene. Skjulte konstruksjoner og områder ved takfot er ikke tilgjengelige for kontroll. Taket er tekket med steinbelagte stålplater (Decra), opplyst skiftet i 2014. Takkonstruksjon med undertak av tretro. Taket fremstår med normal alder og bruksslitasje uten synlige tegn til vesentlige skader ved befaring fra bakkenivå. Videre vedlikehold må påregnes som normalt over tid. Siden taket (takkonstruksjon,

taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Yttervegger i trekonstruksjon utvendig kledd med stående trekledning. Fasadene fremstår generelt rette uten synlige deformasjoner eller tegn til konstruksjonssvikt.

Boligen har malte trevinduer med isolerglass. Vinduene er av eldre dato, og merking i glass indikerer produksjonsår omkring 1987. Det ble registrert punkterte isolerglass i enkelte vinduer. Vinduene har oppnådd en høy alder og det må påregnes vedlikehold, utskifting av isolerglass eller utskifting av vinduer. Takrenner, nedløp og beslag er av varierende alder og utførelse. Bygningen er høy, og deler av komponentene er ikke tilgjengelige for nærmere kontroll fra terrengnivå. Det er derfor begrensede muligheter til å identifisere eventuelle mindre skader, utettheter eller slitasje. Fra bakkenivå ble det ikke registrert synlige deformasjoner, lekkasjespor eller andre forhold som tilsier vesentlige avvik. Normal kontroll og vedlikehold må påregnes.

Bygningen er oppført på byggegrunn som antas å bestå av stedlige masser/fyllmasser. Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedrørende grunnforholdene. Kjellerkonstruksjoner mot terreng har registrerte fuktpåvirkninger, hvilket er vanlig for bygningens alder. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige setningsskader ved befaringen. Fra årstall 1957. Drenering og fuktsikring er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på utskifting. Det ble registrert fuktutslag og forhøyede fuktverdier på kjellervegger og i kjellerrom. Forholdet indikerer at grunnmurskonstruksjonene er utsatt for fuktpåvirkning fra terreng. Grunnmur og fundamenter er utført i betong/murverk og fremstår i hovedsak som opprinnelige konstruksjoner. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige setningsskader eller konstruksjonssvikt ved befaringen. Terrengforholdene vurderes som normale for eiendommens beliggenhet og byggeperiode. Samtidig medfører kjeller mot terreng og registrerte fuktforhold i underetasjen en økt belastning på grunnmurskonstruksjonene. Enkelte steder er avstanden mellom terreng og trekledning liten, noe som gir økt risiko for fuktopptak i utsatte bygningsdeler.

Garasje: Frittstående garasje oppført med støpt betonggulv, betong-/murvegger innvendig og utvendig trekledning. Taket er tekket med bølgeplater. Garasjen fremstår som en del av en dobbelgarasje hvor eiendommen disponerer den ene delen. Adkomst via leddport i stål. Innvendige overflater består hovedsakelig av ubehandlede mur-/betongflater og synlige konstruksjoner. Ved befaring ble det registrert normal aldersslitasje. Betonggulvet har enkelte riss og slitasje. Innvendige murflater har mindre riss og overflatemessige skader. Treverk i portåpning og enkelte detaljer ved gesims/utstikk har behov for løpende vedlikehold. Bølgeeternitt/fibersementplater av eldre dato. Taktekkingen vurderes å ha passert halvparten av forventet levetid. Det må påregnes vedlikehold og utskifting på sikt. Platene kan være asbestholdige. Materialanalyse er ikke utført. Garasjen vurderes å ha normal funksjon ut fra alder og konstruksjonsmåte. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at garasjen er omsøkt og godkjent. Lovlighetsstatus er derfor ikke verifisert.

Det er registrert frittstående garasje på eiendommen. Under gjennomgang av tilgjengelig kommunal dokumentasjon er det ikke funnet byggetillatelse, ferdigattest eller annen dokumentasjon som bekrefter garasjens lovlige oppføring. Lovlighetsstatus for garasjen er derfor ikke verifisert. Det anbefales nærmere undersøkelser mot kommunens arkiver dersom forholdet er av betydning for kjøper. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring, datert 19.06.2026 (utdrag):

Selger kjøpte boligen i 2025 og har eid den i 1 år og 4 måneder. Selger har bodd i boligen dem siste 12 månedene.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Grunnet og malt flisene, samt byttet kran og sluk på vasken.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
Svar: Ja. Kommunale rør for hele gaten ble tett, noe tilbakeslag i sluk på vaskerom.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært. Kontroll av rør i gaten med kamera og spyling. Alle kostnader ble dekket av kommunen. Arbeid utført av: Kristiansund kommune.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært. Byttet ut hele el-anlegget for 1. og 2. etasje, samt nytt sikringsskap i kjeller. Arbeid utført av: Neas Elektro AS.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja.

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

Tilleggskommentar: Nabolaget eier felles snøfreser.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig iht. R-031 H. Brinchmanns vei - Dalabrekka datert 11.07.1955.

Iht. Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024 så er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

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

Vedovn (TG2) og elektrisk oppvarming.

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.

Siste tilsyn fra Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste var den 05.01.2023.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomtegrunn og i garasje.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UTLEIE
Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Boligen er registrert som tomannsbolig med bygningsstatus tatt i bruk den 15.12.1957 i eiendommens matrikkelrapport.

Det foreligger innflyttingstillatelse datert 31.12.1957.

Det foreligger søknad om byggetillatelse for veranda og utviding av garasje datert 30.08.1982.

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

Følgende avviker fra bygningstegninger:
- I kjeller er opprinnelig vaskerom og disponibelt rom omdisponert, og det er etablert bad samt endret rominndeling. Bod er innredet som trimrom. Endringene er ikke omsøkt.
- I 2. etasje er opprinnelig kjøkken og arbeidsrom åpnet opp og innlemmet i dagens stue-/kjøkkenløsning.

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
Bygninger oppført før innføring av krav til radonforebyggende tiltak er normalt ikke utført med radonsperre eller radonbrønn. Radonnivå kan ikke fastslås ved visuell befaring og krever måling over tid. Det foreligger ikke dokumentasjon som grunnlag for vurdering.

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

INNHOLD
Kjeller inneholder gang, bad, vaskerom, kjeller og bod. Første etasje inneholder gang, bad og tre soverom. Andre etasje inneholder stue og kjøkken.

STANDARD
Etasjeskillet mellom kjeller og øvrige etasjer er utført som tradisjonelt trebjelkelag. Konstruksjonen er i hovedsak skjult av overflater og isolasjon, og vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige deler. Det ble ikke registrert tegn til
vesentlige skjevheter, nedbøyninger eller andre forhold som indikerer svikt i bærekonstruksjonen ved befaringen.

Det registreres fuktpåvirkning og biologisk vekst på enkelte grunnmursoverflater i kjeller. Forholdet vurderes primært å være knyttet til kjellerkonstruksjonen, men langvarig fuktbelastning kan over tid påvirke tilstøtende bygningsdeler.
Gulvene består hovedsakelig av laminat i oppholdsrom og soverom, samt betonggulv i tekniske rom og boder. Overflatene fremstår generelt i god stand uten vesentlige

skader eller unormale deformasjoner. Det registreres normal alders- og bruksslitasje på enkelte overflater. Betonggulv i tekniske rom har normal overflateslitasje og mindre kosmetiske merker. Boligen har murt teglskorstein med tilknyttet vedovn i stue. Synlige deler av skorsteinen på loft og i bolig fremstår uten tegn til vesentlige konstruksjonsmessige avvik. Det registreres mindre aldersrelaterte riss og overflateskader i puss på skorsteinens loftsdel.

Vedovnen er plassert på ubrennbart underlag og fremstår i normal stand ut fra visuell kontroll. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av ildsted eller kontroll av skorsteinens innvendige tilstand.

Kjelleretasjen består av rom under terreng med betonggulv og betongvegger. Vegger er delvis overflatebehandlet og det registreres enkelte normale riss og mindre sprekker i betongkonstruksjonene.

Ved fuktmåling ble det registrert forhøyede verdier lokalt i betonggulv ved sluk i teknisk rom/vaskerom. Målinger på veggflater ga ikke utslag som indikerer unormale fuktforhold. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv vanninntrengning eller lekkasje på befaringstidspunktet. Konstruksjonene er oppført etter eldre byggeskikk og uten dokumentert fuktsikring etter dagens standard. Rom under terreng må derfor generelt anses som utsatt for fuktpåvirkning over tid. Målinger på veggflater ga ikke utslag som indikerer unormale fuktforhold. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv vanninntrengning eller lekkasje på befaringstidspunktet. Konstruksjonene er oppført etter eldre byggeskikk og uten dokumentert fuktsikring etter dagens standard. Rom under terreng må derfor generelt anses som utsatt for fuktpåvirkning over tid. Bygninger oppført før innføring av krav til radonforebyggende tiltak er normalt ikke utført med radonsperre eller radonbrønn. Radonnivå kan ikke fastslås ved visuell befaring og krever måling over tid. Det foreligger ikke dokumentasjon som grunnlag for vurdering.

Trappen mellom 1.- og 2. etasje fremstår som oppgradert med moderne overflatebehandling. Trappeløpet har håndløper og rekkverk på åpen side. Det ble ikke registrert vesentlige skader, unormal slitasje eller bevegelse ved befaringen. Trappen fremstår som funksjonell med normal standard for alder og bruk. Kjellertrappen er av eldre utførelse med malte treoverflater. Det registreres normal alders- og bruksslitasje på trinn og håndløper. Trappen fremstår stabil ved befaringen, men har eldre utførelse med noe bratte trinn og begrenset bredde sammenlignet med dagens anbefalte standard. Boligen har en kombinasjon av nyere og eldre innvendige dører. I hovedetasjene er det montert nyere formpressede fyllingsdører med moderne beslag og overflatebehandling. Dørene fremstår med normal funksjon uten registrerte skader eller vesentlige avvik ved stikkprøvekontroll.

I kjeller er det eldre innvendige dører med aldersrelatert slitasje på overflater og beslag. Dørene fungerer etter hensikten, men standard og utførelse er lavere enn for de nyere dørene i øvrige etasjer. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller annen biologisk aktivitet som kan indikere pågående angrep. Det ble heller ikke observert ekskrementer, gnagspor, boremel eller andre forhold som normalt forbindes med skadedyr. Selger opplyser i egenerklæringen at det ikke er kjent forekomst av sopp-/ råteskader, insekter, skadedyr eller skjeggkre i boligen. Vegger og himlinger består hovedsakelig av malte plate- og paneloverflater. Overflatene fremstår i hovedsak som moderniserte og i god stand. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige skader, rissdannelser, deformasjoner eller tegn til aktiv fuktpåvirkning på de tilgjengelige overflatene. I enkelte sekundære rom og kjellerarealer forekommer eldre overflater med normal aldersrelatert slitasje. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater.

Bad første etasje: Kontroll av underliggende himling i kjeller. Våtrommet er oppført etter annet aktuelt byggeforskrift, og det foreligger ingen dokumentasjon. Det ble registrert fall mot sluk i dusjsonen. Sluk er plassert under dusjkabinett og var ikke fullt tilgjengelig for kontroll av membran og klemringsløsning. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 10 mm. Veggene er utført med flislagte overflater som i ettertid er overmalt. Våtrommet har innredning med nedfelt

servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Våtrommet har plastsluk. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Vanntett sjikt er ukjent.

Bad kjeller: Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet fremstår som et eldre bad uten dokumentasjon på oppbygning eller våtromsutførelse. Vegger består av panelte overflater som normalt ikke tilfredsstiller dagens anbefalte løsninger for våtrom. Dusjkabinett reduserer imidlertid den direkte vannbelastningen på konstruksjonene. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller synlige fuktskader ved befaringen.

Vaskerom: Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerommet fremstår som et eldre rom med enkel standard og løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Rommet har sluk og vanninstallasjoner, men mangler dokumenterte fuktsikrede overflater. Registrerte fuktutslag i gulv og på grunnmursvegger tilsier at konstruksjonene er påvirket av kjellerfukt over tid. Forholdene vurderes som alders- og konstruksjonsbetingede.

Kjøkken: Innredningen fremstår som nyere og modernisert i senere tid. Innredning, benkeplater og synlige installasjoner fremstår med normal bruksslitasje uten registrerte skader eller vesentlige avvik ved befaringen. Kjøkkenet har en moderne utforming og funksjonell planløsning. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør vurderes i hovedsak å være fra byggeåret, med mulig utskifting av enkelte delstrekk i forbindelse med senere oppgraderinger. Store deler av anlegget er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke registrert lekkasjer ved befaringen, men rørenes alder tilsier økt risiko for slitasje og funksjonssvikt over tid. TG 2 er satt på grunn av alder og manglende dokumentasjon på fornyelse av avløpsanlegget.
- Sikringsskap er plassert i kjeller. Selger opplyser at elektrisk anlegg i 1.- og 2. etasje samt sikringsskap er fornyet av Neas Elektro AS, og at samsvarserklæring foreligger. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell befaring.
- Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
- Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
- Varmtvannsberedere har normalt en forventet levetid på om lag 20–30 år, avhengig av vannkvalitet, bruk og vedlikehold. Denne berederen vurderes å være vesentlig eldre enn normal teknisk levetid. Risikoen for innvendig korrosjon, materialsvikt og lekkasjer anses derfor som forhøyet selv om det ikke ble registrert tegn til funksjonssvikt på befaringstidspunktet.
- Brannteknikske forhold er ikke kontrollert utover visuell befaring. Boligen har eldre konstruksjoner og enkelte eldre installasjoner i kjeller. Dokumentasjon på branncelleinndeling, branntetting, rømningsforhold og tekniske brannsikringstiltak er ikke fremlagt.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Innvendig > Innvendige trapper - 2
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 126 m²
BRA - e: 15 m²
BRA totalt: 141 m²

TOMANNSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 39 m² Gang, bad, vaskerom, kjeller og bod
1. etasje
BRA-i: 45 m² Gang, bad og tre soverom

2. etasje
BRA-i: 42 m² Stue og kjøkken

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 15 m² Garasje

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Boenheten disponerer 1/2 ideell andel av frittstående garasje på eiendommen. Garasjens totale bruksareal er ca. 30 m², hvor disponert andel utgjør ca. 1/2 av arealet.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger byggetegninger datert 1957. Dagens planløsning avviker fra tilgjengelige, godkjente tegninger.

I kjeller er opprinnelig vaskerom og disponibelt rom omdisponert, og det er etablert bad samt endret rominndeling. I 1. etasje er opprinnelig entré og WC ombygget til gang og bad, og rominndelingen er endret. I 2. etasje er opprinnelig kjøkken og arbeidsrom åpnet opp og innlemmet i dagens stue-/kjøkkenløsning. Det er også etablert terrasse med utgang fra 1. etasje som ikke fremgår av de opprinnelige tegningene.

Dokumentasjon som viser at de utførte endringene er omsøkt og godkjent er ikke fremlagt ved befaring. Lovlighetsstatus for de utførte ombyggingene er derfor ikke verifisert. Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere mot kommunale arkiver dersom dette er av betydning for kjøper. Konklusjon: Dagens planløsning avviker vesentlig fra tilgjengelige byggetegninger fra 1957. Lovligheten av de utførte ombyggingene og

bruksendringene er ikke dokumentert. Det anbefales nærmere avklaring mot kommunen.

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Svar: Ja. Kontroll og spyling av kommunale vann- og avløpsledninger i gaten, utført av Kristiansund kommune. Utskifting av elektrisk anlegg i 1. og 2. etasje samt montering av nytt sikringsskap i kjeller, utført av Neas Elektro AS. Eier opplyser at det foreligger samsvarserklæring. Eier opplyser videre om egeninnsats på våtrom i form av grunning og maling av fliser samt utskifting av kran og sluk på servant. Dette arbeidet er ikke utført av faglært foretak.

Garasje
Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger.
Kommentar: Eierseksjonen disponerer 1/2 ideell andel av frittstående garasje. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at garasjen er omsøkt og godkjent. Lovlighetsstatus er ikke verifisert og anbefales nærmere undersøkt.

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 3 150 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 29 781,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Inkluderer vann, avløp, feiing/tilsyn, eiendomsskatt og renovasjon. Avgiften fordeles på fire terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 622 370,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

OMKOSTNINGER
kr. 3 150 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 78 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 97 740,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 3 247 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/ avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:
1968/302282-3/61 27.08.1968 BEST OM GARASJE/PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1505 GNR: 4 BNR: 164
Bestemmelse om felles vegg
Bestemmelse om felles vedlikehold av vann/kloakkledning.
Bestemmelse om felles grunn.
Bestemmelse om veg

Dvs: 1. Den nye grenselinje som deler eiendommen i 2 matrikler flukter med skillevegg midt i huset.
2. Eiendommen Kaasbøls vei 33 b skal ha fri og uhindret ferdsel over eiendommen Kaasbøls vei 33, etter felles adkomstvei. Utgiftene ved reparasjoner og vedlikehold av denne deles likt mellom eiendommene.
3. Vedlikehold og reparasjoner av felles vann- og kloakkledninger deles likt mellom eiendommene. Kristiansund ingeniørvesen har rett til når som helst å stenge eller forsegle fellesstoppekranen hvis det av tekniske grunner blir nødvendig eller for å få trufne bestmmelser respektert.

Det medfølger en ideell halvpart i den på den solte eiendom stående garasje.

1968/302283-1/61 27.08.1968 ERKLÆRING/AVTALE
om felles pipestokk.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Undertegnede eiere av matr.nr. som har felles pipestokk erklærer herved for seg og senere eiere at:
1. Hvis en av bygningene blir nedrevet, skal den felles pipestokk uten vederlag bli stående som helt tilhørende den annen bygning, når den nedrevne bygning atter oppføres til den opprinnelige høyde skal eier være berettiget til uten vederlag til naboen atter å benytte den felles pipestokk når derved ingen utgift påføres naboen.
2. Må en av bygningene på grunn av brannskade helt eller delvis nedrives for atter å oppføres, har vedkommende eier rett til uten vederlag til naboen atter å benytte den felles pipestokk.
3. Er pipestokken ved ildebrann blitt beskadiget, blir den å utbedre eller å oppføre på nytt alene på bekostning av den hvis bygning er brent.
4. Ved skade på pipestokken forvoldt ved brann i begge bygninger, deles utgiftene etter skjønn, selv om brannen er oppstått i den ene bygning og derfra har forplantet seg til den annen.
5. Nødvendige utgifter til alminnelig vedlikehold av den felles pipestokk bæres av hver eiendommen med en halvdel.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Kristiansund bygningsråds samtykke.

1968/302284-1/61 27.08.1968 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: II. Hver tomt er utskilt iht. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhøre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er

varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtalen er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke fra Husbanken.

GRUNNDATA
902550-2/61 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1505 GNR: 4
BNR: 164

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

Tinglyste dokumenter følger vedlagt i salgsoppgaven. For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO
29.06.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER
OVERTAGELSE
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
02.10.2026

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

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

MEGLERS VEDERLAG
Fastpris vederlag kr. 37 500,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 15 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 16 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON
BOLIGSELGERFORSIKRING
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

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

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i

salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Plantegning

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Kjeller - dagens innredning/bruk

Plantegning

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO

Første etasje - dagens innredning/bruk

Plantegning

Andre etasje - dagens innredning/bruk

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

OMVEIEN 24

Tilstandsrapport m/energimerke
Selgers egenerklæring
Innflyttingstillatelse
Vedtak 1982 Garasje
Byggetegninger
Tilsynsrapport
Grunnkart
Utsnitt av kommuneplan
Utsnitt av reguleringsplan
Tinglyste dokument
Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Omveien 24, 6510 KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 4, bnr. 291

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 126 m²

Befaringsdato: 18.06.2026 **Rapportdato:** 24.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20889-1583 **Eiendomsverdi ref nr:** WF9478

Foretak: Nordmøre Taksering AS **Takstingeniør:** Dag Egil Strupstad

NORDMØRE TAKSERING

F

ENERGIMERKE

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

Rapportansvarlig

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon i tomannsbolig oppført i 1957. Boligen har gjennomgått enkelte moderniseringer i senere år, blant annet med oppgradert kjøkken av moderne standard med lyse fronter, integrerte løsninger og tidsmessige materialvalg.

Boligen fremstår generelt med normal til god standard i hovedetasjen, mens kjelleretasjen bærer preg av alder og enklere utførelser. Kjelleren inneholder blant annet bad og vaskerom av eldre dato. Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant, mens vaskerommet har betonggulv med sluk og utslagsvask. Det er registrert fuktindikasjoner på grunnmur og veggflater i kjeller, noe som er vanlig for bygninger fra oppføringsperioden.

Boligen disponerer 1/2 ideell andel av frittstående garasje på eiendommen. Samlet sett fremstår boligen som en bolig med flere oppgraderte overflater og innredninger, men hvor enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner i kjeller har oppnådd høy alder og må påregnes vedlikeholdt eller fornyet over tid.

Tomannsbolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Balkong-/terrassekonstruksjon med rekkverk i trekonstruksjon. Det registreres normal alders- og værslitasje på overflater, herunder malingsavflassing og fuktpåvirkning i nedre deler av rekkverkskonstruksjonen. Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner/utskiftninger av utsatte trekomponenter. Det ble ikke registrert forhold som tilsier umiddelbar svikt eller vesentlige konstruksjonsmessige avvik ved befaringstidspunktet.
Boligen har ytterdører og terrassedører av varierende alder og utførelse. Dørene ble kontrollert visuelt fra tilgjengelige steder. Det ble ikke registrert synlige skader av vesentlig karakter ved befaringstidspunktet. Dørene har normal alders- og bruksslitasje, og vedlikehold samt justeringer og utskiftninger må påregnes over tid.
Takkonstruksjon fra byggeåret med sperrer og undertak av tretro. Loftsrom er inspisert via loftsluke. Synlige konstruksjoner fremstår uten tegn til lekkasjer, råteskader, soppdannelser eller vesentlige deformasjoner. Det ble registrert normalt alderspreg på materialene. Skjulte konstruksjoner og områder ved takfot er ikke tilgjengelige for kontroll.
Taket er tekket med steinbelagte stålplater (Decra), opplyst skiftet i 2014. Takkonstruksjon med undertak av tretro. Taket fremstår med normal alder og bruksslitasje uten synlige tegn til vesentlige skader ved befaring fra bakkenivå. Videre vedlikehold må påregnes som normalt over tid.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Yttervegger i trekonstruksjon utvendig kledd med stående trekledning. Fasadene fremstår generelt rette uten synlige deformasjoner eller tegn til konstruksjonssvikt.
Boligen har malte trevinduer med isolerglass. Vinduene er av eldre dato, og merking i glass indikerer produksjonsår omkring 1987. Det ble registrert punkterte isolerglass i enkelte vinduer. Vinduene har oppnådd en høy alder og det må påregnes vedlikehold, utskifting av isolerglass eller utskifting av vinduer.
Takrenner, nedløp og beslag er av varierende alder og utførelse. Bygningen er høy, og deler av komponentene er ikke tilgjengelige for nærmere kontroll fra terrengnivå. Det er derfor begrensede muligheter til å identifisere eventuelle mindre skader, utettheter eller slitasje. Fra bakkenivå ble det ikke registrert synlige deformasjoner, lekkasjespor eller andre forhold som tilsier vesentlige avvik. Normal kontroll og vedlikehold må påregnes.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskillet mellom kjeller og øvrige etasjer er utført som tradisjonelt trebjelkelag. Konstruksjonen er i hovedsak skjult av overflater og isolasjon, og vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige deler. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige skjevheter, nedbøyninger eller andre forhold som indikerer svikt i bærekonstruksjonen ved befaringen.

Det registreres fuktpåvirkning og biologisk vekst på enkelte grunnmursoverflater i kjeller. Forholdet vurderes primært å være knyttet til kjellerkonstruksjonen, men langvarig fuktbelastning kan over tid påvirke tilstøtende bygningsdeler.
Gulvene består hovedsakelig av laminat i oppholdsrom og soverom, samt betonggulv i tekniske rom og boder. Overflatene fremstår generelt i god stand uten vesentlige skader eller unormale deformasjoner. Det registreres normal alders- og bruksslitasje på enkelte overflater. Betonggulv i tekniske rom har normal overflateslitasje og mindre kosmetiske merker.
Boligen har murt teglskorstein med tilknyttet vedovn i stue. Synlige deler av skorsteinen på loft og i bolig fremstår uten tegn til vesentlige konstruksjonsmessige avvik. Det registreres mindre aldersrelaterte riss og overflateskader i puss på skorsteinens loftsdel.

Vedovnen er plassert på ubrennbart underlag og fremstår i normal stand ut fra visuell kontroll. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av ildsted eller kontroll av skorsteinens innvendige tilstand.

Eier bør fremlegge dokumentasjon på utført feiing og tilsyn fra brann- og feiervesen dersom dette foreligger.
Kjelleretasjen består av rom under terreng med betonggulv og betongvegger. Vegger er delvis overflatebehandlet og det registreres enkelte normale riss og mindre sprekker i betongkonstruksjonene.

Kjelleretasjen består av rom under terreng med betonggulv og betongvegger. Vegger er delvis overflatebehandlet og det registreres enkelte normale riss og mindre sprekker i betongkonstruksjonene.

Ved fuktmåling ble det registrert forhøyede verdier lokalt i betonggulv ved sluk i teknisk rom/vaskerom. Målinger på veggflater ga ikke utslag som indikerer unormale fuktforhold. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv vanninntrengning eller lekkasje på befaringstidspunktet.

Beskrivelse av eiendommen

Konstruksjonene er oppført etter eldre byggeskikk og uten dokumentert fuktsikring etter dagens standard. Rom under terreng må derfor generelt anses som utsatt for fuktpåvirkning over tid.. Målinger på veggflater ga ikke utslag som indikerer unormale fuktforhold. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv vanninntrengning eller lekkasje på befaringstidspunktet.

Konstruksjonene er oppført etter eldre byggeskikk og uten dokumentert fuktsikring etter dagens standard. Rom under terreng må derfor generelt anses som utsatt for fuktpåvirkning over tid. Bygninger oppført før innføring av krav til radonforebyggende tiltak er normalt ikke utført med radonsperre eller radonbrønn. Radonnivå kan ikke fastslås ved visuell befaring og krever måling over tid. Det foreligger ikke dokumentasjon som grunnlag for vurdering.
Trappen mellom 1. og 2. etasje fremstår som oppgradert med moderne overflatebehandling. Trappeløpet har håndløper og rekkverk på åpen side. Det ble ikke registrert vesentlige skader, unormal slitasje eller bevegelse ved befaringen. Trappen fremstår som funksjonell med normal standard for alder og bruk.
Kjellertrappen er av eldre utførelse med malte treoverflater. Det registreres normal alders- og bruksslitasje på trinn og håndløper. Trappen fremstår stabil ved befaringen, men har eldre utførelse med noe bratte trinn og begrenset bredde sammenlignet med dagens anbefalte standard.
Boligen har en kombinasjon av nyere og eldre innvendige dører. I hovedetasjene er det montert nyere formpressede fyllingsdører med moderne beslag og overflatebehandling. Dørene fremstår med normal funksjon uten registrerte skader eller vesentlige avvik ved stikkprøvekontroll.

I kjeller er det eldre innvendige dører med aldersrelatert slitasje på overflater og beslag. Dørene fungerer etter hensikten, men standard og utførelse er lavere enn for de nyere dørene i øvrige etasjer.

Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.
Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller annen biologisk aktivitet som kan indikere pågående angrep. Det ble heller ikke observert ekskrementer, gnagspor, boremel eller andre forhold som normalt forbindes med skadedyr.

Selger opplyser i egenerklæringen at det ikke er kjent forekomst av sopp-/råteskader, insekter, skadedyr eller skjeggkre i boligen.
Vegger og himlinger består hovedsakelig av malte plate- og paneloverflater. Overflatene fremstår i hovedsak som moderniserte og i god stand. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige skader, rissdannelser, deformasjoner eller tegn til aktiv fuktpåvirkning på de tilgjengelige overflatene.

I enkelte sekundære rom og kjellerarealer forekommer eldre overflater med normal aldersrelatert slitasje. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Etasje 1 › Bad

Kontroll av underliggende himling i kjeller.
Våtrommet er oppført etter annet aktuelt byggeforskrift, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Overflater vegger
Veggene er utført med flislagte overflater som i ettertid er overmalt.
Våtrom – vurdering
Badet har flislagt gulv og malte flisoverflater på vegger. Det ble registrert fall mot sluk i dusjsonen. Sluk er plassert under dusjkabinett og var ikke fullt tilgjengelig for kontroll av membran- og klemringsløsning. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 10 mm.
Veggene er utført med flislagte overflater som i ettertid er overmalt.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Vanntett sjikt er ukjent.

Våtrom › Kjeller › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet fremstår som et eldre bad uten dokumentasjon på oppbygning eller våtromsutførelse. Vegger består av panelte overflater som normalt ikke tilfredsstiller dagens anbefalte løsninger for våtrom. Dusjkabinett reduserer imidlertid den direkte vannbelastningen på konstruksjonene. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller synlige fuktskader ved befaringen.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerommet fremstår som et eldre rom med enkel standard og løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Rommet har sluk og vanninstallasjoner, men mangler dokumenterte fuktsikrede overflater. Registrerte fuktutslag i gulv og på grunnmursvegger tilsier at konstruksjonene er påvirket av kjellerfukt over tid. Forholdene vurderes som alders- og konstruksjonsbetingede.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen fremstår som nyere og modernisert i senere tid. Innredning, benkeplater og synlige installasjoner fremstår med normal bruksslitasje uten registrerte skader eller vesentlige avvik ved befaringen. Kjøkkenet har en moderne utforming og funksjonell planløsning.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Avløpsrør vurderes i hovedsak å være fra byggeåret, med mulig utskifting av enkelte delstrekk i forbindelse med senere oppgraderinger. Store deler av anlegget er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke registrert lekkasjer ved befaringen, men rørenes alder tilsier økt risiko for slitasje og funksjonssvikt over tid. TG 2 er satt på grunn av alder og manglende dokumentasjon på

Beskrivelse av eiendommen

fornyelse av avløpsanlegget.
Sikringsskap er plassert i kjeller. Selger opplyser at elektrisk anlegg i 1. og 2. etasje samt sikringsskap er fornyet av Neas Elektro AS, og at samsvarserklæring foreligger. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell befaring.
Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Varmtvannsberedere har normalt en forventet levetid på om lag 20–30 år, avhengig av vannkvalitet, bruk og vedlikehold. Denne berederen vurderes å være vesentlig eldre enn normal teknisk levetid. Risikoen for innvendig korrosjon, materialsvikt og lekkasjer anses derfor som forhøyet selv om det ikke ble registrert tegn til funksjonssvikt på befaringstidspunktet.
Branntekniske forhold er ikke kontrollert utover visuell befaring. Boligen har eldre konstruksjoner og enkelte eldre installasjoner i kjeller. Dokumentasjon på branncelleinndeling, branntetting, rømningsforhold og tekniske brannsikringstiltak er ikke fremlagt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er oppført på byggegrunn som antas å bestå av stedlige masser/fyllmasser. Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedrørende grunnforholdene. Kjellerkonstruksjoner mot terreng har registrerte fuktpåvirkninger, hvilket er vanlig for bygningens alder. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige setningsskader ved befaringen.
Fra årstall 1957.
Drenering og fuktsikring er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på utskifting. Det ble registrert fuktutslag og forhøyede fuktverdier på kjellervegger og i kjellerrom. Forholdet indikerer at grunnmurskonstruksjonene er utsatt for fuktpåvirkning fra terreng.
Grunnmur og fundamenter er utført i betong/murverk og fremstår i hovedsak som opprinnelige konstruksjoner. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige setningsskader eller konstruksjonssvikt ved befaringen.
Terrengforholdene vurderes som normale for eiendommens beliggenhet og byggeperiode. Samtidig medfører kjeller mot terreng og registrerte fuktforhold i underetasjen en økt belastning på grunnmurskonstruksjonene. Enkelte steder er avstanden mellom terreng og trekledning liten, noe som gir økt risiko for fuktopptak i utsatte bygningsdeler.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Det foreligger byggetegninger datert 1957. Dagens planløsning avviker fra tilgjengelige, godkjente tegninger.

I kjeller er opprinnelig vaskerom og disponibelt rom omdisponert, og det er etablert bad samt endret rominndeling. I 1. etasje er opprinnelig entré og WC ombygget til gang og bad, og rominndelingen er endret. I 2. etasje er opprinnelig kjøkken og arbeidsrom åpnet opp og innlemmet i dagens stue-/kjøkkenløsning. Det er også etablert terrasse med utgang fra 1. etasje som ikke fremgår av de opprinnelige tegningene.

Dokumentasjon som viser at de utførte endringene er omsøkt og godkjent er ikke fremlagt ved befaring. Lovlighetsstatus for de utførte ombyggingene er derfor ikke verifisert. Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere mot kommunale arkiver dersom dette er av betydning for kjøper.

Konklusjon: Dagens planløsning avviker vesentlig fra tilgjengelige byggetegninger fra 1957. Lovligheten av de utførte ombyggingene og bruksendringene er ikke dokumentert. Det anbefales nærmere avklaring mot kommunen.

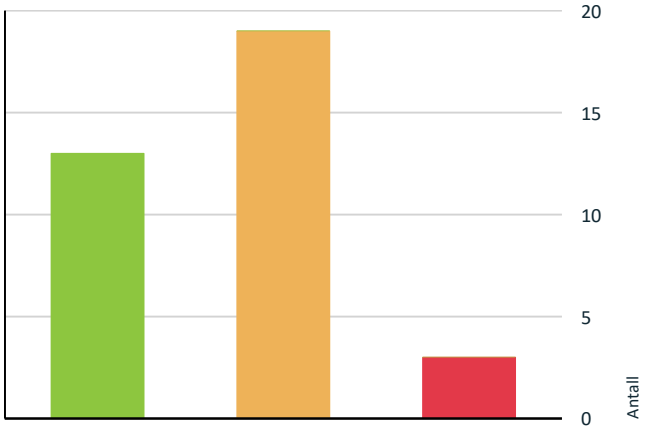
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Eierseksjonen disponerer 1/2 ideell andel av frittstående garasje.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at garasjen er omsøkt og godkjent. Lovlighetsstatus er ikke verifisert og anbefales nærmere undersøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

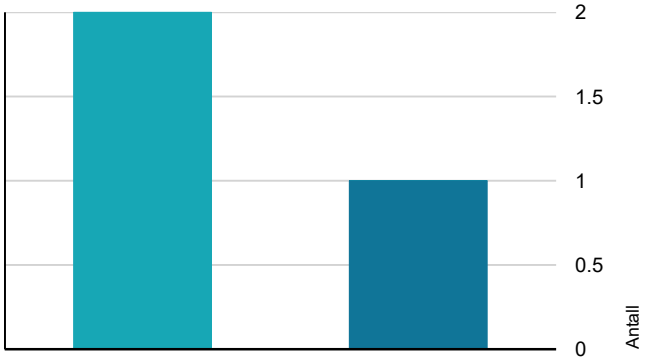
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Boligens energimerking

Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

Energimerke

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

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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1957

Kommentar
Eiendomsverdi

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Det er utført løpende modernisering av boligen, herunder oppgradering av bad, kjøkken, overflater, vinduer og enkelte tekniske installasjoner. Moderniseringene er utført i ulike perioder og med varierende dokumentasjonsgrad. Det er tidligere salgsdokumenter oppgitt at bad ble modernisert i 2015.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med steinbelagte stålplater (Decra), opplyst skiftet i 2014. Takkonstruksjon med undertak av tretro. Taket fremstår med normal alder og bruksslitasje uten synlige tegn til vesentlige skader ved befaring fra bakkenivå. Videre vedlikehold må påregnes som normalt over tid.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2014

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er av varierende alder og utførelse. Bygningen er høy, og deler av komponentene er ikke tilgjengelige for nærmere kontroll fra terrengnivå. Det er derfor begrensede muligheter til å identifisere eventuelle mindre skader, utettheter eller slitasje. Fra bakkenivå ble det ikke registrert synlige deformasjoner, lekkasjespor eller andre forhold som tilsier vesentlige avvik. Normal kontroll og vedlikehold må påregnes.

Årstall: 1957

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon fra byggeåret med sperrer og undertak av tretro. Loftsrom er inspisert via loftsluke. Synlige konstruksjoner fremstår uten tegn til lekkasjer, råteskader, soppdannelser eller vesentlige deformasjoner. Det ble registrert normalt alderspreg på materialene. Skjulte konstruksjoner og områder ved takfot er ikke tilgjengelige for kontroll.

Årstall: 1957

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i trekonstruksjon utvendig kledd med stående trekledning. Fasadene fremstår generelt rette uten synlige deformasjoner eller tegn til konstruksjonssvikt.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:
• Det registreres stedvis slitasje og begynnende nedbrytning i nedre del av kledningen mot terreng samt ved enkelte terrasse- og rekkverksdetaljer. Kledningen har lokalt liten avstand til terreng/belegg, noe som gir økt fuktbelastning. Vedlikehold og lokale utskiftninger må påregnes.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med isolerglass. Vinduene er av eldre dato, og merking i glass indikerer produksjonsår omkring 1987. Det ble registrert punkterte isolerglass i enkelte vinduer. Vinduene har oppnådd en høy alder og det må påregnes vedlikehold, utskifting av isolerglass eller utskifting av vinduer.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:
• Punkterte glass gir et dokumentert avvik.
Avviket medfører redusert isolasjonsevne og svekket funksjon. Forholdet krever tiltak, men representerer normalt ikke en umiddelbar fare eller alvorlig bygningsskade.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet krever tiltak, men representerer normalt ikke en umiddelbar fare eller alvorlig bygningsskade.

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører og terrassedører av varierende alder og utførelse. Dørene ble kontrollert visuelt fra tilgjengelige steder. Det ble ikke registrert synlige skader av vesentlig karakter ved befaringstidspunktet. Dørene har normal alders- og bruksslitasje, og vedlikehold samt justeringer og utskiftninger må påregnes over tid.

Årstall: 1957

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong-/terrassekonstruksjon med rekkverk i trekonstruksjon. Det registreres normal alders- og værslitasje på overflater, herunder malingsavflassing og fuktpåvirkning i nedre deler av rekkverkskonstruksjonen. Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner/utskiftninger av utsatte trekomponenter. Det ble ikke registrert forhold som tilsier umiddelbar svikt eller vesentlige konstruksjonsmessige avvik ved befaringstidspunktet.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:

• Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner/utskiftninger av utsatte trekomponenter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene består hovedsakelig av laminat i oppholdsrom og soverom, samt betonggulv i tekniske rom og boder. Overflatene fremstår generelt i god stand uten vesentlige skader eller unormale deformasjoner. Det registreres normal alders- og bruksslitasje på enkelte overflater. Betonggulv i tekniske rom har normal overflateslitasje og mindre kosmetiske merker.

Årstall: 1957

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger består hovedsakelig av malte plate- og paneloverflater. Overflatene fremstår i hovedsak som moderniserte og i god stand. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige skader, rissdannelser, deformasjoner eller tegn til aktiv fuktpåvirkning på de tilgjengelige overflatene.

I enkelte sekundære rom og kjellerarealer forekommer eldre overflater med normal aldersrelatert slitasje. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater.

Årstall: 1957

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet mellom kjeller og øvrige etasjer er utført som tradisjonelt trebjelkelag. Konstruksjonen er i hovedsak skjult av overflater og isolasjon, og vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige deler. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige skjevheter, nedbøyninger eller andre forhold som indikerer svikt i bærekonstruksjonen ved befaringen.

Det registreres fuktpåvirkning og biologisk vekst på enkelte grunnmursoverflater i kjeller. Forholdet vurderes primært å være knyttet til kjellerkonstruksjonen, men langvarig fuktbelastning kan over tid påvirke tilstøtende bygningsdeler.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:

• Det registreres fuktpåvirkning og biologisk vekst på enkelte grunnmursoverflater i kjeller. Forholdet vurderes primært å være knyttet til kjellerkonstruksjonen, men langvarig fuktbelastning kan over tid påvirke tilstøtende bygningsdeler.

Radon

Beskrivelse

Bygninger oppført før innføring av krav til radonforebyggende tiltak er normalt ikke utført med radonsperre eller radonbrønn.
Radonnivå kan ikke fastslås ved visuell befaring og krever måling over tid. Det foreligger ikke dokumentasjon som grunnlag for vurdering.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har murt teglskorstein med tilknyttet vedovn i stue. Synlige deler av skorsteinen på loft og i bolig fremstår uten tegn til vesentlige konstruksjonsmessige avvik. Det registreres mindre aldersrelaterte riss og overflateskader i puss på skorsteinens loftsdel.

Vedovnen er plassert på ubrennbart underlag og fremstår i normal stand ut fra visuell kontroll. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av ildsted eller kontroll av skorsteinens innvendige tilstand.

Eier bør fremlegge dokumentasjon på utført feiing og tilsyn fra brann- og feiervesen dersom dette foreligger.

Vurdering av avvik:

• Eldre teglskorstein fra byggeperioden med registrerte mindre pussriss og naturlig aldersslitasje. Det er ikke registrert forhold som tilsier umiddelbare tiltak, men alder og vedlikeholdsbehov tilsier TG 2. Dersom det foreligger nyere rehabilitering med dokumentasjon (for eksempel stålrør/foring), kan TG 1 være aktuelt.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjelleretasjen består av rom under terreng med betonggulv og betongvegger. Vegger er delvis overflatebehandlet og det registreres enkelte normale riss og mindre sprekker i betongkonstruksjonene.

Kjelleretasjen består av rom under terreng med betonggulv og betongvegger. Vegger er delvis overflatebehandlet og det registreres enkelte normale riss og mindre sprekker i betongkonstruksjonene.

Ved fuktmåling ble det registrert forhøyede verdier lokalt i betonggulv ved sluk i teknisk rom/vaskerom. Målinger på veggflater ga ikke utslag som indikerer unormale fuktforhold. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv vanninntrengning eller lekkasje på befaringstidspunktet.

Konstruksjonene er oppført etter eldre byggeskikk og uten dokumentert fuktsikring etter dagens standard. Rom under terreng må derfor generelt anses som utsatt for fuktpåvirkning over tid.. Målinger på veggflater ga ikke utslag som indikerer unormale fuktforhold. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv vanninntrengning eller lekkasje på befaringstidspunktet.

Konstruksjonene er oppført etter eldre byggeskikk og uten dokumentert fuktsikring etter dagens standard. Rom under terreng må derfor generelt anses som utsatt for fuktpåvirkning over tid.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:
• Ved fuktmåling ble det registrert forhøyede verdier spesielt i betonggulv.

Konsekvens/tiltak
• Dersom rommene på sikt skal innredes til varig oppholdsrom anbefales nærmere vurdering av fuktsikring, ventilasjon og eventuell radonsikring.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Trappen mellom 1. og 2. etasje fremstår som oppgradert med moderne overflatebehandling. Trappeløpet har håndløper og rekkverk på åpen side. Det ble ikke registrert vesentlige skader, unormal slitasje eller bevegelse ved befaringen. Trappen fremstår som funksjonell med normal standard for alder og bruk.

TG 2 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse
Kjellertrappen er av eldre utførelse med malte treoverflater. Det registreres normal alders- og bruksslitasje på trinn og håndløper. Trappen fremstår stabil ved befaringen, men har eldre utførelse med noe bratte trinn og begrenset bredde sammenlignet med dagens anbefalte standard.

Vurdering av avvik:
• Trappen er av eldre dato og har aldersrelatert slitasje på overflater. Utførelsen tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til trappeutforming, men fungerer etter hensikten uten registrerte vesentlige konstruksjonsmessige mangler.

Konsekvens/tiltak
• Ved fremtidig oppgradering kan det vurderes å forbedre sklisikring og overflatebehandling på trappeløpet til kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Boligen har en kombinasjon av nyere og eldre innvendige dører. I hovedetasjene er det montert nyere formpressede fyllingsdører med moderne beslag og overflatebehandling. Dørene fremstår med normal funksjon uten registrerte skader eller vesentlige avvik ved stikkprøvekontroll.

I kjeller er det eldre innvendige dører med aldersrelatert slitasje på overflater og beslag. Dørene fungerer etter hensikten, men standard og utførelse er lavere enn for de nyere dørene i øvrige etasjer.

Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller annen biologisk aktivitet som kan indikere pågående angrep. Det ble heller ikke observert ekskrementer, gnagspor, boremel eller andre forhold som normalt forbindes med skadedyr.

Selger opplyser i egenerklæringen at det ikke er kjent forekomst av sopp -/råteskader, insekter, skadedyr eller skjeggkre i boligen.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter annet aktuelt byggeforskrift, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Overflater vegger
Veggene er utført med flislagte overflater som i ettertid er overmalt.
Våtrom – vurdering
Badet har flislagt gulv og malte flisoverflater på vegger. Det ble registrert fall mot sluk i dusjsonen. Sluk er plassert under dusjkabinett og var ikke fullt tilgjengelig for kontroll av membran- og klemringsløsning. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har alder og utførelse hvor restlevetiden må anses redusert. Flisoverflater er overmalt, noe som er en vedlikeholdsløsning med behov for periodisk oppfølging. Sluk og membrantilslutning kunne ikke kontrolleres fullt ut. Det ble ikke registrert symptomer på lekkasjer eller fuktskader ved befaringstidspunktet.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med flislagte overflater som i ettertid er overmalt.

Vurdering av avvik:

• Malingsbehandlingen fremstår som et vedlikeholdstiltak. Malte fliser kan over tid være utsatt for avskalling og slitasje som følge av fukt- og temperaturpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Malte fliser kan over tid være utsatt for avskalling og slitasje som følge av fukt- og temperaturpåvirkning.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 10 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Vanntett sjikt er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Sluk og membrantilslutning kunne ikke kontrolleres fullt ut. Det ble ikke registrert symptomer på lekkasjer eller fuktskader ved befaringstidspunktet.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Sluk og membrantilslutning kunne ikke kontrolleres fullt ut.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Kontroll av underliggende himling i kjeller.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet fremstår som et eldre bad uten dokumentasjon på oppbygning eller våtromsutførelse. Vegger består av panelte overflater som normalt ikke tilfredsstiller dagens anbefalte løsninger for våtrom. Dusjkabinett reduserer imidlertid den direkte vannbelastningen på konstruksjonene. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller synlige fuktskader ved befaringen.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

kostnadsestimat gjelder ombygging til et funksjonelt bad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerommet fremstår som et eldre rom med enkel standard og løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Rommet har sluk og vanninstallasjoner, men mangler dokumenterte fuktsikrede overflater. Registrerte fuktutslag i gulv og på grunnmursvegger tilsier at konstruksjonene er påvirket av kjellerfukt over tid. Forholdene vurderes som alders- og konstruksjonsbetingede.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Eldre vaskerom i kjeller med betonggulv, sluk, utslagsvask og synlige tekniske installasjoner. Det ble registrert forhøyede fuktverdier ved slukområdet samt fuktutslag på grunnmursvegger, noe som vurderes som typisk for eldre kjellerkonstruksjoner. Rommet har enkel standard og mangler dokumenterte fuktsikrede løsninger etter dagens krav. TG 3 er satt på grunn av alder, fuktpåvirkning og begrenset forventet restlevetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fremstår som nyere og modernisert i senere tid. Innredning, benkeplater og synlige installasjoner fremstår med normal bruksslitasje uten registrerte skader eller vesentlige avvik ved befaringen. Kjøkkenet har en moderne utforming og funksjonell planløsning.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1957

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør vurderes i hovedsak å være fra byggeåret, med mulig utskifting av enkelte delstrekk i forbindelse med senere oppgraderinger. Store deler av anlegget er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke registrert lekkasjer ved befaringen, men rørenes alder tilsier økt risiko for slitasje og funksjonssvikt over tid. TG 2 er satt på grunn av alder og manglende dokumentasjon på fornyelse av avløpsanlegget.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgraden er satt på grunnlag av høy alder og manglende dokumentasjon på utskifting av hoveddeler av avløpsanlegget. Det ble ikke registrert lekkasjer ved befaringen, men forventet restlevetid vurderes som begrenset.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 1957

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberedere har normalt en forventet levetid på om lag 20–30 år, avhengig av vannkvalitet, bruk og vedlikehold. Denne berederen vurderes å være vesentlig eldre enn normal teknisk levetid. Risikoen for innvendig korrosjon, materialsvikt og lekkasjer anses derfor som forhøyet selv om det ikke ble registrert tegn til funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:
• Eldre elektrisk varmtvannsbereder (ca. 160 liter) plassert i kjeller. Berederen fremstår uten synlige lekkasjer ved befaringen, men har passert normal forventet levetid med betydelig margin. Risikoen for korrosjon og lekkasje vurderes som forhøyet på grunn av alder. TG 2 er satt med bakgrunn i alder og forventet behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

Eldre elektrisk varmtvannsbereder (ca. 160 liter) plassert i kjeller. Berederen fremstår uten synlige lekkasjer ved befaringen, men har passert normal forventet levetid med betydelig margin. Risikoen for korrosjon og lekkasje vurderes som forhøyet på grunn av alder.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i kjeller. Selger opplyser at elektrisk anlegg i 1. og 2. etasje samt sikringsskap er fornyet av Neas Elektro AS, og at samsvarserklæring foreligger. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Elektrisk anlegg består av nyere sikringsskap i kjeller samt opplyst fornyet anlegg i 1. og 2. etasje utført av autorisert elektroentreprenør. I kjeller er det registrert enkelte eldre installasjoner og kabelføringer ved teknisk rom og varmtvannsbereder. Anlegget er ikke kontrollert utover visuell befaring. På grunn av alder på deler av kjellerinstallasjonene vurderes forholdet til TG 2. Samsvarserklæring for utførte arbeider opplyses å foreligge.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er ikke kontrollert utover visuell befaring. Boligen har eldre konstruksjoner og enkelte eldre installasjoner i kjeller. Dokumentasjon på branncelleinndeling, branntetting, rømningsforhold og tekniske brannsikringstiltak er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

• Forholdet vurderes til TG 2 ut fra alder og manglende dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen er oppført på byggegrunn som antas å bestå av stedlige masser/fyllmasser. Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedrørende grunnforholdene. Kjellerkonstruksjoner mot terreng har registrerte fuktpåvirkninger, hvilket er vanlig for bygningens alder. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige setningsskader ved befaringen.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fra årstall 1957.
Drenering og fuktsikring er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på utskifting. Det ble registrert fuktutslag og forhøyede fuktverdier på kjellervegger og i kjellerrom. Forholdet indikerer at grunnmurskonstruksjonene er utsatt for fuktpåvirkning fra terreng.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:

• TG 3 på grunn av alder kombinert med dokumenterte fuktutslag.

Konsekvens/tiltak

Det ble registrert fuktpåvirkning på grunnmursflater samt biologisk vekst i kjeller. Sammenholdt med byggets alder og manglende dokumentasjon på utskiftet drenering vurderes risikoen for videre fuktbelastning som høy.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er utført i betong/murverk og fremstår i hovedsak som opprinnelige konstruksjoner. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige setningsskader eller konstruksjonssvikt ved befaringen.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert fuktpåvirkning og mindre aldersrelaterte riss i enkelte kjellervegger.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene vurderes som normale for eiendommens beliggenhet og byggeperiode. Samtidig medfører kjeller mot terreng og registrerte fuktforhold i underetasjen en økt belastning på grunnmurskonstruksjonene. Enkelte steder er avstanden mellom terreng og trekledning liten, noe som gir økt risiko for fuktopptak i utsatte bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

• Tomten er skrånende og opparbeidet med plen, beplantning og gangarealer. Bygningen har kjellerkonstruksjoner mot terreng, og det er registrert fuktpåvirkning på enkelte grunnmursflater. Enkelte steder har trekledning begrenset avstand til terreng og belegg. Det ble ikke registrert tegn til setninger, erosjon eller terrengbevegelser ved befaringen.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Garasje: Halvpart av dobbelgarasje

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje oppført med støpt betonggulv, betong-/murvegger innvendig og utvendig trekledning. Taket er tekket med bølgeplater. Garasjen fremstår som en del av en dobbelgarasje hvor eiendommen disponerer den ene delen. Adkomst via leddport i stål. Innvendige overflater består hovedsakelig av ubehandlede mur-/betongflater og synlige konstruksjoner.

Ved befaring ble det registrert normal aldersslitasje. Betonggulvet har enkelte riss og slitasje. Innvendige murflater har mindre riss og overflatemessige skader. Treverk i portåpning og enkelte detaljer ved gesims/utstikk har behov for løpende vedlikehold. Bølgeeternitt/fibersementplater av eldre dato. Taktekkingen vurderes å ha passert halvparten av forventet levetid. Det må påregnes vedlikehold og utskifting på sikt. Platene kan være asbestholdige. Materialanalyse er ikke utført.

Garasjen vurderes å ha normal funksjon ut fra alder og konstruksjonsmåte. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at garasjen er omsøkt og godkjent. Lovlighetsstatus er derfor ikke verifisert.

Det er registrert frittstående garasje på eiendommen. Under gjennomgang av tilgjengelig kommunal dokumentasjon er det ikke funnet byggetillatelse, ferdigattest eller annen dokumentasjon som bekrefter garasjens lovlige oppføring. Lovlighetsstatus for garasjen er derfor ikke verifisert. Det anbefales nærmere undersøkelser mot kommunens arkiver dersom forholdet er av betydning for kjøper.

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

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

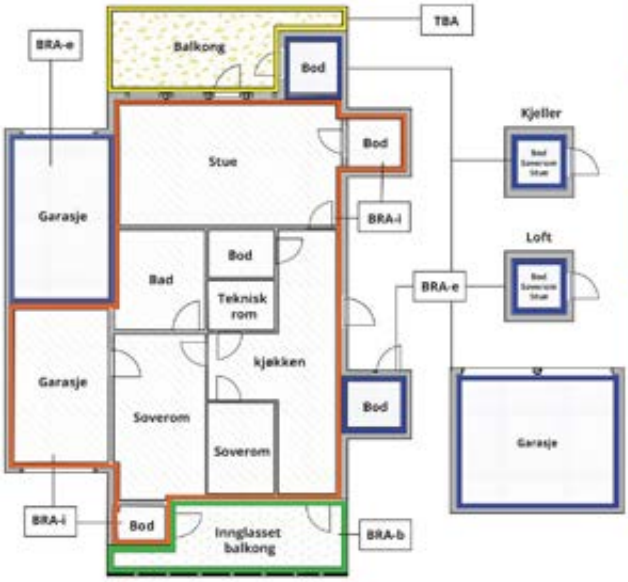
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	42			42	
Etasje 1	45			45	
Kjeller	39			39	
SUM	**126**				
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 2	Stue, kjøkken		
Etasje 1	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang, bad, vaskerom, kjeller, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegninger datert 1957. Dagens planløsning avviker fra tilgjengelige, godkjente tegninger.

I kjeller er opprinnelig vaskerom og disponibelt rom omdisponert, og det er etablert bad samt endret rominndeling. I 1. etasje er opprinnelig entré og WC ombygget til gang og bad, og rominndelingen er endret. I 2. etasje er opprinnelig kjøkken og arbeidsrom åpnet opp og innlemmet i dagens stue-/kjøkkenløsning. Det er også etablert terrasse med utgang fra 1. etasje som ikke fremgår av de opprinnelige tegningene.

Dokumentasjon som viser at de utførte endringene er omsøkt og godkjent er ikke fremlagt ved befaring. Lovlighetsstatus for de utførte ombyggingene er derfor ikke verifisert. Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere mot kommunale arkiver dersom dette er av betydning for kjøper.

Konklusjon: Dagens planløsning avviker vesentlig fra tilgjengelige byggetegninger fra 1957. Lovligheten av de utførte ombyggingene og bruksendringene er ikke dokumentert. Det anbefales nærmere avklaring mot kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kontroll og spyling av kommunale vann- og avløpsledninger i gaten, utført av Kristiansund kommune.
Utskifting av elektrisk anlegg i 1. og 2. etasje samt montering av nytt sikringsskap i kjeller, utført av Neas Elektro AS. Eier opplyser at det foreligger samsvarserklæring.
Eier opplyser videre om egeninnsats på våtrom i form av grunning og maling av fliser samt utskifting av kran og sluk på servant. Dette arbeidet er ikke utført av faglært foretak.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

Kommentar

Boenheten disponerer 1/2 ideell andel av frittstående garasje på eiendommen. Garasjens totale bruksareal er ca. 30 m², hvor disponert andel utgjør ca. 1/2 av arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eierseksjonen disponerer 1/2 ideell andel av frittstående garasje.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at garasjen er omsøkt og godkjent. Lovlighetsstatus er ikke verifisert og anbefales nærmere undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	4	291		0	415.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Omveien 24

Hjemmelshaver
Løvik Henrik Neergård

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Kristiansund kommune med hovedsakelig boligbebyggelse i nærområdet. Nødvendige servicefunksjoner, skoler og offentlig kommunikasjon finnes innen rimelig avstand.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunal arealplan/reguleringsplan. Reguleringsforhold er ikke nærmere undersøkt utover opplysninger fremlagt i salgsdokumentasjonen. Eventuelle spørsmål knyttet til reguleringsstatus må avklares med kommunen

Om tomten

Opparbeidet tomt med asfaltert adkomst/gårdsplass, plen og noe beplantning. Tomten er bebygd med bolig og garasje.

Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

av tilstandsgradene.

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Andre bilder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Kristiansund

Oppdragsnr.
4-0234/26

Selger 1 navn
Henrik Neergård Løvik

Gateadresse
Omveien 24

Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6510

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År	2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	1
Antall måneder	4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Trygg
Polise/avtalenr.	3728239

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0234/26

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Grunnet og malt flisene, samt byttet kran og sluk på vasken.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kommunale rør for hele gaten ble tett, noe tilbakeslag i sluk på vaskerom.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kontroll av rør i gaten med kamera og spyling. Alle kostnader ble dekket av kommunen.
Arbeid utført av	Kristiansund kommune

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet ut hele el-anlegget for 1. og 2. etasje, samt nytt sikringsskap i kjeller.
Arbeid utført av	Neas Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0234/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Halvpart av garasje.

Document reference: 4-0234/26

Tilleggskommentar

Nabolaget eier felles snøfreser.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4-0234/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Løvik	c0115fe3eca665ff310b76d fc2129cc5f6236986	19.06.2026 15:31:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0234/26

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Gjenpart sendt: byggmester Ivar K Iversen

/AH

Herr Alf E Lervik
h e r.
Vedr. Kaasbøls vei 33 b.

Ved anmodning fra Dem og etter innspeksjon på overnevnte bygg kan en herved gi innflyttingstillatelse fra d.d.

Innflytting av leieboer kan dog ikke finne sted før det foreligger skriftlig samtykke fra Boligformidlingsnemnda J.f. lov om boligformidling av 3o juni 195o.

Da tilkomst fram til byggets hovedinngang er dårlig og ustabil og ytre hovedinngangstrapp og platt foran dør på byggets sydside mangler, må De selv være ansvarlig for mulige ulykker som kan inntreffe ved nevnte årsak.

Under inspeksjonen ble en merksam på at himling i vaskerom var påbegynt kledning med Eternittplater uten at dette først var lagt et lag asfaltpapp under.

Dette arbeide må straks utføres forskriftsmessig.

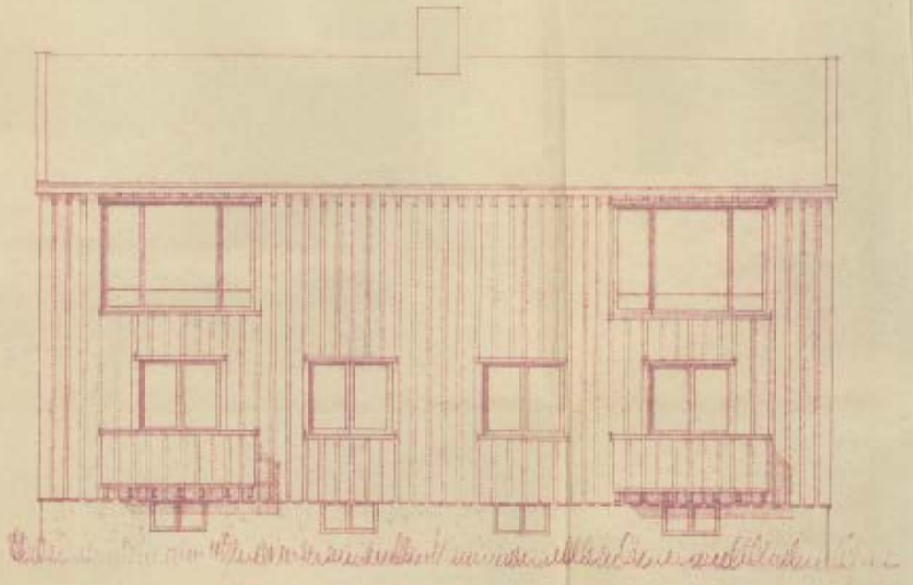
Vedr. oljefyrt ovn i søndre og peis i nordre leilighet må De henvende Dem til feiervesenet for ev. godkjenning.

Da De kan forelegge erklæring fra Tekniske Etaters selvbyggerlag om benyttelse av Deres private atkomstvei til 1 mars 1958 minner vi pånytt om skrivene herfra den 12/9, 11/11 og 19/12-57 og ber Dem være merksam på den gitte frist for å ordne egen atkomstvei.

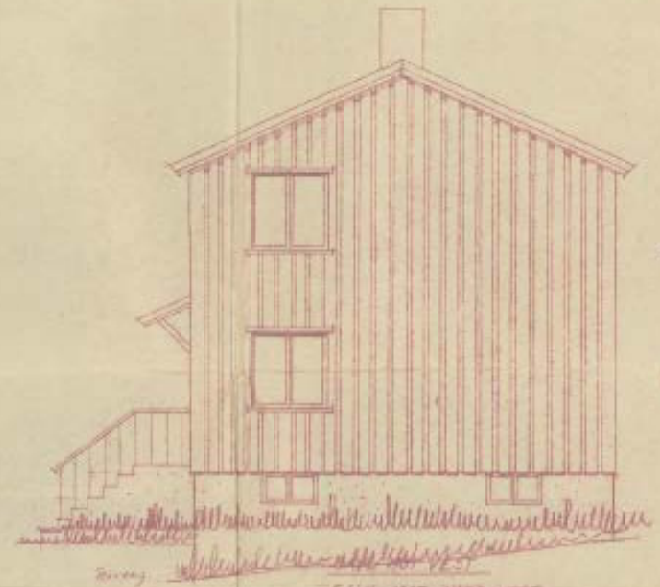
Den utførte kjellerinnredning er ikke utført etter de foreliggende tegninger så nye sådanne må innsendes for eventuell godkjenning.

Kristiansund bygningssjefkontor 31/12-57

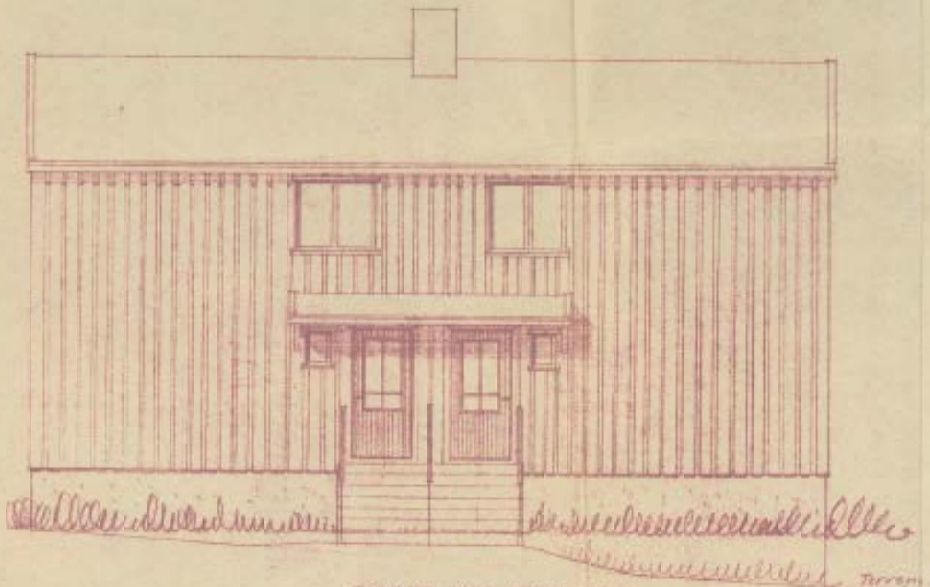
Finn Eidvin



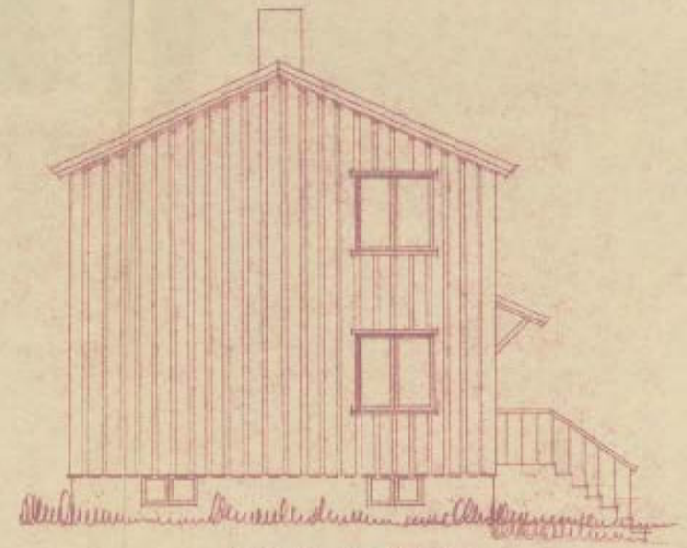
FASADE MOT SYD-VEST



GAVL MOT NORD-VEST



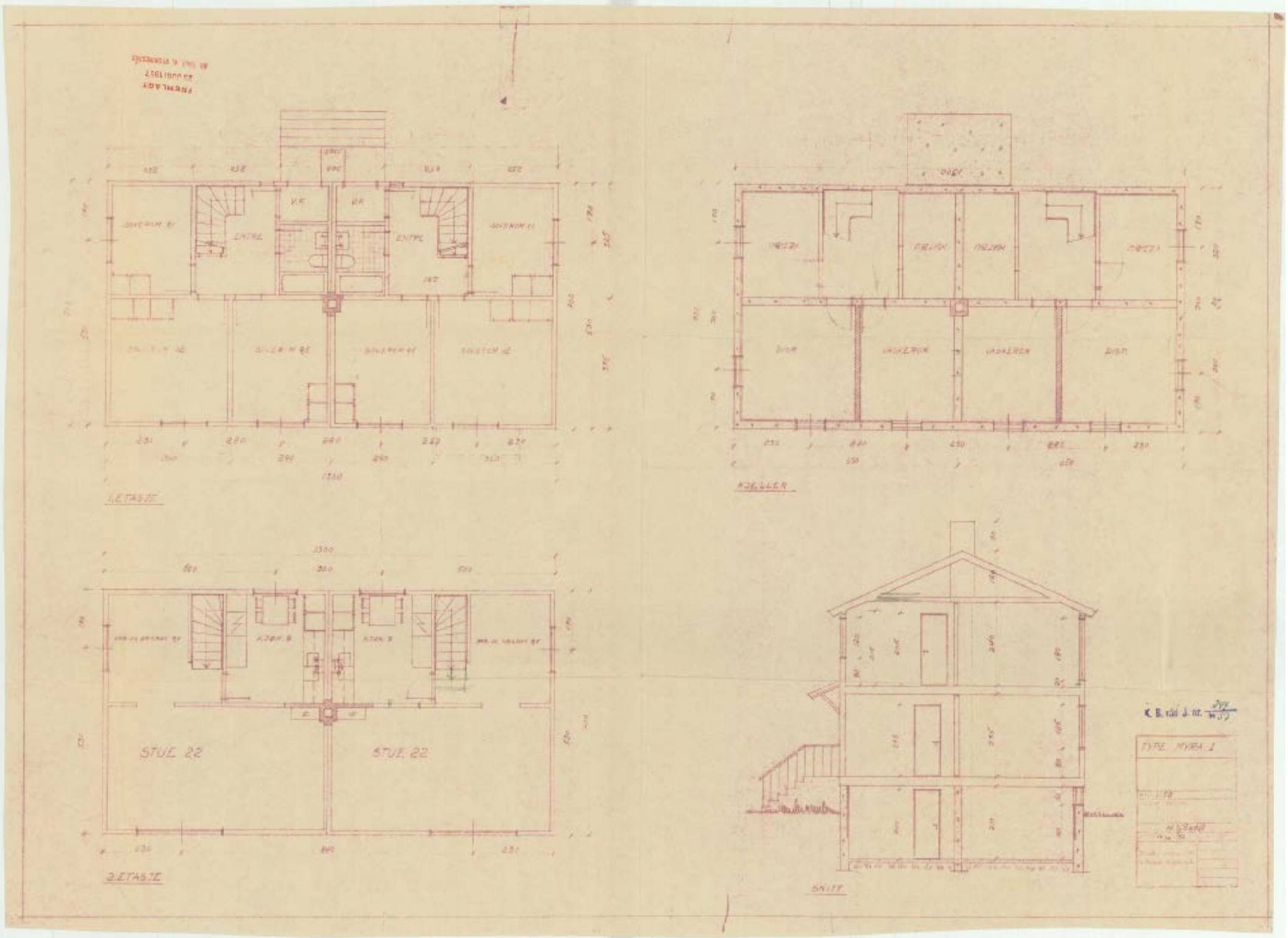
FASADE MOT NORD-ØST

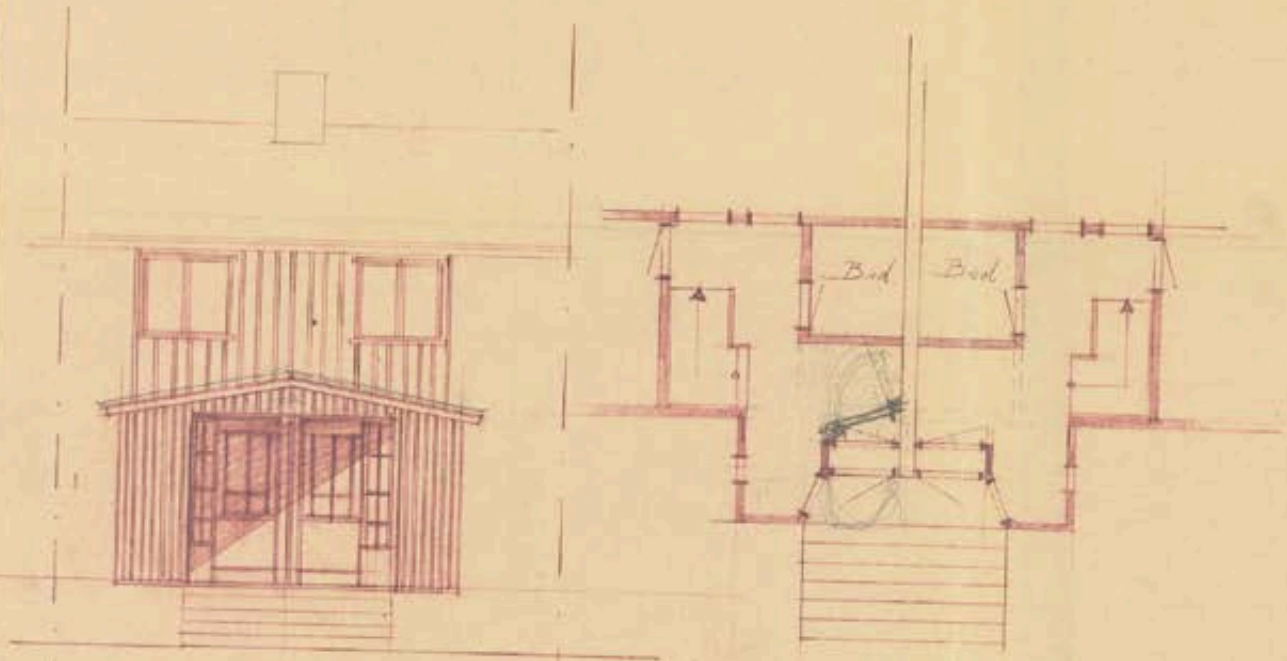


GAVL MOT ~~ØST~~ SYD-ØST

TYPE „MYRA" I

FREMLAGT
15 JUN 1957


1.ETASJE
KJELLER
2.ETASJE
STUE 22
STUE 22
SNITT
TYPE MYRA 1



FASADE – ØST

Plantegning – ex. Tilbygg.

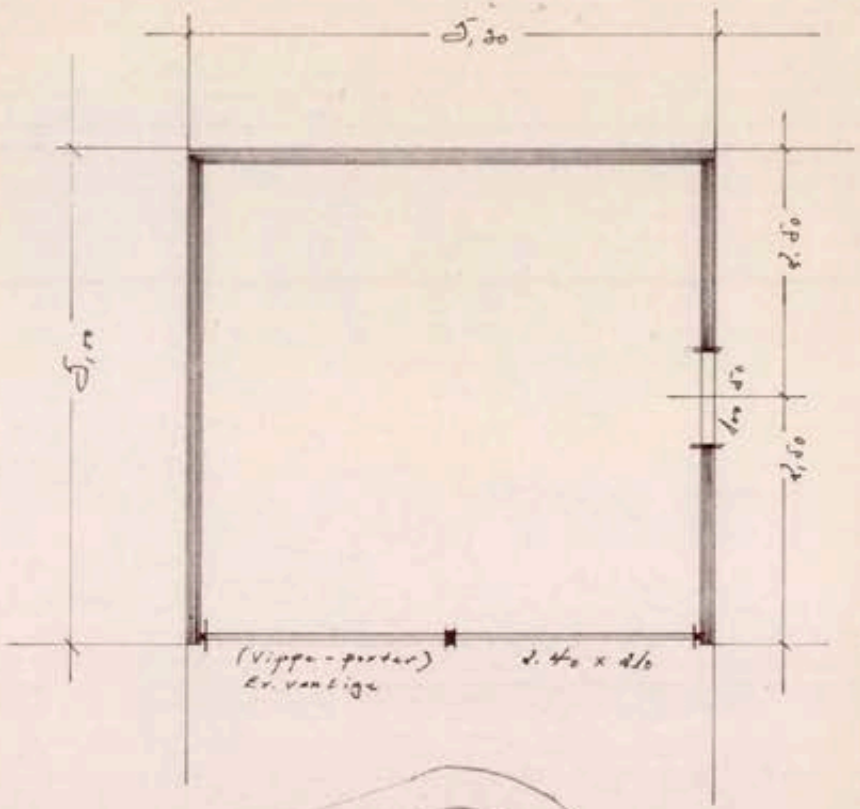
Kåstbals vei 33 b
Eier Alf Leervik,
Mål 1–50 9/9-62.

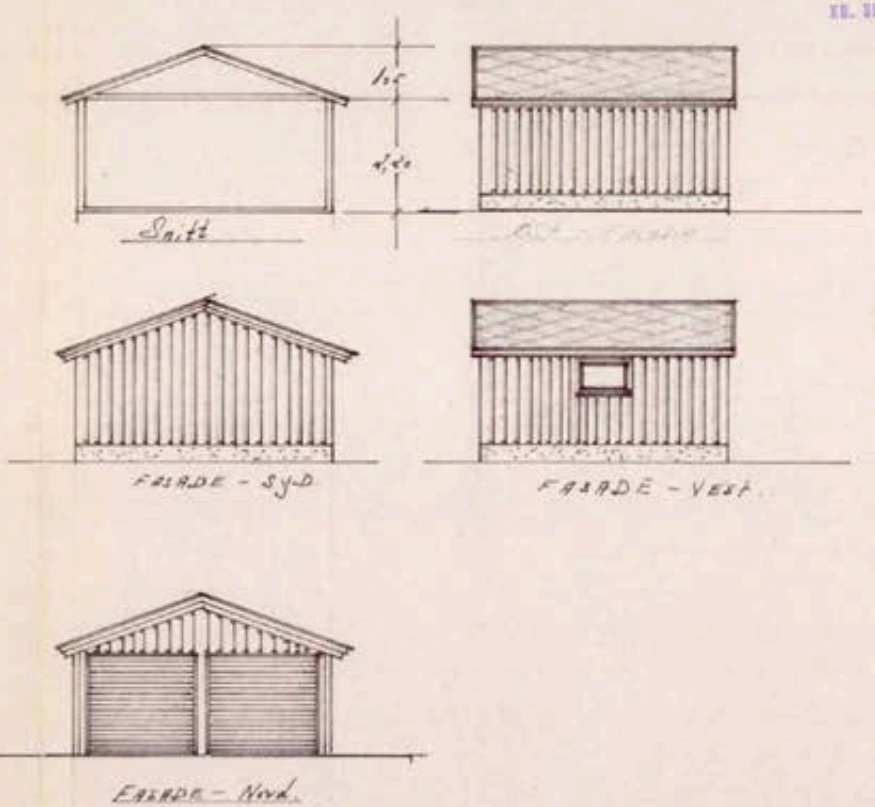
FREMLAGT
20 SEP 1967
KR. SAND. B. BYGNINGSSAD

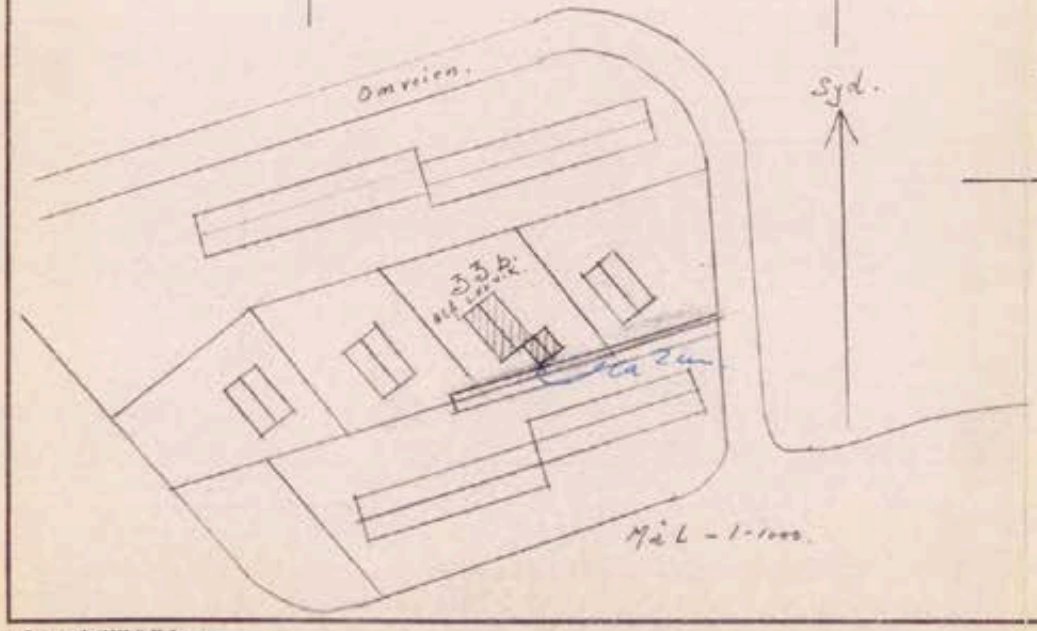
BYGNINGSSJEFEN
KRISTIANSUND N.
Jnr. 1161 1967

Malestokk
Tegn.
Trad.
Kl.
Endelig for:
Endelig for:

K. B. råd J. nr. 299/60
FREMLAGT
- 9 NOV 1960
KR. SUND. R. AVKNIGSRÅD







Garasje på eiendomen Kåsbøls vei 33 b.	Målestokk 1-50 1-100	Tegn. Trac. Kfr.
	Erstatning for:	
Eier Alf Einar Leervik	IVAR K. IVERSEN	
	Erstattet av:	

A.s Tertrupl, A.S. 10300 D-59 Sauna.

KRISTIANSUND KOMMUNE
—
BYGNINGSSJEFEN

Øvre Enggate 8
6500 Kristiansund N.
Telefon 073 - 71 011

Steinar Jonassen
Storskarven 21
her.

Deres ref. Vår ref. AH/HG Dato 30. August 1982

J.nr. 1745/81 og 1321/82.
Omveien 24, her.
Byggherre: Åsmund Værnes.
Søknad om byggetillatelse for veranda og utviding av garasje.

Deres ovennevnte søknad godkjennes på betingelse av at bygningslov med forskrifter og vedtekter følges.
Erklæringene etter bygningslovens § 70 nr. 2 fra eierne av Kaasbøls vei nr. 27,29 og 31 må tinglyses.
Garasjen må kles innvendig i tennvernende kledning minst A 10.
Byggearbeidet må ikke påbegynnes før kopi av de tinglyste erklæringene er sendt til bygningssjefen, ansvarshavende er oppnevnt og byggetillatelse er utstedt.

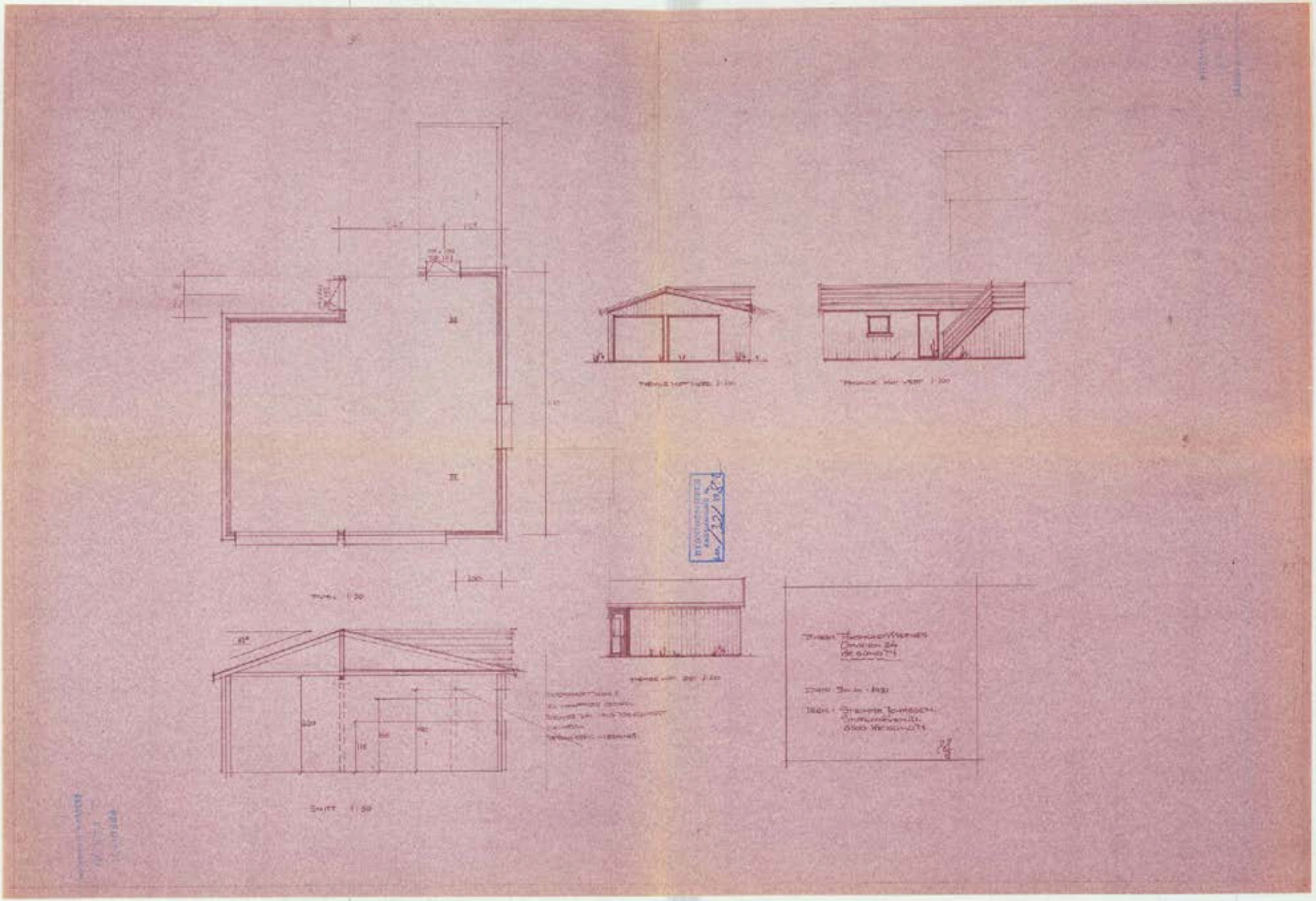
Gebyr kr. 131,-

Bygningssjefen i Kristiansund, den 30.08.1982

H. Gjøstøl

A. Hammernes

MOTTATT
8 SEP 1982
KRSUND N. BYGNINGSKAI


Grundriß 1:50
Schnitt 1:50

NORDMØRE
INTERKOMMUNALE
BRANN- OG REDNINGSTJENESTE

Et vertskommunesamarbei
mellom Aure, Averøy, Kristiansund og Smøl

JORDAHL VIGGO
OMVEIEN 24
6510 KRISTIANSUND N

Dato: 05.01.2023 **Saksbehandler:** Anders Vikhals

Resultat etter brannforebyggende tilsyn

Det ble under dette tiltaket, 05.01.2023, ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig.

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste gjennomførte tilsyn knyttet til fyringsanlegget i din bruksenhet den 05.01.2023. Tilsynet ble utført i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1. ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

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

Formålet med tiltaket var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Med hilsen

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste

Saksbehandler: **Anders Vikhals**

E-post: **anders.vikhals@kristiansund.kommune.no**

Telefon: **90 27 86 21**

Kristiansund kommune	KARTUTSNITT					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 291	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Omveien 24 6510 KRISTIANSUND N				
	Annen info:					

Tegnforklaring

- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Flaggstang
- Beskrivende hjelpelinje for anlegg
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Fundament
- Trapp
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Byggetiltak
- Innmålt tre
- Hekk
- Gangfelt avgrensning
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Gangveg
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Eiendomsteig
- Høydekurve 1m Kristiansund
- Lekeplass
- Bebygd område
- Skog
- Annet

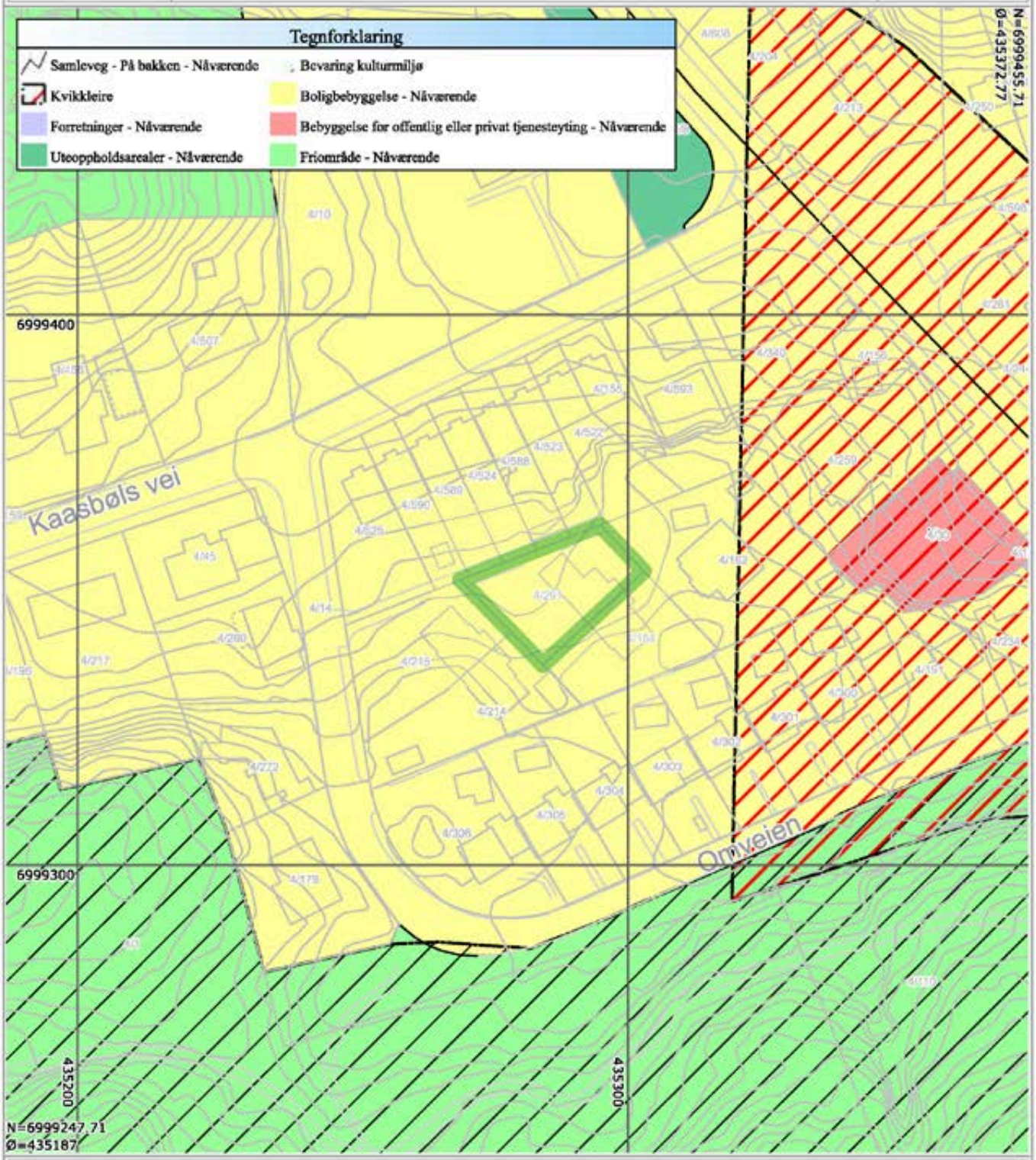
KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 291	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Omveien 24, 6510 KRISTIANSUND N			
Hj.haver/Fester:				

KRISTIANSUND KOMMUNE

Dato: 22/6-2026 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.

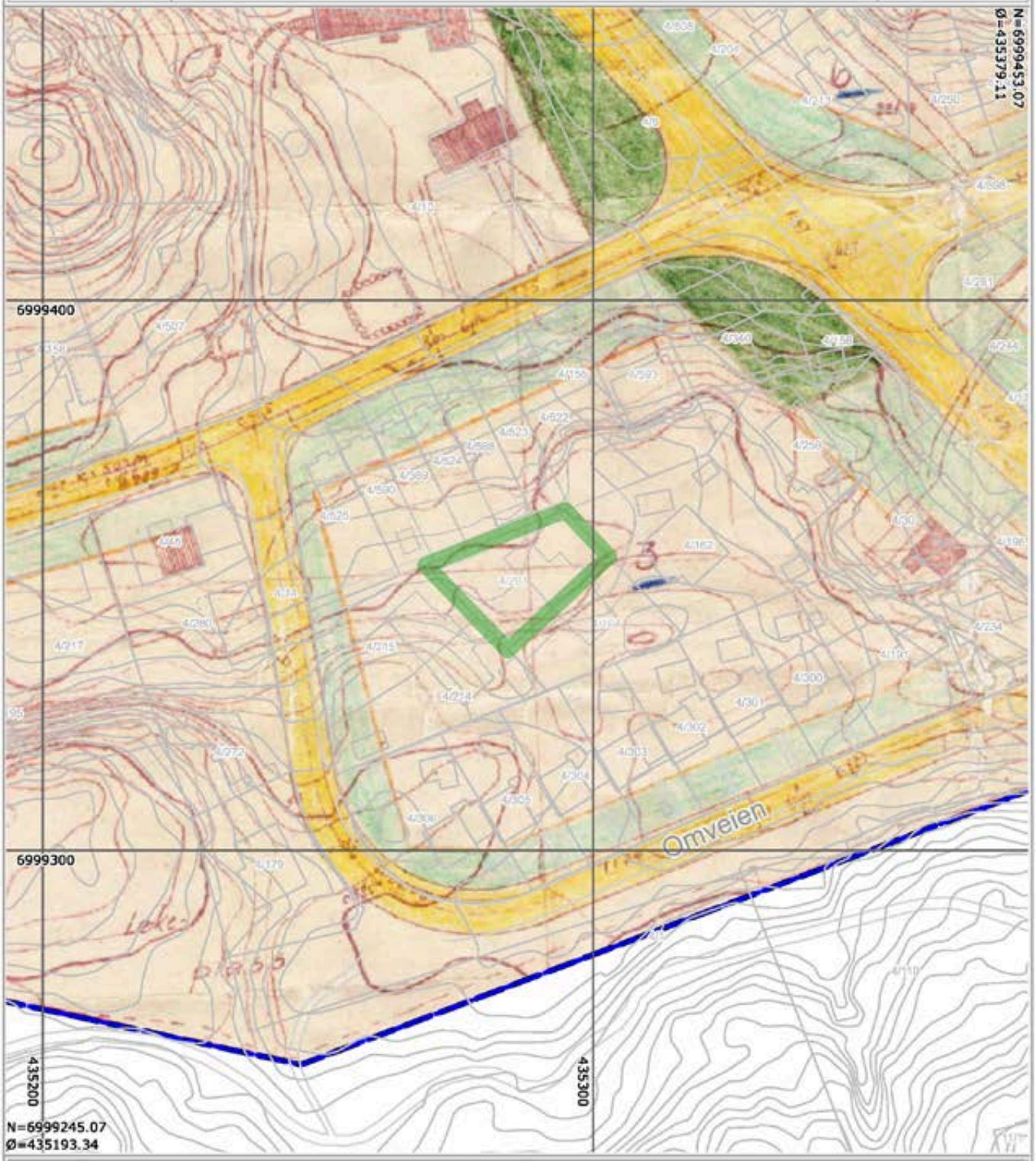
KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 291	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Omveien 24, 6510 KRISTIANSUND N			
Hj.haver/Fester:				

KRISTIANSUND KOMMUNE

Dato: 22/6-2026 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.

Gjenpart av
Vedlegg til dagbok nr. 2282
Kristiansund sorenskriverembete
27. AUG. 1968

S k j ø t e .

Undertegnede Alf Einar Lervik, født 5/5 1929
Skjøter og overdrar hermed til
Asbjørn Andersen, født 5/4 1926

en fysisk halvpart av min eiendom Kaasbøls vei 33 b,hvilken halvpart i h.t. attest fra Kristiansund bygningssjefkontor av 16/7 1968 vil bli benevnt

Kaasbøls vei 33, Kristiansund N.

Med i overdragelsen følger den på eiendommen vertikaldelte enebolig med alle mur og nagelfaste innretninger av ethvert slag. Videre medfølger en ideell halvpart i den på den solgte eiendom stående garasje. Den andre ideelle halvpart forblir således selgerens eiendom, og som således skal ha bruksrett til den grunn garasjen står på sammen med kjøperen. Denne bruksretten skal forøvrig følge og tilhøre den som til enhver tid er eier av selgerens eiendom.Blir garasjen revet og ny garasje ikke oppbygd,skal grunnen uten vederlag tillegges kjøperens eiendom.

Videre er selgeren og kjøperen enige om følgende:

1. Den nye grenselinje som deler eiendommen i 2 matrikler flukter med skillevegg midt i huset.
2. Eiendommen Kaasbøls vei 33 b skal ha fri og uhindret ferdsel over eiend.Kaasbøls vei 33,etter felles adkomstvei. Utgiftene ved reparasjoner og vedlikehold av denne deles likt mellom eiendommene.
3. Vedlikehold og reparasjoner av felles vann- og kloakkledninger deles likt mellom eiendommene.Kristiansund ingeniørvesen har rett til når som helst å stenge eller forsegle fellesstoppekranen hvis det av tekniske grunner blir nødvendig eller for å få trufne bestemmelser respektert.

Den avtalte kjøpesum kr.64.000,- kroner sekstifiretusen - er ordnet på omforenet måte.

Kjøperen overtar eiendommen den 1.september 1968.

Kristiansund N., 26.august 1968.

Alf Einar Lervik

Som selgerens ektefelle samtykker jeg i overdragelsen.

Liv Lervik

Stempelmerker kr. 6601
Jfr. originaldokumentet og kassebok
KRISTIANSUND SORENSKRIVEREMBETE
27 AUG 1968

./.

Vi bekrefter at Alf Einar Lervik og hustru Liv Lervik har undersskrevet foranstående skjøte i vårt nærvær, og at de begge er over 21 år.

1 ..... 2 .....

På foranstående vilkår vedtar jeg hermed dette skjøte.

Kristiansund N., 26.august 1968.

.....
Asbjørn Andersen

RETT AVSKRIFT BEKREFTES

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Glenpart av Vedlegg til dagbok nr. 2284 27. AUG. 1968 Kristiansund sorenskriverembete

Standardbilag nr. 9.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Fysisk ~~ideell~~ ½-part ~~av~~ benevnt Kåsbøls vei 33 B	Kristiansund	Asbjørn Andersen
Fysisk halvpart benevnt Kaasbøls vei 33 b	- " -	Alf Einar Lervik

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Kristiansund N., den 26.august 1968.

Kaasbøls vei 33 b — Alf Lervik

Kaasbøls vei 33 — Asbj. Andersen

Til vitterlighet :

RETT AVSKRIFT BEKREFTES

lo-61

Gjenpart av Vedlegg til dagbok nr. 2283 27. AUG. 1968
Kristiansund sorenskriverembete

Erklæring

vedkommende pipestokk mellom eiendommene:

Matr.nr: Kaasbøls vei 33, Kristiansund N

og matr.nr: Kaasbøls vei 33 b, Kristiansund N.

Undertegnede eiere av ovennevnte matr.nr. som har felles pipestokk erklærer herved for seg og senere eiere at:

1. Hvis en av bygningene blir nedrevet, skal den felles pipestokk uten vederlag bli stående som helt tilhørende den annen bygning, når den nedrevne bygning atter oppføres til den opprinnelige høyde skal eier være berettiget til uten vederlag til naboen atter å benytte den felles pipestokk når derved ingen utgift påføres naboen.
2. Må en av bygningene på grunn av brannskade helt eller delvis nedrives for atter å oppføres, har vedkommende eier rett til uten vederlag til naboen atter å benytte den felles pipestokk.
3. Er pipestokken ved ildebrann blitt beskadiget, blir den å utbedre eller å oppføre pånytt alene på bekostning av den hvis bygning er brent.
4. Ved skade på pipestokken forvoldt ved brann i begge bygninger, deles utgiftene etter skjønn, selv om brannen er oppstått i den ene bygning og derfra har forplantet seg til den annen.
5. Nødvendige utgifter til alminnelig vedlikehold av den felles pipestokk bæres av hver eiendom med en halvdel.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Kristiansund bygningsråds samtykke.

Kristiansund N den 26. august 1968.

Eier av matr.nr. Kaasbøls vei 33. - Stig Andersen

Eier av matr.nr. Kaasbøls vei 33 b. - Alf Hansen

RETT AVSKRIFT BEKRÆFTES

Nabolagsprofil

Omveien 24 - Nabolaget Varden/Kirkelandet - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Omveien Linje 803	4 min 0.3 km
Kristiansund Kvernberget	13 min

Skoler

Allanengen skole (1-7 kl.) 217 elever, 17 klasser	10 min 0.9 km
Folkeparken skole (1-7 kl.) 344 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Innlandet skole (1-7 kl.) 98 elever, 8 klasser	5 min 2.2 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 345 elever, 24 klasser	23 min 1.9 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	6 min 0.5 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km

Ladepunkt for el-bil

Kirketomta, Kristiansund	13 min
Kongens Plass, Kristiansund	16 min

«Byens fineste område med Vanndammen, Kringsjå, Klubba og Karihola som nærmeste nabo. Samtidig ligger det i sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

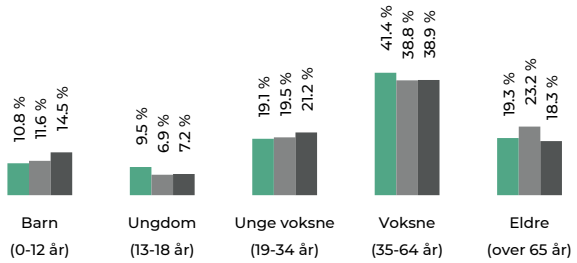
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Varden/Kirkelandet	400	207
Kristiansund	18 220	10 203
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blåtoppen barnehage (1-5 år) 65 barn	15 min 1.3 km
Karihola barnehage (0-5 år) 137 barn	15 min 1.3 km
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år) 97 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Bunnpris St. Hanshaugen	7 min
Bunnpris Brunsvika Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km

FINN

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Gående

2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

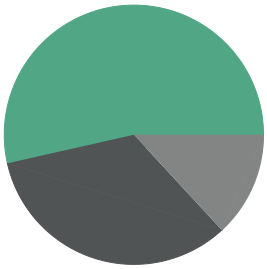
Gateparkering
Lett 92/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Sport

BraatthallenTurn Turnhall	7 min 0.6 km
Braathallen idrettshall Aktivitetshall	7 min 0.6 km
Actic Atlanterhavsbadet	16 min
Family Sports Club Midtbyen	17 min

Boligmasse



- 53% enebolig
- 13% rekkehus
- 33% annet

«En perle i byen»

Sitat fra en lokalkjent

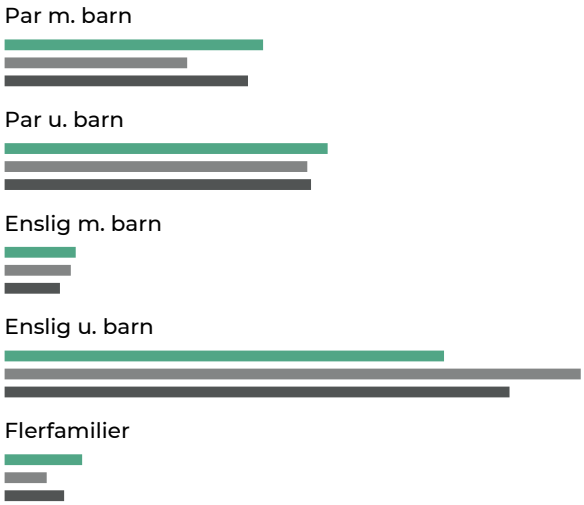
Varer/Tjenester

ALTI Storkaia	17 min
Apotek 1 Løven Kristiansund	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

- 16% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 23% 13-15 år
- 23% 16-18 år

Familiesammensetning

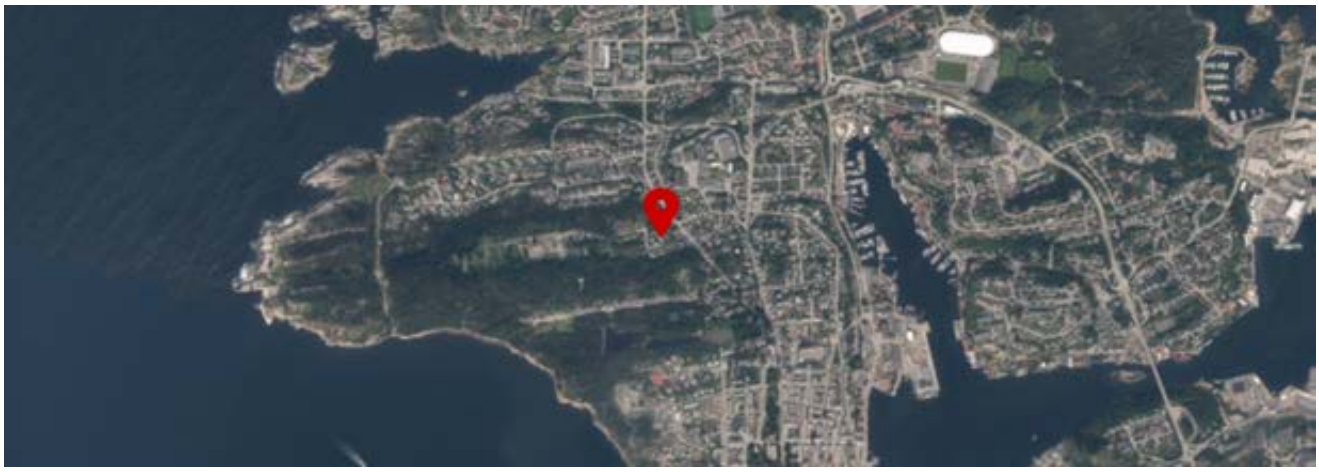


- Varden/Kirkelandet
- Kristiansund
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

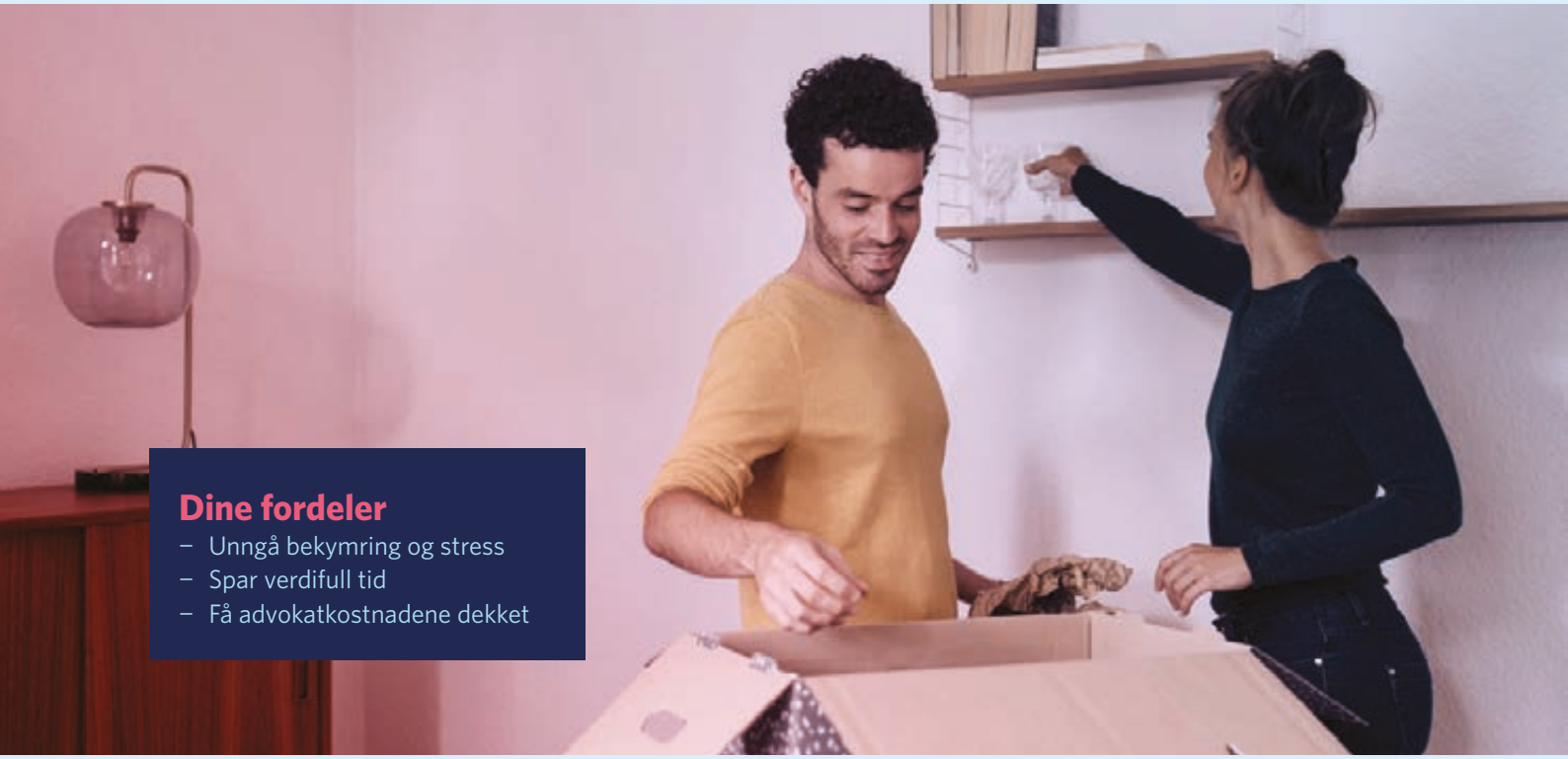
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0234/26

Adresse: Omveien 24, 6510 KRISTIANSUND N, gnr. 4, bnr. 291 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Aleksander Faksvåg Talgø
Tlf: 99026362
Epost: aleksander@notar.no

Salgsoppgavedato: 02.10.2026

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/