notar



KRISTIANSUND N

Kranaveien 17

Enebolig | BRA-i/BRA Total 169/175 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 2 264 740,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





Sentralt beliggende enebolig med utsyn mot havnebassenget og parkering til 2-4 biler. Kristiansund sentrum i umiddelbar nærhet!





Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	12
Bilder	14
Ditt nye nabolag	23
Om eiendommen	26
Vedlegg	37
Budskjema	107

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 2 190 000,-
Omkostninger	Kr 74 740,-
Totalpris	Kr 2 264 740,-
BRA-i/BRA Total	169/175 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1963
Soverom	3


ILLUSTRA



Din megler



Stig Flemmen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

stig@notar.no
928 06 215

Jeg er født og oppvokst i Kristiansund og har derfor svært god kjennskap til boligmarkedet på Nordmøre. Det at jeg har vært i Notar siden 2001, har gitt meg en kunnskap om kjøp og salg av bolig som har kommet kundene til gode. Eiendomsmegling har blitt en livsstil for meg, og jeg har derfor alltid hatt et sterkt fokus på gode prestasjoner, gode kundeopplevelser og gjerne med et stort engasjement..

«Jeg har alltid vært en sosial og omgjengelig person som liker å jobbe med mennesker både på jobben og på fritiden, hvor jeg alltid har vært svært engasjert i fotballen i Kristiansund. Som leder av Notar Kristiansund har jeg hele tiden vært opptatt av at kjøp og salg av bolig skal være en ryddig og grundig prosess for alle involverte parter. Den faglig tyngden som er bygd opp over lang tid hjelper derfor veldig i prosessen med salg av alle typer eiendommer».





Kranaveien 17

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

































Velkommen til Kranaveien 17

Din lokale eiendomsmegler Notar ønsker velkommen til Kranaveien 17. Innholdsrik enebolig like ved sentrum av Kristiansund. Eiendommen har en sentral beliggenhet i sentrum med gangavstand til alle bymessige fasiliteter. Kort vei til skoler, barnehage og idrettsanlegg. Her har man ALT i nærheten. Boligen ligger fint til med utsikt mot Vågen, og inneholder bl.a. stue med spisestue, kjøkken, 2 bad, vaskerom, soverom, stue/soverom og hobbyrom/soverom. Enkel tilkomst fra Prost Schaanings gate, og gode parkeringsmuligheter på egen tomt.
Velkommen til visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i sentrum med gangavstand til alle bymessige fasiliteter. Kort vei til skoler, barnehage og idrettsanlegg. Flotte fri- og turområder i umiddelbar nærhet. Her har man ALT i nærheten.

Adkomst

Adkomst via asfaltert areal fra Prost Schaanings gate, samt trapp fra Kranaveien. Utvendige trapper og gangarealer forbinder nivåene rundt boligen.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.





Kranaveien 17

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N

Oppdragsnummer
4-0403/26

Selger
Solveig Holm

Matrikkel
Gårdsnummer 6, bruksnummer 476, , ideell andel 1/1. i Kristiansund kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
E

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
Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Eiet tomt på 484 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten ligger i skrånende terreng med berg i dagen, beplantning, murer og trapper. Det er asfaltert adkomst og terrasse med tregulv og rekkverk. Parkeringsdekke og adkomst ved huset ble godkjent i 2018, med ferdigattest i 2019.

Takst
Tilstandsrapport datert 30.10.2026. utført av Sertifisert Takstingeniør Terje Storhaug.

Byggeår
1963

Byggemåte
Eneboligen er oppført i 1963 med hovedetasje, underetasje og loft, og har også et lavt kryprom under en del av bygningen. Grunnmuren har pussede og malte murflater, med synlige murvegger i deler av bodene i underetasjen, mens fundamentene i hovedsak er skjult. Ytterveggene har i hovedsak stående, malt trekledning, i tillegg til platekledde fasadepartier og synlige murflater ved sokkelen. Bygningen har saltak med trekonstruksjoner og bordkledd undertak, og taket er tekket med steinbelagte stålplater av typen Decra eller tilsvarende. Takvann ledes via takrenner og utvendige nedløp, og det er metallbeslag ved takkanter og gjennomføringer samt skorstein over tak. Etasjeskillerne er i hovedsak tildekket av gulv- og himlingsflater, mens det mot krypkjelleren er synlige deler med treverk og platekledning. Boligen har vinduer med trekarmer og ytterdører med glassfelt i ulik alder. Verandaen er utført i trekonstruksjon med terrassebord og malt trerekkverk, og utvendige trapper er utført i betong og tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking
Avvik: Taktekkingen har alderspreg og stedvis mose og begroing, særlig mot takfot. Alderen tilsier mer usikker

gjenværende funksjonstid. Etter min vurdering er det behov for vedlikehold og jevnlig ettersyn. Alder og begroing alene dokumenterer ikke lekkasje.

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Avvik: Takrenner og nedløp er tette. Det er løv, begroing og oppsamlet vann i deler av takrennene. Etter min vurdering er dette et konkret vedlikeholdsetterslep som bør følges opp. Beslag og renner har også alders- og værpreg.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Luftingen av kryploftet er noe redusert, selv om det er registrert gavlventil. Det mangler dampsperre under isolasjonen mot etasjen under. Etter min vurdering øker kombinasjonen risikoen for at varm, fuktig inneluft når kalde loftsflater og kondenserer. Lagret utstyr begrenser kontrollen av undertak, treverk og overganger. Det ble registrert misfarging ved skorsteinen på befaringsdagen. Årsaken og om dette gjelder tidligere eller pågående fuktbelastning er ikke avklart.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Kledningen har stedvis slitt og avflassende maling, værslitte overflater og begroing. Luftingen bak kledningen er stedvis begrenset, og musebånd mangler enkelte steder. Etter min vurdering er det et vedlikeholdsetterslep, og detaljene ved nedre kant av kledningen trenger oppfølging. Tilstanden bak kledningen er ikke avklart. Manglende musebånd dokumenterer ikke at det er skadedyr i konstruksjonen.

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: Vinduene har ulik alder. Enkelte karmer og rammer har slitt overflatebehandling og værpreg. De eldste vinduene har mer usikker gjenværende funksjonstid.

- Utvendig > Ytterdører
Avvik: Ytterdøren fra vaskerommet i hovedetasjen er fra 1963 og har slitt overflatebehandling og preg av alder og værbelastning. Etter min vurdering har døren en eldre utførelse og lavere isolasjonsstandard enn en moderne ytterdør. Det er behov for vedlikehold, og videre brukstid er usikker på grunn av alderen.

- Utvendig > Utvendige trapper
Avvik: Betongtrapper og tilstøtende gangarealer har stedvis sprekker, slitte overflater og ujevnheter. Det ligger løv og vegetasjon i deler av ganglinjene. Det er partier uten synlig sammenhengende håndløper. Omfang og behov for sikring må kontrolleres på stedet.

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Avvik: Skorsteinen har høy alder, med byggeåret 1963 lagt til grunn. Etter min vurdering er gjenværende brukstid usikker. Eventuell rehabilitering og tilstanden inne i pipeløpet er ikke avklart. Aldersvurderingen innebærer ikke at det er påvist utetthet eller andre skjulte skader.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Avvik: De åpne murveggene i bodene har avflassing av maling, avskalling og misfarging. Etter min vurdering indikerer dette fuktopptrekk og fuktbelastning i muren. Murvegger og betonggulv mot grunnen kan trekke opp fukt gjennom små porer, såkalt kapillært oppsug. I innkledde deler er overgangen mot mur og gulv skjult, og fukt kan bli vanskeligere å oppdage. Målingen på 10,4 % i toalettrommets yttervegg opphever ikke de synlige fukttegnene andre steder.

- Innvendig > Krypkjeller
Avvik: Kryprommet har åpent fjell og grunn uten fuktsperre. Terrengfallet på baksiden kan lede vann mot grunnmuren og inn mot kryprommet, der vann kan bli liggende i lave partier. Registrert lufting er positivt, men hindrer ikke i seg selv vanninntrenging eller fukt fra grunnen. Begrenset tilkomst gjør at deler av treverket og grunnflaten ikke er tilstrekkelig oversiktlig. Målingen i toalettrommets yttervegg beskriver ikke fuktforholdene i kryprommet.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv
Avvik: Det er registrert enkelte løse gulvfliser på badet. Etter min vurdering har flisene stedvis redusert vedheft til underlaget. Årsaken og omfanget er ikke avklart. Løse fliser dokumenterer ikke alene skade i tettesjiktet.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Badet har kun naturlig ventilasjon og redusert tilluft ved døren. Etter min vurdering begrenser dette luftutskiftingen og gir mindre kontrollert bortføring av fukt etter bruk. Det er ikke påvist at ventilasjonsforholdene har medført fuktskader.

- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for

våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv
Avvik: Det er motfall på gulvet utenfor dusjnisjen. Nivåkontroll med laser viser at gulvet ved dusjdøren ligger høyere enn gulvet ved inngangsdøren. Etter min vurdering kan vann utenfor dusjnisjen derfor renne mot inngangsdøren i stedet for mot sluket.

- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Badet har kun naturlig ventilasjon og redusert tilluft ved døren. Etter min vurdering begrenser dette luftutskiftingen og gir mindre kontrollert bortføring av fukt etter bruk. Det er ikke påvist at ventilasjonsforholdene har medført fuktskader.

- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater gulv
Avvik: Gulvet er tilnærmet flatt, muligens med noen millimeter fall, og det er liten høyde mot døren. Etter min vurdering gir dette redusert sikkerhet ved en eventuell lekkasje. Vanntett oppkant og sikker avledning til sluk er ikke avklart. Det er ikke fastslått at lekkasjevann vil renne ut av rommet.

- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon
Avvik: Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon og redusert tilluft ved døren. Etter min vurdering begrenser dette luftutskiftingen og gir mindre kontrollert bortføring av fukt ved bruk. Det er ikke påvist at ventilasjonsforholdene har medført fuktskader.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: Vannledningene er fra byggeåret 1963 og har høy alder. Etter min vurdering er gjenværende funksjonstid usikker. Skjulte rør og innvendig slitasje kan ikke vurderes ved visuell kontroll.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Avvik: Avløpsrørene fra 1963 har høy alder. Etter min vurdering er gjenværende funksjonstid usikker. Innvendig korrosjon og tilstanden i skjulte rør kan ikke avklares ved visuell kontroll.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Berederen er produsert i 2010. Alderen gir større usikkerhet om gjenværende brukstid og tilsier at utskifting bør inngå i vedlikeholdsplanen. Produksjonsåret alene viser ikke at berederen lekker.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Med byggeåret lagt til grunn har dreneringen høy alder og mer usikker funksjon. Terrengfallet på baksiden øker vannbelastningen mot grunnmuren. Vann kan bli stående og trekke inn i mur og krypkjeller. Avflassing på synlige murflater indikerer fuktbelastning og kapillært oppsug. Målingen på 10,4 % i ett kontrollpunkt er ikke en funksjonskontroll av dreneringen.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Sokkelflater og synlige murvegger har stedvis avskalling, misfarging og slitt overflatebehandling. Det er lokale pusskader rundt åpninger. Avflassing på innvendige murflater indikerer etter min vurdering fuktopptrekk og fuktbelastning. Terrengfallet på baksiden kan øke denne belastningen. Tilstanden til skjulte fundamenter er ikke fastslått.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Terrenget på baksiden har fall mot grunnmuren. Etter min vurdering kan overflatevann bli ledet mot bygningen og bli liggende ved muren. Dette øker risikoen for at vann trekker inn i mur, underetasje og krypkjeller. Kommunens planopplysninger datert 05.11.2026 viser at eiendommen berøres av aktsomhetssone H310_4 for kvikkleire. Dette er en kartopplysning og ikke en påvisning av kvikkleire eller ustabile grunnforhold på eiendommen. Det er synlig fjell flere steder, men grunnforholdene er ikke geoteknisk undersøkt.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Badet har eldre utførelse. Med bakgrunn i byggesaken fra 1973 og manglende holdepunkter for senere fornyelse vurderer jeg tettesjiktet som etablert før 2000. TG3 er satt etter alderskriteriet for eldre våtromsløsninger i gjeldende Norsk standard. Tettesjiktets videre funksjon er usikker. Tilstandsgraden innebærer ikke at det er påvist lekkasje. Sluket ligger under dusjkabinettet og er ikke undersøkt. Slukets tilstand og tilslutning til tettesjiktet er derfor ikke avklart.

- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Badet har eldre utførelse, og tettesjiktet vurderes som etablert før 2000. Det foreligger ingen

dokumentasjon på senere fornyelse. TG3 er satt etter alderskriteriet for eldre våtromsløsninger i gjeldende Norsk standard. Det mangler klemring i sluket, og en tett og varig tilslutning mellom tettesjikt og sluk er ikke dokumentert. Etter min vurdering er tettesjiktets videre funksjon usikker. Det er også registrert motfall på gulvet, omtalt under Overflater gulv. Avvikene innebærer ikke i seg selv at det er påvist lekkasje.

- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Tettesjiktet er fra før 2000. TG3 er satt etter alderskriteriet i gjeldende Norsk standard. Etter min vurdering er fremtidig tetthet og gjenværende funksjonstid usikker. Sluket har synlig korrosjon og belegg, og tilslutningen mellom sluk og tettesjikt er ikke dokumentert. Vaskerommet har ikke dusj og har lavere vannbelastning ved normal bruk enn et bad med dusjing direkte på gulvet. Det er ikke fastslått at sluket eller tettesjiktet lekker.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse. Synlige deler av anlegget har ulik utførelse.

Sikringsskap med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.
Avvik: Det er ukjent om og når det er gjennomført el-tilsyn eller annen el-kontroll.
Resultat fra eventuelle kontroller og status for eventuelle pålegg er ikke kjent.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler og erstatter ikke en el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person. Skjulte ledninger, koblinger og anleggets samlede sikkerhet kan ikke avklares ved denne visuelle vurderingen.

Innhent eventuell tilsynsrapport fra Det lokale eltilsynet (DLE), dokumentasjon på utførte arbeider og samsvarserklæringer. Dersom kontrollhistorikk og tilstand ikke kan avklares, anbefales kontroll av anlegget ved registrert elektrovirksomhet. Ukjent kontrollhistorikk er ikke i seg selv dokumentasjon på feil i anlegget.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Er det salg ved fullmakt?
Ja
Beskrivelse: Hjemmelshavers navn: Solveig Holm

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2026:
• Panasonic luft-til-luft-varmepumpe med innedel i stuen og utedel på ytterveggen. Årstall 2026 er opplyst av fullmektig på befaringen. Varmepumpen fra 2026 er opplyst montert av håndverker.

2018:
• Parkeringsdekke med adkomst ble godkjent 27.06.2018 og fikk ferdigattest 13.05.2019.

2010:
• Varmtvannsbereder fra Møretank på 120 liter, plassert på vaskerommet. Berederen er merket med produksjonsår 2010.

1999:
• Av tidligere arbeider foreligger en terrassesak fra 1999.

1973:
• Ominnredning ble godkjent i 1973, jf. kommunale byggesaksdokumenter.

• Taktekkingen er skiftet etter byggeåret. Nøyaktig årstall er ukjent, men etter min vurdering er tekkingen trolig over 20 år gammel.
• Noen vinduer er skiftet i senere tid, hovedsakelig i oppholdsrom i hovedetasjen. Nøyaktige utskiftingsår er ikke avklart.
• Ytterdøren ved det overbygde inngangspartiet i underetasjen er skiftet i senere tid.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligformål.

Følger reguleringsplan Vågen (plan-ID R-020), som er en reguleringsplan der eiendommen er regulert til boligformål. Det fremgår også at det aktuelle arealet

inngår i en regulert byggeforbudssone langs fylkesveien.. 16.04.1947.

Følger kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024. Planen er vedtatt 07.09.2023, og eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse – nåværende.

Det pågår planarbeid i området for K-201201 Kommunedelplan for Kristiansund sentrum, endring, med status planforslag.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310_4 Kvikkleire samt rød og gul støysone iht. T-1442.
Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Kristiansund kommune.

Oppvarming
Oppvarming skjer blant annet med vedfyring og luft-til-luft-varmepumpe. Boligen har vedovn, peisinnsats og Panasonic luft-til-luft-varmepumpe. Luft-til-luft-varmepumpen har innedel i stuen.

Parkeringsforhold
Parkeringsdekke og adkomst ble godkjent 27.06.2018 og fikk ferdigattest 13.05.2019. Det er plass til 2-4 biler ved huset, og det er etablert el-bil lader. Det utvidede betongarealet kan eventuelt brukes til gjesteparkering når adkomst og snuplass holdes fri.

Plassen ved Kranaveien på nedsiden er opplyst brukt til parkering. Særskilt rett til denne plassen er ikke dokumentert, men deler av arealet er på eiendommens tomt.

Vei/Vann/Kloakk
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, bekreftet i kommunalinfo mottatt fra megler. Utvendige ledninger ligger i grunnen og er ikke kontrollert direkte.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, bekreftet i kommunalinfo mottatt fra megler. Utvendige ledninger ligger i grunnen og er ikke kontrollert direkte.

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
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for et boligbygg av tre på Kranaveien 17, datert 12.11.1964.
Byggetillatelse for ominnredning av bolighus datert 02.11.1973.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av parkeringsdekke i Kranaveien 17, 6518 Kristiansund N, datert 13.05.2019.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger 1973, mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.
- Soverom og stue i underetasjen er slått sammen til stue.

Radonmåling
Boligen er fra 1963 og har underetasje med kontakt mot grunnen samt krypkjeller. Eventuell radonsikring inngår i skjulte konstruksjoner og kan ikke verifiseres ved en vanlig visuell befaring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller radonsikring. Radonnivået i boligen er derfor uavklart. Etter min vurdering bør dette følges opp med måling. Manglende dokumentasjon betyr ikke i seg selv at radonsperre mangler eller at radonverdiene er forhøyet. Det anbefales radonmåling etter DSAs måleprosedyre i minst to måneder i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april. Mål i minst to oppholdsrom, med minst ett rom i både hovedetasjen og underetasjen. Eventuelle videre tiltak tilpasses måleresultatene.

Innhold
Underetasje:

BRA-i 77 kvm: Bad, entré, gang, bod ved entré, bod ved bad, kott, hobbyrom/soverom, stue/soverom og toalett
TBA 18 kvm: Terrasse og balkongareal

Hovedetasje:
BRA-i 92 kvm: Bad, vaskerom, gang, stue, soverom, kjøkken og bod
BRA-e 6 kvm: Utebod
TBA 19 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken i hovedetasjen:
Kjøkkeninnredning med profilerte trefronter og enkelte overskap med glassfronter. Laminatbenkeplater, dobbel oppvaskkum i stål og fliser over arbeidsbenkene. Det er montert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over platetoppen med synlig kanal i overskapet. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad i underetasjen:
Bad med flislagt gulv, mørke fliser nederst på veggene og malte flater over, samt malt himling. Rommet har servantinnredning med servant, skap og speil, samt dusjkabinett. Det er vindu i rommet. Badet har eldre utførelse og kun naturlig ventilasjon. Tilluften ved døren er redusert.

Bad i hovedetasjen:
Bad med flislagte gulv og vegger samt himling med lys overflate. Rommet har servantinnredning med skap, servant og speil, gulvstående toalett og dusjnisje med dør og dusjutstyr. Det er vindu i rommet. Badet har eldre utførelse og kun naturlig ventilasjon. Tilluften ved døren er redusert.

Toalettrom i underetasjen:
Separat toalettrom med flislagt gulv, malte veggflater og malt himling. Rommet har gulvstående toalett med synlig sisterne.

Vaskerom i hovedetasjen:
Vaskerom med flislagt gulv, malte veggflater og panelt himling. Rommet har utslagsvask i metall, opplegg for vaskemaskin, hyller og gulvsluk. Vaskerommet har ikke dusj. Det er kun naturlig ventilasjon, og tilluften ved døren er redusert.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, fliser og belegg.

Vegger: Malte og tapetserte flater, panel og partier med fliser.

Himling: Malte plater og trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Eldre kobberrør med synlige rørføringer i bod og vaskerom samt tilkoblinger ved kjøkken og sanitærutstyr. Hovedstoppekranen er plassert i bod i underetasjen.
- Avløpsrør: Eldre avløpsrør. Det er synlige soilrør av støpejern i underetasjen og synlige plasttilkoblinger ved sanitærutstyr.
- Ventilasjon: Tørre rom har naturlig ventilasjon gjennom ventiler, åpninger og vinduslufting.
- Varmesentral: Panasonic luft-til-luft-varmepumpe med innedel i stuen og utedel på ytterveggen. Oppgitt årstall er 2026.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder fra Møretank på 120 liter, plassert på vaskerommet. Produksjonsår 2010.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.
- Branntekniske forhold: Det er registrert røykvarsler og håndslokkeapparat i boligen.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Hvitevarer på kjøkken medfølger

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud

eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

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

Arealer
BRA - i: 169 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 175 m²
TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 77 m² Bad, entré, gang, bod ved entré, bod ved bad, kott, hobbyrom, stue / sov og wc
1. etasje
BRA-i: 92 m² Bad, vaskerom, gang, stue, soverom, kjøkken og bod
BRA-e: 6 m² Utebod

TBA fordelt på etasje
Underetasje
18 m² Terrasse- og balkongareal1. etasje
19 m² Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Plassen ved Kranaveien på nedsiden er opplyst brukt til parkering, men særskilt rett til denne plassen er ikke dokumentert.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Byggetegninger
Kommentar: Kommunens tegninger er sammenholdt med dagens planløsning. Det foreligger ferdigattest fra 1964, godkjenning av ominnredning fra 1973 og en terrassesak fra 1999. Parkeringsdekket med adkomst ble godkjent 27.06.2018 og fikk ferdigattest 13.05.2019. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?
Svar:

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Svar: Ja, Varmepumpen fra 2026 er opplyst montert av håndverker

Økonomi

Prisantydning
Kr. 2 190 000,-

Kommunale avgifter
Kr 27 883,- pr år 2026

Info kommunale avgifter
Beløpet gjelder vann, avløp, feiing/tilsyn og eiendomsskatt. Avgiften fordeles på fire terminer.

Gebyr for renovasjon på kr. 5026,- fra ReMidt kommer i tillegg. Se priser på https://www.remidt.no/kundeservice/priser-og-abonnement/ og velg kommune. Prisene varierer i forhold til valg av størrelse på dunk.
Avgiften fordeles på fire terminer.

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 2 190 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 54 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 74 740,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 264 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

1505/6/476:
21.10.1963 - Dokumentnr: 302676 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Repartisjonsplikt ved gateopparbeidelse.

Dokumentnr: 905124 - Opprettelse av matrikkelenheten OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK.

23.02.1995 - Dokumentnr: 1836 - Målebrev

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

Grunnboksdato
12.11.2026

Diverse opplysninger

Diverse
Plantegninger:
Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
13.11.2026

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

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

Meglers Vederlag

Fastpris vederlag	kr.	45 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	15 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke target	kr.	16 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	3 500,-	(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.

Andre forsikringer

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

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

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.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Kranaveien 17

Vedlegg

- Plantegninger dagens bruk
- Selgers egenoppgave datert 26.10.26
- Tilstandsrapport datert 11.11.26
- Ferdigattest datert 12.11.1964
- Byggetillatelse ominnredning datert 02.11.1973
- Byggetegninger datert 25.04.73
- Tillatelse parkeringsdekke datert 27.06.18
- Ferdigattest parkeringsdekke datert 13.05.19
- Grunnkart
- Kart - utsnitt av kommuneplan 2020 - 2032

Tilstandsrapport

Enebolig

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 6, bnr. 476

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 30.10.2026 **Rapportdato:** 11.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22333-1567 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** TH1439

Foretak: VerdiAnalyse AS **Takstingeniør:** Terje Storhaug **Vår ref:** Terje Storhaug

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.

Om VerdiAnalyse AS

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

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

Terje Storhaug
Uavhengig Takstingeniør
ts@verdi-analyse.no
953 01 501

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

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

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1963 med hovedetasje, underetasje og loft. Boligen har trekledde fasader, murflater ved sokkelen og saltak tekket med steinbelagte stålplater av typen Decra eller tilsvarende. Tekkingen er skiftet etter byggeåret og vurderes ti trolig over 20 år. Vinduer er fra ulike perioder; enkelte er skiftet i senere tid, hovedsakelig i oppholdsrom i hovedetasjen. En av de kontrollerte isolerglassrutene er fra 1986. Takkonstruksjonen er av tre med bordkledd undertak. Det er et lavt kryprom under en del av bygningen.

Innvendig er det blant annet parkett, fliser og belegg på gulv, og panel, malte og tapetserte veggflater. Hovedetasjen har gang, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og bod. Soverommet har garderobeskap og utgang til veranda. I tillegg er det en utebod med egen utvendig adkomst. Underetasjen har entré, gang, stue / sov, hobbyrom, bad, WC, to boder og kott under trappen. Oppvarming skjer blant annet med vedfyring og luft-til-luft-varmepumpe. Varmepumpen er fra 2026, opplyst av fullmektig på befaringen. På vaskerommet står en varmtvannsbereder på 120 liter, merket med produksjonsår 2010. Vannledningene er kobberrør fra byggeåret 1963. Innvendige avløpsrør er også fra byggeåret, med synlige soilrør av støpejern i underetasjen. Det er i tillegg synlige plasttilkoblinger ved sanitærutstyr. Hovedstoppekranen står i bod i underetasjen. Deler av røropplegget er skjult. Boligen har naturlig ventilasjon i tørre rom og i alle tre våtrom. Begge badene og vaskerommet har ikke mekanisk avtrekk. Sikringsskapet har automatsikringer.

Tomten ligger i skrånende terreng med berg i dagen, beplantning, murer og trapper. Det er asfaltert adkomst og terrasse med tregulv og rekkverk. Parkeringsdekke og adkomst ved huset ble godkjent i 2018, med ferdigattest i 2019. Det er plass til to biler ved huset. Eventuell gjesteparkering må ikke hindre adkomst eller snuplass. Plassen ved veien på nedsiden er opplyst brukt til parkering, men særskilt rett til denne er ikke dokumentert.

Standard
Boligen har materialer og innredninger fra ulike perioder. Parkett, flislagte bad, kjøkken med trefronter, vedfyring og varmepumpe er blant løsningene som preger standarden.

Tilstand og tekniske forhold
Etter min vurdering har boligen noe vedlikeholdsetterslep, særlig utvendig. Det er stedvis slitt og avflassende maling på kledningen, værpreg på vinduer og utvendig treverk, samt begroing på taktekkingen. Kledningen har stedvis begrenset lufting, og musebånd mangler enkelte steder. Lufting og sikring mot smådyr bør følges opp sammen med overflatevedlikeholdet. Utvendige trapper og gangarealer har lokale sprekker og ujevnheter. Sokkel og synlige murer i underetasjen har avskalling og misfarging. En del av oppfølgingsbehovet er knyttet til bygningsdelenes alder. TG2 på grunn av alder betyr at det er behov for ettersyn og planlegging av vedlikehold eller utskifting. Graden betyr ikke i seg selv at bygningsdelen har en skade eller må skiftes straks. Eldre vann- og avløpsrør bør følges opp, og fornyelse planlegges sammen med øvrige oppgraderinger. Konkrete avvik, tiltak og mulige følger beskrives under den enkelte bygningsdelen.

Deler av bodene i underetasjen har åpne murvegger uten utforing. Avflassing og misfarging indikerer etter min vurdering fuktopptrekk og fuktbelastning. Hulltaking i toalettrommets yttervegg ga 10,4 %, uten indikasjon på forhøyet fukt i det undersøkte punktet. Denne målingen opphever ikke fukttegnene på andre murflater.

På baksiden er det fall mot grunnmuren. Vann kan bli liggende ved bygningen og trekke inn i mur og krypkjeller. Det er synlig fjell både utvendig og i krypkjelleren. Krypkjelleren har registrert lufting, men mangler fuktsperre over grunnen. Lav høyde og lagret utstyr begrenser tilkomsten. Vannavledning og eventuell fuktsperre må tilpasses fjellet og faktiske vannveier.

Kryploftet har noe redusert lufting til tross for registrert gavlventil. Det mangler dampsperre under isolasjonen. Dette gir økt risiko for kondens fra fuktig inneluft. Lagret utstyr begrenser kontrollen, og misfarging ved skorsteinen bør undersøkes nærmere. Rydding, kontroll av luftveier og vurdering av lufttetthet bør inngå i oppfølgingen.

Det mangler håndrekke på veggen langs den innvendige trappen. Dette er registrert som HMS-avvik. Håndrekke bør monteres for å gi bedre støtte og redusere fallrisikoen.

Skorsteinen har høy alder, med byggeåret 1963 lagt til grunn. Eventuell rehabilitering av pipeløpet er ikke avklart. Det er ukjent når det sist ble utført feiing, branntilsyn og el-kontroll, og nyere resultater eller eventuelle pålegg er ikke kjent. Innhent kontrollhistorikk og avklar behovet for nærmere kontroll. Vurderingene er begrenset til synlige og tilgjengelige deler og bekrefter ikke tilstanden inne i pipeløpet eller i skjulte elektriske installasjoner.

Våtrom
Badet i underetasjen har dusjkabinett. Tettesjiktet er vurdert som etablert før 2000, med byggesaken fra 1973 og manglende holdepunkter for senere fornyelse som grunnlag. Det er gitt TG3 på grunn av alder, og fornyelse av tettesjikt og sluk bør planlegges som del av en samlet oppgradering. Sluket ligger under dusjkabinettet og er ikke undersøkt. Slukets tilstand og tilslutning til tettesjiktet er derfor ikke avklart. Det er registrert enkelte løse gulvfliser. Høydeforskjellen fra gulvet ved døren til toppen av sluket er målt til 10 mm, med laveste punkt ved sluket. Badet i hovedetasjen har dusjnisje med dør og motfall på gulvet utenfor nisjen, fra dusjdørområdet mot inngangsdøren. Tettesjiktet er vurdert som etablert før 2000 og har fått TG3 på grunn av alder. Sluket mangler klemring, og tett tilslutning til tettesjiktet er ikke dokumentert. Nytt

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

tettesjikt, sluk og utbedring av fall bør planlegges som én samlet oppgradering av badet. Vaskerommet i hovedetasjen har tilnærmet flatt gulv, muligens noen millimeter fall, og liten høyde mot døren. Sluket har korrosjon og belegg. Gulv og tettesjikt er fra før 2000, og tettesjiktet har fått TG3 etter alderskriteriet. Rommet har ikke dusj, og risikoen er særlig knyttet til eventuelle lekkasjer fra installasjonene. Oppgradering av tettesjikt, sluk og håndtering av lekkasjevann må ses i sammenheng. Alle våtrommene er eldre. Dokumentasjon på dagens tettesjikt og utførelse foreligger ikke. Kjøper bør planlegge oppgraderinger ut fra alder og registrerte avvik. Begge badene og vaskerommet har kun naturlig ventilasjon og redusert tilluft ved dørene. Ventilasjonen er vurdert til TG2 i alle tre rom. Tilluften bør bedres og mekanisk avtrekk til friluft etableres, tilpasset rommenes bruk og boligens øvrige ventilasjon.

Hulltaking fra bod ved vaskerommet mot badet i hovedetasjen ga måleresultat 8,9 %, uten forhøyet fukt registrert i målepunktet. Hulltaking fra toalettrommet mot badet i underetasjen ga måleresultat 12,9 %. Overfladisk fuktindikering på det dokumenterte kontrollpunktet i vaskerommet ga heller ikke indikasjon på forhøyet fukt. Kontrollene gjelder de undersøkte punktene og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige skjulte konstruksjoner.

Vedlikehold og oppgraderinger
Takrenner og nedløp er tette. Første tiltak er rensing og kontroll av at vannet renner fritt og ledes bort fra boligen. Overflatevann på baksiden bør avskjæres og ledes bort i en løsning tilpasset terreng og synlig fjell. Videre bør kjøper planlegge vedlikehold av kledning, vinduer, dører, tak, beslag og utvendige trekonstruksjoner ut fra tilstanden på hver del. Løv og vegetasjon i ganglinjene bør fjernes. Ujevne trinn og behov for håndløper eller rekkverk må følges opp av hensyn til fallsikkerhet. Arbeidene kan prioriteres etter tilstand og behov; ikke alle eldre bygningsdeler må skiftes samtidig.

Plan- og eiendomsopplysninger
Kommunens planopplysninger viser aktsomhetssone for kvikkleire og rød og gul støysone. Dette er kartopplysninger, og dokumenterer ikke kvikkleire på tomten eller støynivået i boligen. Ved nye tiltak må aktuelle bestemmelser og behov for nærmere avklaringer kontrolleres.

Radon
Radonmålinger og radonsikring er ikke dokumentert. Måling anbefales for å avklare nivået i boligen.

Byggetegninger og rominndeling
Innvendig er det hovedsakelig mindre tilpasninger av rominndeling, romnavn og bruk. Hobbyrom og «Stue / Sov» ligger i arealer som var tegnet som soverom og stue i 1973, og benyttes fortsatt som boligrom. Se Lovlighet for en kort omtale av tegningsgrunnlaget og enkelte dokumentavklaringer.

Opplysningsgrunnlag
Egenerklæringen er signert 26.10.2026. Selger opplyser at han ikke har bodd i boligen og har begrenset kjennskap til eiendommen. Opplysninger om tidligere arbeider og skadehistorikk er derfor begrenset.

Samlet vurdering
Jeg vurderer at kjøper må regne med noe utvendig vedlikehold og oppfølging av eldre bygningsdeler. Rensing av takrenner og nedløp er et konkret første tiltak. Øvrige arbeider må prioriteres ut fra rapportens vurderinger, slik at nødvendig utbedring og vanlig fremtidig vedlikehold holdes tydelig fra hverandre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Kommunens tegninger er sammenholdt med dagens planløsning. Det foreligger ferdigattest fra 1964, godkjenning av ominnredning fra 1973 og en terrassesak fra 1999. Parkeringsdekket med adkomst ble godkjent 27.06.2018 og fikk ferdigattest 13.05.2019.

Etter min vurdering gjelder de innvendige forskjellene hovedsakelig mindre tilpasninger av rominndeling, romnavn og bruk. Hobbyrom og «Stue / Sov» i underetasjen ligger i arealer som var tegnet som soverom og stue i 1973, og benyttes fortsatt som boligrom. Tilpasninger ved bad, boder og gang er ikke fullt avklart i tegningsgrunnlaget.

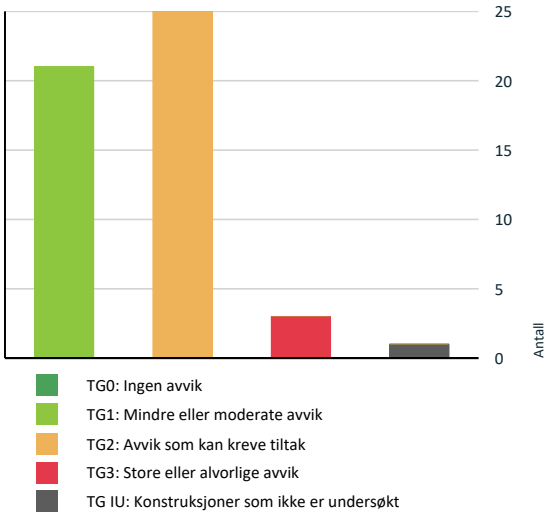
Uteboden og senere endringer av veranda og utvendig trapp er ikke dokumentert i materialet som er gjennomgått. Eventuelle supplerende tegninger og godkjenninger bør følge salgsdokumentene.

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

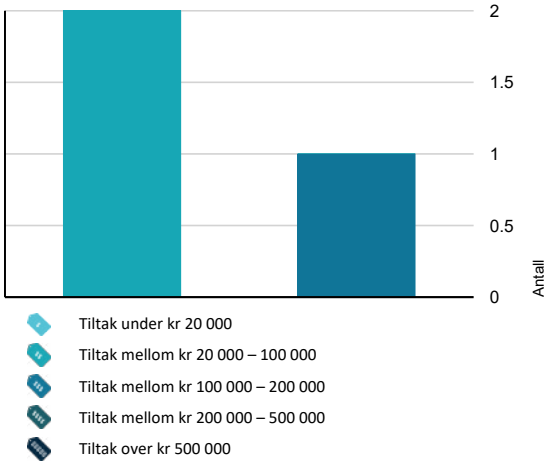
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Badet har eldre utførelse. Med bakgrunn i byggesaken fra 1973 og manglende holdepunkter for senere fornyelse vurderer jeg tettesjiktet som etablert før 2000. TG3 er satt etter alderskriteriet for eldre våtromsløsninger i gjeldende Norsk standard. Tettesjiktets videre funksjon er usikker. Tilstandsgraden innebærer ikke at det er påvist lekkasje. Sluket ligger under dusjkabinettet og er ikke undersøkt. Slukets tilstand og tilslutning til tettesjiktet er derfor ikke avklart.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Badet har eldre utførelse, og tettesjiktet vurderes som etablert før 2000. Det foreligger ingen dokumentasjon på senere fornyelse. TG3 er satt etter alderskriteriet for eldre våtromsløsninger i gjeldende Norsk standard. Det mangler klemring i sluket, og en tett og varig tilslutning mellom tettesjikt og sluk er ikke dokumentert. Etter min vurdering er tettesjiktets videre funksjon usikker. Det er også registrert motfall på gulvet, omtalt under Overflater gulv. Avvikene innebærer ikke i seg selv at det er påvist lekkasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Tettesjiktet er fra før 2000. TG3 er satt etter alderskriteriet i gjeldende Norsk standard. Etter min vurdering er fremtidig tetthet og gjenværende funksjonstid usikker. Sluket har synlig korrosjon og belegg, og tilslutningen mellom sluk og tettesjikt er ikke dokumentert. Vaskerommet har ikke dusj og har lavere vannbelastning ved normal bruk enn et bad med dusjing direkte på gulvet. Det er ikke fastslått at sluket eller tettesjiktet lekker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Taktekkingen har alderspreg og stedvis mose og begroing, særlig mot takfot. Alderen tilsier mer usikker gjenværende funksjonstid. Etter min vurdering er det behov for vedlikehold og jevnlig ettersyn. Alder og begroing alene dokumenterer ikke lekkasje.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Takrenner og nedløp er tette. Det er løv, begroing og oppsamlet vann i deler av takrennene. Etter min vurdering er dette et konkret vedlikeholdsetterslep som bør følges opp. Beslag og renner har også alders- og værpreg.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Luftingen av kryploftet er noe redusert, selv om det er registrert gavlventil. Det mangler dampsperre under isolasjonen mot etasjen under. Etter min vurdering øker kombinasjonen risikoen for at varm, fuktig inneluft når kalde loftsflater og kondenserer. Lagret utstyr begrenser kontrollen av undertak, treverk og overganger. Det ble registrert misfarging ved skorsteinen på befaringsdagen. Årsaken og om dette gjelder tidligere eller pågående fuktbelastning er ikke avklart.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Kledningen har stedvis slitt og avflassende maling, værslitte overflater og begroing. Luftingen bak kledningen er stedvis begrenset, og musebånd mangler enkelte steder. Etter min vurdering er det et vedlikeholdsetterslep, og detaljene ved nedre kant av kledningen trenger oppfølging. Tilstanden bak kledningen er ikke avklart. Manglende musebånd dokumenterer ikke at det er skadedyr i konstruksjonen.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Vinduene har ulik alder. Enkelte karmer og rammer har slitt overflatebehandling og værpreg. De eldste vinduene har mer usikker gjenværende funksjonstid.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Ytterdøren fra vaskerommet i hovedetasjen er fra 1963 og har slitt overflatebehandling og preg av alder og værbelastning. Etter min vurdering har døren en eldre utførelse og lavere isolasjonsstandard enn en moderne ytterdør. Det er behov for vedlikehold, og videre brukstid er usikker på grunn av alderen.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Betongtrapper og tilstøtende gangarealer har stedvis sprekker, slitte overflater og ujevnheter. Det ligger løv og vegetasjon i deler av ganglinjene. Det er partier uten synlig sammenhengende håndløper. Omfang og behov for sikring må kontrolleres på stedet.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Skorsteinen har høy alder, med byggeåret 1963 lagt til grunn. Etter min vurdering er gjenværende brukstid usikker. Eventuell rehabilitering og tilstanden inne i pipeløpet er ikke avklart. Aldersvurderingen innebærer ikke at det er påvist utetthet eller andre skjulte skader.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

De åpne murveggene i bodene har avflassing av maling, avskalling og misfarging. Etter min vurdering indikerer dette fuktopptrekk og fuktbelastning i muren. Murvegger og betonggulv mot grunnen kan trekke opp fukt gjennom små porer, såkalt kapillært oppsug. I innkledde deler er overgangen mot mur og gulv skjult, og fukt kan bli vanskeligere å oppdage. Målingen på 10,4 % i toalettrommets yttervegg opphever ikke de synlige fukttegnene andre steder.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Kryprommet har åpent fjell og grunn uten fuktsperre. Terrengfallet på baksiden kan lede vann mot grunnmuren og inn mot kryprommet, der vann kan bli liggende i lave partier. Registrert lufting er positivt, men hindrer ikke i seg selv vanninntrenging eller fukt fra grunnen. Begrenset tilkomst gjør at deler av treverket og grunnflaten ikke er tilstrekkelig oversiktlig. Målingen i toalettrommets yttervegg beskriver ikke fuktforholdene i kryprommet.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Vannledningene er fra byggeåret 1963 og har høy alder. Etter min vurdering er gjenværende funksjonstid usikker. Skjulte rør og innvendig slitasje kan ikke vurderes ved visuell kontroll.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Sammendrag av boligens tilstand

Avløpsrørene fra 1963 har høy alder. Etter min vurdering er gjenværende funksjonstid usikker. Innvendig korrosjon og tilstanden i skjulte rør kan ikke avklares ved visuell kontroll.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Berederen er produsert i 2010. Alderen gir større usikkerhet om gjenværende brukstid og tilsier at utskifting bør inngå i vedlikeholdsplanen. Produksjonsåret alene viser ikke at berederen lekker.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Med byggeåret lagt til grunn har dreneringen høy alder og mer usikker funksjon. Terrengfallet på baksiden øker vannbelastningen mot grunnmuren. Vann kan bli stående og trekke inn i mur og krypkjeller. Avflassing på synlige murflater indikerer fuktbelastning og kapillært oppsug. Målingen på 10,4 % i ett kontrollpunkt er ikke en funksjonskontroll av dreneringen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Sokkelflater og synlige murvegger har stedvis avskalling, misfarging og slitt overflatebehandling. Det er lokale pusskader rundt åpninger. Avflassing på innvendige murflater indikerer etter min vurdering fuktopptrekk og fuktbelastning. Terrengfallet på baksiden kan øke denne belastningen. Tilstanden til skjulte fundamenter er ikke fastslått.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Terrenget på baksiden har fall mot grunnmuren. Etter min vurdering kan overflatevann bli ledet mot bygningen og bli liggende ved muren. Dette øker risikoen for at vann trekker inn i mur, underetasje og krypkjeller.
Kommunens planopplysninger datert 05.11.2026 viser at eiendommen berøres av aktsomhetssone H310_4 for kvikkleire. Dette er en kartopplysning og ikke en påvisning av kvikkleire eller ustabile grunnforhold på eiendommen. Det er synlig fjell flere steder, men grunnforholdene er ikke geoteknisk undersøkt.

Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er registrert enkelte løse gulvfliser på badet. Etter min vurdering har flisene stedvis redusert vedheft til underlaget. Årsaken og omfanget er ikke avklart. Løse fliser dokumenterer ikke alene skade i tettesjiktet.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Badet har kun naturlig ventilasjon og redusert tilluft ved døren. Etter min vurdering begrenser dette luftutskiftingen og gir mindre kontrollert bortføring av fukt etter bruk. Det er ikke påvist at ventilasjonsforholdene har medført fuktskader.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er motfall på gulvet utenfor dusjnisjen. Nivåkontroll med laser viser at gulvet ved dusjdøren ligger høyere enn gulvet ved inngangsdøren. Etter min vurdering kan vann utenfor dusjnisjen derfor renne mot inngangsdøren i stedet for mot sluket.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Badet har kun naturlig ventilasjon og redusert tilluft ved døren. Etter min vurdering begrenser dette luftutskiftingen og gir mindre kontrollert bortføring av fukt etter bruk. Det er ikke påvist at ventilasjonsforholdene har medført fuktskader.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side
Gulvet er tilnærmet flatt, muligens med noen millimeter fall, og det er liten høyde mot døren. Etter min vurdering gir dette redusert sikkerhet ved en eventuell lekkasje. Vanntett oppkant og sikker avledning til sluk er ikke avklart. Det er ikke fastslått at lekkasjevann vil renne ut av rommet.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Sammendrag av boligens tilstand

Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon og redusert tilluft ved døren. Etter min vurdering begrenser dette luftutskiftingen og gir mindre kontrollert bortføring av fukt ved bruk. Det er ikke påvist at ventilasjonsforholdene har medført fuktskader.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller radonsikring. Radonnivået i boligen er derfor uavklart. Etter min vurdering bør dette følges opp med måling. Manglende dokumentasjon betyr ikke i seg selv at radonsperre mangler eller at radonverdiene er forhøyet. Gå til side
- Det mangler håndrekke på veggen langs den innvendige trappen. Etter min vurdering gir dette mindre støtte ved bruk av trappen.
- Kommunens planopplysninger datert 05.11.2026 viser at eiendommen berøres av aktsomhetssone H310_4 for kvikkleire. Dette er en kartopplysning og ikke en påvisning av kvikkleire eller ustabile grunnforhold på eiendommen. Det er synlig fjell flere steder, men grunnforholdene er ikke geoteknisk undersøkt.

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1963

Kommentar
Byggeår 1963 er oppgitt i Eiendomsverdi.no og bekreftet i kommunens matrikkelopplysninger.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Boligen har materialer og innredninger fra ulike perioder, med blant annet parkett, fliser, kjøkken med trefronter og eldre våtrom. Enkelte vinduer og varmepumpen er nyere. Standarden er sammensatt, og kjøper bør regne med oppgradering av våtrommene og videre vedlikehold av eldre bygningsdeler.

Vedlikehold
Etter min vurdering har boligen noe vedlikeholdsetterslep, særlig utvendig. Takrenner og nedløp er tette og må renses. Kledning, vinduer og utvendig treverk har stedvis værslitte overflater som trenger rengjøring og overflatebehandling. Lokale skader på puss og ujevnheter i trapper og gangarealer må følges opp. Flere bygningsdeler har en alder som gjør at kjøper bør planlegge gradvise reparasjoner og utskiftinger ut fra tilstand. Tiltak prioriteres slik at vannavledning, fuktbeskyttelse og trygg bruk ivaretas først. Konkrete avvik, tiltak og konsekvenser er beskrevet under de enkelte bygningsdelene.

Tilbygg / modernisering

1973	Ominnredning	Ominnredning ble godkjent i 1973, jf. kommunale byggesaksdokumenter.
2018	Parkeringsdekke	Parkeringsdekke med adkomst ble godkjent 27.06.2018 og fikk ferdigattest 13.05.2019.
2026	Modernisering	Varmepumpen er fra 2026, opplyst av fullmektig på befaringen. Av tidligere arbeider foreligger en terrassesak fra 1999. Taktekkingen, enkelte vinduer hovedsakelig i hovedetasjens oppholdsrom og ytterdøren i underetasjen er skiftet i senere tid; årstallene er ikke avklart. Varmtvannsberederen er merket med produksjonsår 2010.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med steinbelagte stålplater av typen Decra eller tilsvarende. Taktekkingen er skiftet etter byggeåret. Nøyaktig årstall er ukjent, men etter min vurdering er tekkingen trolig over 20 år gammel. Undertakets oppbygning er ikke dokumentert.

Taktekkingen er besiktiget og vurdert fra bakkenivå. Vurderingen er begrenset til det som er synlig derfra. Det kan være skader eller svakheter som ikke er synlige fra bakken. Ved behov for nærmere kontroll bør taket undersøkes av fagperson med forsvarlig tilkomst og sikring.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har alderspreg og stedvis mose og begroing, særlig mot takfot. Alderen tilsier mer usikker gjenværende funksjonstid. Etter min vurdering er det behov for vedlikehold og jevnlig ettersyn. Alder og begroing alene dokumenterer ikke lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Begroing bør fjernes skånsomt med en metode tilpasset tekkingen. Taktekking, skjøter og overganger bør kontrolleres ved vedlikehold. Planlegg fremtidig fornyelse ut fra alder og videre utvikling. Rensing av takrenner er omtalt under eget punkt.

Konsekvens: Begroing kan holde på fukt og hemme avrenningen. Aldring og svekkelser i tekkingen kan etter hvert gi lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Tidspunkt for utskifting kan ikke fastslås ut fra alder alene.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takvann ledes via takrenner og utvendige nedløp. Det er metallbeslag ved takkanter og gjennomføringer samt skorstein over tak. Disse delene er besiktiget og vurdert fra bakkenivå. Avstand og innsyn begrenser vurderingen av renner, skjøter, innfestinger, beslag og skorstein. Mindre utettheter, korrosjon og lokale skader kan være vanskelige å oppdage. Skjulte skjøter, tilkoblinger og avledning videre fra nedløpene er ikke fullt avklart.

Vurdering av avvik:

• Takrenner og nedløp er tette. Det er løv, begroing og oppsamlet vann i deler av takrennene. Etter min vurdering er dette et konkret vedlikeholdsetterslep som bør følges opp. Beslag og renner har også alders- og værpreg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Takrenner og nedløp må renses. Etter rensing må det kontrolleres at vannet renner fritt og ledes bort fra bygningen. Kontroller samtidig renner, skjøter, innfestinger, beslag og skorstein over tak på nært hold fra forsvarlig tilkomst. Eventuelle lekkasjer eller skadde deler utbedres.

Konsekvens: Tette renner og nedløp kan føre til at vann renner over og belaster kledning og grunnmur. Over tid kan dette gi fuktskader.



Takrenne ved takfot med begroing og rusk. Renner og nedløp må renses.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med trekonstruksjoner og bordkledd undertak. Kryploftet har isolasjon mot etasjen under, og det er registrert ventil i gavlen. Det er ikke dampsperre under isolasjonen. Loftet brukes til lagring.

Konstruksjonen er vurdert fra tilgjengelige deler av loftet, med stikkprøver og stikktaking i tilgjengelig, utsatt treverk. Lav høyde og lagret utstyr begrenser tilkomsten og oversikten flere steder. Kontrollen omfatter utvalgte punkter; skjulte og utilgjengelige deler er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Luftingen av kryploftet er noe redusert, selv om det er registrert gavlventil. Det mangler dampsperre under isolasjonen mot etasjen under. Etter min vurdering øker kombinasjonen risikoen for at varm, fuktig inneluft når kalde loftsflater og kondenserer. Lagret utstyr begrenser kontrollen av undertak, treverk og overganger. Det ble registrert misfarging ved skorsteinen på befaringsdagen. Årsaken og om dette gjelder tidligere eller pågående fuktbelastning er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Flytt lagret utstyr slik at konstruksjonen og luftveiene kan kontrolleres. Hold gavlventilen og øvrige luftveier åpne, og vurder hvordan gjennomluftingen kan bedres. Lufttetthet og dampsperre mot oppvarmet etasje bør vurderes fagmessig, særlig ved etterisolering eller himlingsarbeider. Undersøk misfargingen ved skorsteinen og tilslutningen mot taket for å avklare årsaken før tiltak velges.

Konsekvens: Fuktig inneluft som når kalde loftsflater kan gi kondens, mugg og over tid råte i treverket. Redusert lufting kan gjøre uttørkingen dårligere. Begrenset tilkomst øker usikkerheten og kan gjøre at skader oppdages sent. Den begrensede kontrollen på befaringsdagen avklarte ikke om det finnes skjult råte eller en pågående lekkasje.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har i hovedsak stående, malt trekledning. Det er også platekledde fasadepartier og synlige murflater ved sokkelen. Kledningen har alder og værpreg. Oppbygning og isolasjon i lukkede veggkonstruksjoner er ikke dokumentert.

Fasadene er besiktiget fra bakkenivå. Det er utført stikkprøver med stikktaking i tilgjengelig, utsatt treverk for å undersøke tegn til råte. Høytliggende og vanskelig tilgjengelige partier er vurdert på avstand. Kontrollen omfatter utvalgte punkter; lokale skader i øvrig treverk og skjulte deler bak kledningen kan være vanskelige å oppdage.

Vurdering av avvik:

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

• Kledningen har stedvis slitt og avflassende maling, værslitte overflater og begroing. Luftingen bak kledningen er stedvis begrenset, og musebånd mangler enkelte steder. Etter min vurdering er det et vedlikeholdsetterslep, og detaljene ved nedre kant av kledningen trenger oppfølging. Tilstanden bak kledningen er ikke avklart. Manglende musebånd dokumenterer ikke at det er skadedyr i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Kledningen vaskes, løs maling fjernes og overflatene behandles. Kontroller særlig bordender, skjøter og overganger ved vinduer og beslag. Bedre luftingen der den er begrenset, og monter egnet musebånd eller annen gnagersikring der dette mangler, uten å hindre ventilasjon og avrenning. Eventuelt svekket treverk skiftes lokalt etter kontroll. Hold vegetasjon unna fasaden.

Konsekvens: Slitt overflatebehandling og begrenset lufting kan gi økt fuktbelastning og dårligere uttørking, med risiko for råte og kortere levetid. Manglende musebånd gir mulige inngangsveier for mus og andre smådyr. Skjult råte eller skadedyr er ikke fastslått gjennom den begrensede kontrollen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

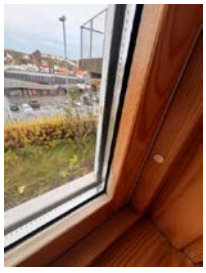
Boligen har vinduer med trekarmer, med både malte og trehvite overflater. Vinduene er fra forskjellige tidsepoker og har ulik alder og utførelse. Noen vinduer er skiftet i senere tid, hovedsakelig i oppholdsrom i hovedetasjen. Nøyaktige utskiftingsår er ikke avklart.

Vinduene er vurdert utvendig fra bakkenivå. Det er utført stikkprøver med stikktaking i tilgjengelig, utsatt treverk og visuell kontroll for tegn til punktering. Det ble ikke registrert råte eller punkterte glassruter ved disse kontrollene. Kontrollen omfatter ikke alle vinduene. Høytliggende og vanskelig tilgjengelige partier er vurdert på avstand. Lokale råteskader kan være skjult, og punktering kan være vanskelig å oppdage og variere i synlighet med lysforholdene.

Vurdering av avvik:
• Vinduene har ulik alder. Enkelte karmer og rammer har slitt overflatebehandling og værpreg. De eldste vinduene har mer usikker gjenværende funksjonstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Slitte treflater bør vedlikeholdes. Kontroller tetningslister, beslag og åpne-/lukkefunksjon, og gjennomgå de øvrige vinduene. Høytliggende og vanskelig tilgjengelige vinduer bør undersøkes på nært hold når forsvarlig tilkomst etableres ved vedlikehold. Planlegg eventuell utskifting av eldre vinduer etter tilstand og funksjon; alder alene gir ikke grunnlag for å skifte alle samtidig.

Konsekvens: Slitt overflatebehandling gir dårligere fuktbeskyttelse. Eldre vinduer kan etter hvert få redusert tetthet eller punkterte isolerglass. Det kan gi trekk, økt varmetap og behov for reparasjon eller utskifting.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malte ytterdører med glassfelt og ulik alder. Ytterdøren fra vaskerommet i hovedetasjen er fra byggeåret 1963. Ytterdøren ved det overbygde inngangspartiet i underetasjen er skiftet i senere tid. Vurderingen gjelder synlige og tilgjengelige deler. Isolasjonsevne og lufttetthet er ikke målt.

Vurdering av avvik:
• Ytterdøren fra vaskerommet i hovedetasjen er fra 1963 og har slitt overflatebehandling og preg av alder og værbelastning. Etter min vurdering har døren en eldre utførelse og lavere isolasjonsstandard enn en moderne ytterdør. Det er behov for vedlikehold, og videre brukstid er usikker på grunn av alderen.

Konsekvens/tiltak

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

• Tiltak: Døren bør rengjøres og løstsittende maling fjernes før ny overflatebehandling. Tetningslister, hengsler og terskel bør kontrolleres og vedlikeholdes. Utskifting til en bedre isolert ytterdør bør planlegges ut fra alder, tilstand og ønsket energistandard.

Konsekvens: Den eldre utførelsen gir større varmetap enn en moderne ytterdør. Slitt overflatebehandling gir svakere beskyttelse mot vær og fukt, og utsatt vedlikehold kan forkorte gjenværende brukstid.



Nyere ytterdør ved inngangspartiet i underetasjen. Det er ikke registrert synlige skader.



Dør mot terrassen i hovedetasjen.

TG 1 Veranda

Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjon med terrassebord og malt trerekkverk. Det er overbygd inngangsparti under deler av verandaen. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler.

Merknad: Det er noe etterslep på overflatevedlikehold av terrassebord og rekkverk. Rengjøring og overflatebehandling anbefales.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong og tre forbinder boligens innganger og utearealer. Det er håndløper og rekkverk ved deler av trappeløpene. Høyder, åpninger og innfestinger må kontrolleres særskilt.

Vurdering av avvik:

• Betongtrapper og tilstøtende gangarealer har stedvis sprekker, slitte overflater og ujevnheter. Det ligger løv og vegetasjon i deler av ganglinjene. Det er partier uten synlig sammenhengende håndløper. Omfang og behov for sikring må kontrolleres på stedet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Fjern løv og vegetasjon. Utbedre løse partier og ujevnheter i ganglinjene. Kontroller stabilitet, trinn, håndløpere og rekkverk, og suppler sikringen der det er nødvendig.

Konsekvens: Ujevne og glatte trinn øker faren for snubling og fall. Manglende støtte kan gjøre trappene vanskeligere å bruke. Vann og frost i sprekker kan forverre overflateskadene.

Andre utvendige forhold

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendige bygningsdeler er eksponert for vær og vind, og det må påregnes normal aldring og bruksslitasje som følge av dette. Mindre værslitasje på kledning, rekkverk, terrassegulv og lignende vurderes som naturlig, og innebærer ikke nødvendigvis et avvik. Eiendommen ligger i et værhardt område hvor konstruksjonene utsettes for betydelige klimatiske påkjenninger som vind, nedbør og temperatursvingninger. Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling er derfor nødvendig for å opprettholde byggets tekniske levetid og estetiske uttrykk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv har blant annet parkett, fliser og belegg. Stuen i hovedetasjen og rommet Stue / Sov i underetasjen har parkett. Kjøkkenet har gulvbelegg med tremønster. Entré, WC og bod ved entré i underetasjen har flislagt gulv. Materialer, alder og utførelse varierer mellom rommene. Overflatene har stedvis bruksmerker og preg av alder. Oppussing kan tilpasses ønsket standard. Møbler, tepper og lagrede gjenstander begrenser oversikten over deler av gulvene. Gulv i våtrom beskrives og vurderes under de aktuelle våtrommene.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger har malte og tapetserte flater, panel og partier med fliser. Himlingene har malte plater og trepanel. Overflatene er fra ulike perioder og har stedvis bruksslitasje og eldre utførelse. Fornyelse kan tilpasses kjøpers ønsker til standard. Lagrede gjenstander og innredning begrenser oversikten over enkelte flater. Overflater i våtrom og synlige murflater under terreng vurderes under egne punkter.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillerne er i hovedsak tildekket av gulv- og himlingsflater. Mot krypkjelleren er det synlige deler med treverk og platekledning. Oppbygning, dimensjoner og skjulte bæredeler er ikke avklart ved den visuelle kontrollen.

Det er utført kontrollmåling av høydeforskjeller på gulv i stue og kjøkken i hovedetasjen samt gang og soverom i underetasjen. Alle kontrollmålte høydeforskjeller var innenfor 15 mm. Målingene omfatter de tilgjengelige delene av disse rommene.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen er fra 1963 og har underetasje med kontakt mot grunnen samt krypkjeller. Eventuell radonsikring inngår i skjulte konstruksjoner og kan ikke verifiseres ved en vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller radonsikring. Radonnivået i boligen er derfor uavklart. Etter min vurdering bør dette følges opp med måling. Manglende dokumentasjon betyr ikke i seg selv at radonsperre mangler eller at radonverdiene er forhøyet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Det anbefales radonmåling etter DSAs måleprosedyre i minst to måneder i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april. Mål i minst to oppholdsrom, med minst ett rom i både hovedetasjen og underetasjen. Eventuelle videre tiltak tilpasses måleresultatene.

Konsekvens: Uten målinger er radonnivået og behovet for tiltak uavklart. Dersom nivået er forhøyet, kan langvarig eksponering innebære helserisiko. Måling vil avklare behovet for oppfølging.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har pusset/malt skorstein og vedfyrte ildsteder, blant annet vedovn og peisinnsats. Det er synlige sotluker og gulvbeskyttelse ved ildstedene.

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Byggeåret 1963 er lagt til grunn for skorsteinens alder. Eventuell senere rehabilitering av pipeløpet er ikke avklart.

Skorsteinen og ildstedene er vurdert visuelt ut fra tilgjengelige, synlige deler. Skorsteinen over tak er vurdert fra bakkenivå. Det er ikke utført innvendig inspeksjon eller tetthetsprøving av pipeløpet, og kontrollen gir ikke grunnlag for å bekrefte trekk, tetthet eller sikker funksjon ved fyring. Skjulte og vanskelig tilgjengelige deler kan ha forhold som ikke er avdekket.

Det er ukjent om og når siste feiing og branntilsyn av fyringsanlegget er gjennomført. Resultat fra eventuelle kontroller og status for eventuelle pålegg er ikke kjent. Opplysninger bør innhentes fra eier og kommunens brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:
• Skorsteinen har høy alder, med byggeåret 1963 lagt til grunn. Etter min vurdering er gjenværende brukstid usikker. Eventuell rehabilitering og tilstanden inne i pipeløpet er ikke avklart. Aldersvurderingen innebærer ikke at det er påvist utetthet eller andre skjulte skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Innhent opplysninger om siste feiing og tilsyn, eventuelle pålegg og tidligere rehabilitering. Dersom tilstanden ikke er avklart gjennom slik dokumentasjon, bør skorstein og ildsteder vurderes nærmere av feiervesen eller kvalifisert fagperson før bruk. Behov for rehabilitering avgjøres etter nærmere kontroll.

Konsekvens: Aldersrelatert slitasje kan gi sprekker og utettheter som ikke oppdages ved en begrenset visuell vurdering. Dersom slike feil foreligger, kan røyk og varme komme ut i tilstøtende konstruksjoner og medføre brannfare. Det er ikke fastslått at slike feil finnes.



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen har både innredede rom med kledde vegg- og gulvflater og boder der deler av veggene ikke er utforet. Her er murveggene synlige, med puss og maling. Det er foretatt hulltaking i ytterveggen på toalettrommet, med måleresultat 10,4 %. Målingen ga ikke indikasjon på forhøyet fukt i det undersøkte punktet. Den gjelder ikke de åpne murflatene i bodene eller alle øvrige skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• De åpne murveggene i bodene har avflassing av maling, avskalling og misfarging. Etter min vurdering indikerer dette fuktopptrekk og fuktbelastning i muren. Murvegger og betonggulv mot grunnen kan trekke opp fukt gjennom små porer, såkalt kapillært oppsug. I innkledde deler er overgangen mot mur og gulv skjult, og fukt kan bli vanskeligere å oppdage. Målingen på 10,4 % i toalettrommets yttervegg opphever ikke de synlige fukttegnene andre steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Vannbelastningen mot boligen bør reduseres som beskrevet under terrengforhold og drenering. Følg utviklingen på de åpne murflatene. Løs maling og puss fjernes, og ny behandling tilpasses murens fuktforhold etter at fuktbelastningen er vurdert. Unngå tette belegg eller innkledning med fuktømfintlige materialer før forholdene i det aktuelle området er undersøkt.

Konsekvens: Fuktopptrekk kan gi videre avflassing, saltutslag og nedbrytning av overflater. Treverk og andre følsomme materialer mot fuktig mur eller betong kan få lukt, mugg og råte. Det er ikke påvist slike skjulte skader gjennom punktmålingen alene.

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport



Hulltaking i ytterveggen på toalettrommet i underetasjen. Målt fuktverdi var 10,4 %, uten indikasjon på forhøyet fukt i det undersøkte punktet. Målingen gjelder kun dette punktet.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er et lavt kryprom med adkomst gjennom luke i grunnmuren. Det er synlig fjell, løse masser, trekonstruksjoner og lagrede materialer og utstyr. Lufting er registrert. Det er ikke registrert fuktsperre over grunnen eller andre tiltak som begrenser fukttilførselen fra grunnen.

Krypkjelleren er vurdert fra tilgjengelige deler, med stikkprøver og stikktaking i tilgjengelig, utsatt treverk. Lav høyde og lagrede gjenstander begrenser tilkomsten flere steder. Kontrollen omfatter utvalgte punkter; skjulte og utilgjengelige deler er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Kryprommet har åpent fjell og grunn uten fuktsperre. Terrengfallet på baksiden kan lede vann mot grunnmuren og inn mot kryprommet, der vann kan bli liggende i lave partier. Registrert lufting er positivt, men hindrer ikke i seg selv vanninntrenging eller fukt fra grunnen. Begrenset tilkomst gjør at deler av treverket og grunnflaten ikke er tilstrekkelig oversiktlig. Målingen i toalettrommets yttervegg beskriver ikke fuktforholdene i kryprommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Flytt lagret utstyr og materialer slik at tilkomsten bedres. Kontroller deretter grunnflaten, treverket, ventilasjonsåpningene og eventuell vannansamling, gjerne også etter nedbør. Vannavledning på baksiden følges opp under Terrengforhold. Vurder egnet fuktsperre over grunnen og øvrige fukttiltak etter at vannveier og avrenning er avklart. En fuktsperre må tilpasses slik at vann ikke samles oppå den. Hold ventilasjonsåpningene frie.

Konsekvens: Fukt fra grunnen, vanninntrenging og kondens kan gi høy luftfuktighet og risiko for mugg, råte og lukt i trekonstruksjonene. Begrenset tilkomst kan gjøre at skader oppdages sent. Det er ikke grunnlag for å konkludere med at slike skader finnes i de utilgjengelige delene.



Krypkjeller med synlig fjell og grunn uten fuktsperre. Lav høyde og lagrede materialer og utstyr begrenser tilkomsten og kontrollen av deler av konstruksjonen.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

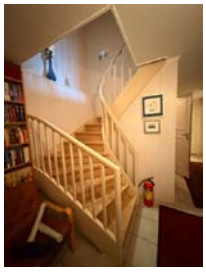
Innvendig malt tretrapp mellom hovedetasjen og underetasjen. Trappen har rekkverk, men mangler håndrekke på veggen. Vurderingen gjelder tilgjengelige, synlige forhold. Rekkverkshøyde, åpninger og trinnmål er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

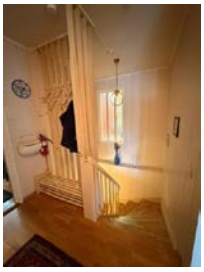
• Det mangler håndrekke på veggen langs den innvendige trappen. Etter min vurdering gir dette mindre støtte ved bruk av trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Monter en sammenhengende håndrekke på veggen langs trappeløpet.

Konsekvens: Manglende håndrekke øker risikoen for å miste balansen og falle i trappen.



Innvendig tretrapp mellom underetasjen og hovedetasjen, sett fra underetasjen. Trappen har malt rekkverk med stående spiler.



Trappeløpet sett fra hovedetasjen. Det mangler håndrekke på veggen, som gir mindre støtte ved bruk av trappen. Se HMS-avvik.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte dører med ulike utførelser, blant annet fyllingsdører. Vurderingen gjelder synlige overflater.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Egenerklæringen gir ingen konkrete opplysninger om skadedyr eller insekter. Selger opplyser at han ikke har bodd i boligen og har begrenset kjennskap til eiendommen. Manglende opplysninger betyr derfor ikke at slike forhold er utelukket. Musebånd mangler enkelte steder ved kledningen, noe som kan gi inngangsveier for smådyr. Tiltak er samlet under Yttervegger/Veggkonstruksjon. Manglende musebånd er ikke i seg selv dokumentasjon på skadedyr. Tilkomsten i deler av krypkjelleren og loftet er begrenset av lagrede gjenstander.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen var under tømming og opprydding ved befaringen. Lagret innbo begrenset tilkomsten enkelte steder. Mindre bruksspor omtales ikke enkeltvis; vesentlige forhold er beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

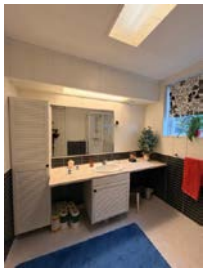
Beskrivelse

Bad i underetasjen med flislagt gulv, mørke fliser nederst på veggene og malte flater over. Rommet har servantinnredning og dusjkabinett. Badet har eldre utførelse, og tettesjiktet vurderes som etablert før 2000. Nøyaktig oppussingsår er ikke avklart. Dokumentasjon på dagens utførelse foreligger ikke.

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport



Bad i underetasjen med servantinnredning, speil og skap.



Dusjkabinett på badet i underetasjen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Utførelse, oppbygning og alder på membran og tilslutninger kan derfor ikke kontrolleres mot dokumentasjon. Manglende dokumentasjon er ikke i seg selv bevis på feil utførelse eller lekkasje.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Eventuell dokumentasjon som senere finnes, bør innhentes og vurderes. Inntil da må vurderingen bygge på synlige forhold, alder og befaringsundersøkelser. Oppfølging av tettesjikt og sluk er beskrevet under eget punkt.

Konsekvens: Manglende dokumentasjon gjør det vanskeligere å kontrollere skjult utførelse og tidligere arbeider. Dette gir usikkerhet, men fastslår ikke at membranen er feil utført eller at det er lekkasje.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har mørke fliser i nedre del og lyse overflater over. Himlingen er malt. Det er vindu i rommet. Dusjing skjer i dusjkabinett. Oppbygningen bak overflatene er skjult.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Det er målt 10 mm høydeforskjell fra overkant gulv ved døren til overkant sluk, med laveste punkt ved sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte løse gulvfliser på badet. Etter min vurdering har flisene stedvis redusert vedheft til underlaget. Årsaken og omfanget er ikke avklart. Løse fliser dokumenterer ikke alene skade i tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Omfanget av løse fliser og underlagets tilstand bør undersøkes før reparasjon. Reparasjon må utføres uten å skade tettesjiktet. Ved større omfang bør tiltakene ses i sammenheng med våtrommets alder og behov for en samlet oppgradering.

Konsekvens: Løse fliser kan løsne ytterligere og føre til sprekker i fliser og fuger. Dette kan gjøre overflatene vanskeligere å holde rene og gi behov for utbedring. Dersom tettesjiktet også er svekket, kan fukt nå underliggende konstruksjoner; slik svekkelse er ikke fastslått av de løse flisene alene.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har dusjkabinett. Sluket ligger under dusjkabinettet og er ikke undersøkt. Kontrollen er derfor begrenset, og slukets tilstand, klemring og tilslutning til tettesjiktet er ikke avklart. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller fornyelse av tettesjiktet.

Vurdering av avvik:

• Badet har eldre utførelse. Med bakgrunn i byggesaken fra 1973 og manglende holdepunkter for senere fornyelse vurderer jeg tettesjiktet som etablert før 2000. TG3 er satt etter alderskriteriet for eldre våtromsløsninger i gjeldende Norsk standard. Tettesjiktets videre funksjon er usikker. Tilstandsgraden innebærer ikke at det er påvist lekkasje. Sluket ligger under dusjkabinettet og er ikke undersøkt. Slukets tilstand og tilslutning til tettesjiktet er derfor ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

• Det bør planlegges fornyelse av tettesjikt og sluk som del av en samlet oppgradering av badet. Sluket må gjøres tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens:
Svikt i tettesjikt eller sluktilslutninger kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Begrenset tilgang til sluket gjør at feil og utettheter kan være vanskelig å oppdage.

Kostnadsintervallet er et grovt anslag for tiltak ved tettesjikt og sluk med nødvendige følgearbeider. Endelig omfang og kostnad må avklares ved nærmere undersøkelse og tilbud fra utførende. Skjulte forhold og valgt standard kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med servant, skap og speil, samt dusjkabinett. Kabinettet begrenser direkte vannbelastning på rommets øvrige flater ved vanlig bruk, men tilkoblinger og avløp må være tette. Vurderingen gjelder synlig utstyr.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet i underetasjen har kun naturlig ventilasjon, uten mekanisk avtrekk. Tilluften ved døren er redusert. Luftutskiftingen er avhengig av frie luftveier og vind- og temperaturforhold. Luftmengder er ikke målt.

Vurdering av avvik:

• Badet har kun naturlig ventilasjon og redusert tilluft ved døren. Etter min vurdering begrenser dette luftutskiftingen og gir mindre kontrollert bortføring av fukt etter bruk. Det er ikke påvist at ventilasjonsforholdene har medført fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Tilluften ved døren bør bedres, for eksempel med en egnet luftespalte eller overstrømningsventil. Mekanisk avtrekk til friluft bør etableres for mer stabil bortføring av fukt. Løsningen tilpasses tilluften og boligens øvrige ventilasjon. Hold eksisterende ventiler åpne og rene.

Konsekvens: Begrenset luftutskifting kan gi langsommere uttørking etter dusjing, kondens og høy luftfuktighet. Over tid kan dette øke risikoen for misfarging, mugg og fuktskader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking fra toalettrommet i veggen mot badet i underetasjen. Målt fuktinnhold var 12,9 %. Det ble ikke registrert forhøyet fukt eller tegn til fuktskade i det undersøkte området. Etter min vurdering tilsvarer de undersøkte forholdene TG1. Kontrollen gjelder det tilgjengelige målepunktet og dokumenterer ikke tettesjiktets samlede tilstand.

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport



Hulltaking fra toalettrommet mot badet i underetasjen. Målt fuktinnhold 12,9 %, uten forhøyet fukt i målepunktet.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i hovedetasjen med flislagte gulv og vegger, servantinnredning, toalett og dusjnisje med dør. Badet har eldre utførelse, og tettesjiktet vurderes som etablert før 2000. Nøyaktig oppussingsår er ikke avklart. Dokumentasjon på dagens utførelse foreligger ikke.



Flislagt bad i hovedetasjen med servantinnredning, speil og skap.



Dusjnisje med dør på badet i hovedetasjen.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Utførelse, oppbygning og alder på membran og tilslutninger kan derfor ikke kontrolleres mot dokumentasjon. Manglende dokumentasjon er ikke i seg selv bevis på feil utførelse eller lekkasje.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Eventuell dokumentasjon som senere finnes, bør innhentes og vurderes. Inntil da må vurderingen bygge på synlige forhold, alder og befaringsundersøkelser. Oppfølging av tettesjikt og sluk er beskrevet under eget punkt.

Konsekvens: Manglende dokumentasjon gjør det vanskeligere å kontrollere skjult utførelse og tidligere arbeider. Dette gir usikkerhet, men fastslår ikke at membranen er feil utført eller at det er lekkasje.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt. Himlingen har lys overflate. Det er vindu i rommet og dusjnisje med dør. Vurderingen gjelder synlige flater; oppbygningen bak flisene er skjult.

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sluk i dusjnisjen. Det er utført nivåkontroll med laser ved dusjdøren og ved inngangsdøren. Nivåkontrollen viser at gulvet ved dusjdøren ligger høyere enn gulvet ved inngangsdøren. Vurderingen gjelder den kontrollerte delen av gulvet utenfor dusjnisjen.

Vurdering av avvik:
• Det er motfall på gulvet utenfor dusjnisjen. Nivåkontroll med laser viser at gulvet ved dusjdøren ligger høyere enn gulvet ved inngangsdøren. Etter min vurdering kan vann utenfor dusjnisjen derfor renne mot inngangsdøren i stedet for mot sluket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Fallforholdene må utbedres slik at vann ledes til sluk. Arbeidet bør planlegges sammen med oppgradering av gulv og tettesjikt, slik at membran og overganger blir ivaretatt. Inntil utbedring bør vannsøl utenfor dusjnisjen begrenses og fjernes.

Konsekvens: Vann utenfor dusjnisjen kan samle seg eller renne mot inngangsdøren. Ved større vannsøl eller lekkasje kan vann nå dørpartiet og tilstøtende rom og gi fuktskader. Motfallet er påvist; det er ikke dermed fastslått at vann allerede har skadet konstruksjonene.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har dusjnisje med dør og gulvsluk i dusjsonen. Sluket er besiktiget med risten tatt av. Tettesjiktet ligger i hovedsak skjult, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller senere fornyelse. Badet har eldre utførelse, vurdert til før 2000. Nøyaktig årstall er ikke fastslått.

Vurdering av avvik:
• Badet har eldre utførelse, og tettesjiktet vurderes som etablert før 2000. Det foreligger ingen dokumentasjon på senere fornyelse. TG3 er satt etter alderskriteriet for eldre våtromsløsninger i gjeldende Norsk standard. Det mangler klemring i sluket, og en tett og varig tilslutning mellom tettesjikt og sluk er ikke dokumentert. Etter min vurdering er tettesjiktets videre funksjon usikker. Det er også registrert motfall på gulvet, omtalt under Overflater gulv. Avvikene innebærer ikke i seg selv at det er påvist lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Det bør planlegges en samlet oppgradering av badet med nytt tettesjikt, sluk med dokumentert tett tilslutning og riktig fall mot sluk. Gulvavviket og sluk-/membranarbeidet må ses som deler av samme utbedring. Vannbelastningen bør begrenses frem til oppgradering.

Konsekvens: Eldre tettesjikt og usikker tilslutning ved sluket gir risiko for vanninntrenging og fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner. Motfallet kan lede vann mot inngangsdøren i stedet for mot sluket.

Kostnadsintervallet er et grovt anslag for oppgradering av tettesjikt og sluk, utbedring av fall og nødvendige følgearbeider. Gulvavviket inngår i samme utbedring og skal ikke regnes som en egen tilleggskostnad. Endelig omfang og kostnad avhenger av skjulte forhold, valgt standard og tilbud fra utførende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk i dusjnisjen på badet i hovedetasjen. Klemring mangler. Tilslutningen til tettesjiktet er ikke dokumentert.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Baderomsinnredning med skap, servant og speil, gulvstående toalett og dusjnisje med dør og dusjutstyr. Innredningen har eldre utførelse. Vurderingen gjelder synlig utstyr.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet i hovedetasjen har kun naturlig ventilasjon, uten mekanisk avtrekk. Tilluften ved døren er redusert. Luftutskiftingen er avhengig av frie luftveier og vind- og temperaturforhold. Luftmengder er ikke målt.

Vurdering av avvik:

• Badet har kun naturlig ventilasjon og redusert tilluft ved døren. Etter min vurdering begrenser dette luftutskiftingen og gir mindre kontrollert bortføring av fukt etter bruk. Det er ikke påvist at ventilasjonsforholdene har medført fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Tilluften ved døren bør bedres, for eksempel med en egnet luftespalte eller overstrømningsventil. Mekanisk avtrekk til friluft bør etableres for mer stabil bortføring av fukt. Løsningen tilpasses tilluften og boligens øvrige ventilasjon. Hold eksisterende ventiler åpne og rene.

Konsekvens: Begrenset luftutskifting kan gi langsommere uttørking etter dusjing, kondens og høy luftfuktighet. Over tid kan dette øke risikoen for misfarging, mugg og fuktskader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking fra boden ved vaskerommet i veggen mot badet i hovedetasjen. Målt fuktinnhold var 8,9 %. Det ble ikke registrert forhøyet fukt eller tegn til fuktskade i det undersøkte området. Etter min vurdering tilsvarer de undersøkte forholdene TG1. Kontrollen gjelder det tilgjengelige målepunktet og dokumenterer ikke tettesjiktets samlede tilstand.



Hulltaking fra boden ved vaskerommet mot badet i hovedetasjen. Målt fuktinnhold 8,9 %, uten forhøyet fukt i målepunktet.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i hovedetasjen med flislagt gulv, malte veggflater og panelt himling. Rommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, gulvsluk og varmtvannsbereder. Berederen er merket 2010. Vaskerommets gulv og tettesjikt er fra før 2000. Nøyaktig utførelsesår er ikke fastslått, og det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet har ikke dusj.

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport



Vaskerom i hovedetasjen med vaskemaskin, tørketrommel, utslagsvask og varmtvannsbereder.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Utførelse, oppbygning og alder på membran og tilslutninger kan derfor ikke kontrolleres mot dokumentasjon. Manglende dokumentasjon er ikke i seg selv bevis på feil utførelse eller lekkasje.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Eventuell dokumentasjon som senere finnes, bør innhentes og vurderes. Inntil da må vurderingen bygge på synlige forhold, alder og befaringsundersøkelser. Oppfølging av tettesjikt og sluk er beskrevet under eget punkt.

Konsekvens: Manglende dokumentasjon gjør det vanskeligere å kontrollere skjult utførelse og tidligere arbeider. Dette gir usikkerhet, men fastslår ikke at membranen er feil utført eller at det er lekkasje.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malte veggflater og panelt himling. Det er et lavt vindu og synlige rørføringer i rommet. Overflatene har eldre utførelse. Skjult oppbygning og eventuell fuktbeskyttelse i veggene er ikke avklart.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sluk og terskel ved døren. Gulv og tettesjikt er fra før 2000. Gulvet er tilnærmet flatt, muligens med noen millimeter fall. Det er liten høyde mot døren. Eksakt høydeforskjell og utførelsen av vanntett oppkant ved døren er ikke avklart. Vaskerommet har ikke dusj.

Vurdering av avvik:
• Gulvet er tilnærmet flatt, muligens med noen millimeter fall, og det er liten høyde mot døren. Etter min vurdering gir dette redusert sikkerhet ved en eventuell lekkasje. Vanntett oppkant og sikker avledning til sluk er ikke avklart. Det er ikke fastslått at lekkasjevann vil renne ut av rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Fall, høyde ved døren og vanntett oppkant bør kontrolleres nærmere for å avklare om lekkasjevann ledes til sluket og holdes innenfor rommet. Utbedring samordnes med oppgraderingen av tettesjikt og sluk. Hold sluket rent, følg med på tilkoblinger til vaskemaskin og varmtvannsbereder, og fjern vannsøl fortløpende.

Konsekvens: Lite fall kan føre til at vann blir stående på gulvet. Ved lekkasje kan vann spre seg mot vegger og dørparti. Dersom vann når ubeskyttede overganger eller tilstøtende rom, kan det oppstå fuktskader.

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet har et eldre gulvsluk med synlig korrosjon og belegg. Gulv og tettesjikt er fra før 2000, men nøyaktig utførelsesår er ikke fastslått. Membran og tilslutning til sluk ligger i hovedsak skjult, og utførelsen er ikke dokumentert. Rommet har ikke dusj, og vannbelastningen på gulvet ved normal bruk er begrenset.

Vurdering av avvik:
• Tettesjiktet er fra før 2000. TG3 er satt etter alderskriteriet i gjeldende Norsk standard. Etter min vurdering er fremtidig tetthet og gjenværende funksjonstid usikker. Sluket har synlig korrosjon og belegg, og tilslutningen mellom sluk og tettesjikt er ikke dokumentert. Vaskerommet har ikke dusj og har lavere vannbelastning ved normal bruk enn et bad med dusjing direkte på gulvet. Det er ikke fastslått at sluket eller tettesjiktet lekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Det må planlegges en helhetlig oppgradering av vaskerommets tettesjikt med tett sluktilslutning og sikker håndtering av lekkasjevann. Slukets tilstand, fallforhold og vanntett oppkant ved dør og vegger må avklares som del av samme arbeid. Tidspunkt og omfang tilpasses tilstand og bruk. Sluket rengjøres, og tilkoblinger ved vaskemaskin og varmtvannsbereder følges opp.

Konsekvens: TG3 skyldes tettesjiktets alder og innebærer ikke at lekkasje er påvist. Risikoen er særlig knyttet til eventuelle lekkasjer fra vaskemaskin, bereder og rør. Dersom tettesjiktet eller sluktilslutningen svikter, kan vann gi fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsintervallet er et grovt anslag for tiltak ved tettesjikt og sluk med nødvendige følgearbeider. Fall og oppkant ved døren må vurderes som del av samme arbeid. Endelig omfang og kostnad må avklares ved nærmere undersøkelse og tilbud fra utførende. Skjulte forhold og valgt standard kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har utslagsvask i metall, opplegg for vaskemaskin, hyller og varmtvannsbereder. Berederen beskrives og vurderes under eget punkt. Vurderingen gjelder synlig utstyr og tilkoblinger.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet i hovedetasjen har kun naturlig ventilasjon, uten mekanisk avtrekk. Tilluften ved døren er redusert. Luftutskiftingen er avhengig av frie luftveier og vind- og temperaturforhold. Luftmengder er ikke målt.

Vurdering av avvik:
• Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon og redusert tilluft ved døren. Etter min vurdering begrenser dette luftutskiftingen og gir mindre kontrollert bortføring av fukt ved bruk. Det er ikke påvist at ventilasjonsforholdene har medført fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Tilluften ved døren bør bedres, for eksempel med en egnet luftespalte eller overstrømningsventil. Mekanisk avtrekk til friluft bør etableres og tilpasses rommets bruk, tilluften og boligens øvrige ventilasjon. Hold eksisterende ventiler åpne og rene.

Konsekvens: Begrenset luftutskifting kan gi opphopning av fukt ved vask og eventuell tørking av klær. Ved høy fuktbelastning over tid øker risikoen for kondens, misfarging og mugg.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført på grunn av begrenset tilgang til et egnet kontrollsted. To av veggene er yttervegger. Veggen mot boden har hyller som begrenser tilkomsten, og mot kjøkkenet er det innredning og skjulte rør og elektriske ledninger. Dette begrenset muligheten for hulltaking uten inngrep i innredning eller risiko for å skade skjulte installasjoner.

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Det er utført fuktsøk med fuktindikator på tilgjengelig veggflate ved gulvet i vaskerommet. Det ble ikke registrert utslag som indikerer forhøyet fukt i det undersøkte punktet. Instrumentet viste indikatorverdien 166 og markeringen «DRY». Dette er ikke en måling av fuktprosent i konstruksjonen.

TGIU er satt fordi den tilliggende konstruksjonen ikke er undersøkt ved hulltaking og innvendig fuktmåling. Overflateindikeringen ga ikke tegn til forhøyet fukt, men kan ikke avklare fuktforhold eller utelukke skader i skjulte deler. Nærmere undersøkelse kan utføres når egnet tilgang er tilrettelagt og plasseringen av skjulte installasjoner er avklart.



Fuktindikering på vegg i vaskerommet. Ingen indikasjon på forhøyet fukt i kontrollpunktet.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i hovedetasjen med gulvbelegg med tremønster, malte veggflater og malt himling. Kjøkkeninnredning med profilerte trefronter og enkelte overskap med glassfronter. Laminatbenkeplater, dobbel oppvaskkum i stål og fliser over arbeidsbenkene. Det er montert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator er plassert over platetoppen.



Kjøkken i hovedetasjen med trefronter, enkelte glassfronter, laminatbenkeplater og fliser over arbeidsbenkene. Dobbel oppvaskkum i stål, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Ventilator over platetoppen.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over platetoppen, med synlig kanal i overskapet. Kanalens videre føring og utløp er ikke avklart.

TOALETTROM

UNDERETASJE > WC

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

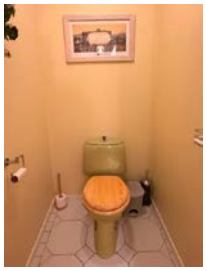
VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalettrom i underetasjen med flislagt gulv, malte veggflater og malt himling. Gulvstående toalett. Hulltaking og fuktkontroll i veggene er omtalt under bad i underetasjen og rom under terreng.



Toalettrom i underetasjen med flislagt gulv, malte veggflater og gulvstående toalett.

UNDERETASJE > WC

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet i underetasjen har gulvstående toalett med synlig sisterne. Utstyret har eldre utførelse. Det er ikke registrert synlige riss, sprekker eller skader på toalettet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

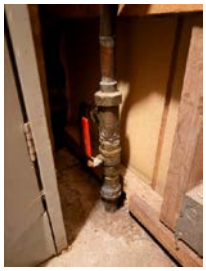
Beskrivelse

Vannledningene er eldre kobberrør fra byggeåret 1963. Det er synlige rørføringer i bod og vaskerom samt tilkoblinger ved kjøkken og sanitærutstyr. Hovedstoppekranen er plassert i bod i underetasjen. Deler av anlegget ligger skjult.

Vurdering av avvik:
• Vannledningene er fra byggeåret 1963 og har høy alder. Etter min vurdering er gjenværende funksjonstid usikker. Skjulte rør og innvendig slitasje kan ikke vurderes ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Planlegg fornyelse av de eldre vannrørene, gjerne i sammenheng med oppgradering av våtrom og andre arbeider. La rørlegger vurdere tilstanden og omfanget. Følg med på synlige rør og koblinger, og hold hovedstoppekranen i bod i underetasjen tilgjengelig.

Konsekvens: Eldre rør og koblinger kan svikte og gi lekkasje med vannskader på tilstøtende konstruksjoner. Høy alder alene er ikke en påvisning av lekkasje.



hovedstoppekran er plassert på bod i underetasje.

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er fra byggeåret 1963. Det er synlige soilrør av støpejern i underetasjen. Det er også synlige plasttilkoblinger ved sanitærutstyr. Deler av avløpsanlegget ligger skjult og kan ikke kontrolleres direkte.

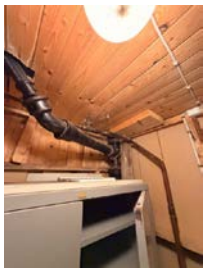
Vurdering av avvik:

• Avløpsrørene fra 1963 har høy alder. Etter min vurdering er gjenværende funksjonstid usikker. Innvendig korrosjon og tilstanden i skjulte rør kan ikke avklares ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: La rørlegger vurdere de eldre avløpsrørene og behovet for nærmere undersøkelse. Planlegg fornyelse i sammenheng med oppgradering av våtrom og andre berørte konstruksjoner.

Konsekvens: Aldersslitasje og korrosjon kan føre til utettheter, tilstopping og lekkasje med skader på omkringliggende konstruksjoner. Alder alene dokumenterer ikke en pågående lekkasje.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tørre rom har naturlig ventilasjon gjennom ventiler, åpninger og vinduslufting. Luftutskiftingen varierer med vind, temperaturforskjeller og bruk av ventiler og vinduer. Luftmengder er ikke målt. Ventilasjonen på våtrommene er vurdert under de enkelte våtromspunktene.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Panasonic luft-til-luft-varmepumpe med innedel i stuen og utedel på ytterveggen. Årstall 2026 er opplyst av fullmektig på befaringen. Vurderingen gjelder synlige og tilgjengelige deler. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for varmepumpen. Normalt vedlikehold følges etter produsentens anvisninger.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Årstall 2026 er opplyst av fullmektig/arving på befaringsdagen.



Panasonic luft-til-luft-varmepumpe fra 2026. Innedel i stuen.

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra Møretank på 120 liter, plassert på vaskerommet. Berederen er merket med produksjonsår 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Berederen er produsert i 2010. Alderen gir større usikkerhet om gjenværende brukstid og tilsier at utskifting bør inngå i vedlikeholdsplanen. Produksjonsåret alene viser ikke at berederen lekker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Berederen og tilkoblingene bør følges opp for lekkasje, og utskifting planlegges ut fra tilstand og funksjon. Sluket på vaskerommet må holdes åpent. Rommets evne til å håndtere lekkasjevann vurderes under våtrommet.

Konsekvens: En lekkasje kan gi vann på gulvet og skade nærliggende materialer dersom vannet ikke ledes til sluk. Svikt kan også gi bortfall av varmtvann og behov for utskifting.



Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2010, plassert på vaskerommet i hovedetasjen.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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 med automatsikringer og kursfortegnelse. Synlige deler av anlegget har ulik utførelse. Det er ukjent om og når det er gjennomført el-tilsyn eller annen el-kontroll. Resultat fra eventuelle kontroller og status for eventuelle pålegg er ikke kjent.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler og erstatter ikke en el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person. Skjulte ledninger, koblinger og anleggets samlede sikkerhet kan ikke avklares ved denne visuelle vurderingen.

Innhent eventuell tilsynsrapport fra Det lokale eltilsynet (DLE), dokumentasjon på utførte arbeider og samsvarserklæringer. Dersom kontrollhistorikk og tilstand ikke kan avklares, anbefales kontroll av anlegget ved registrert elektrovirksomhet. Ukjent kontrollhistorikk er ikke i seg selv dokumentasjon på feil i anlegget.

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert røykvarsler og håndslokkeapparat i boligen. Kontrollen er begrenset til synlig utstyr og tilgjengelige rømningsveier. Funksjon, batteri, trykk og serviceintervall er ikke dokumentert i denne vurderingen.

Tidspunkt og resultat fra eventuell brannkontroll eller branntilsyn er ukjent. Eventuelle tilsynsrapporter bør innhentes. Eier må følge opp funksjon og vedlikehold av brannvarslings- og slokkeutstyret. Feiing og tilsyn med fyringsanlegget omtales under pipe/skorstein og ildsteder.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er synlig fjell både i krypkjelleren og utvendig på tomten. Forholdene under øvrige deler av bygningen og fundamentenes fulle oppbygning er ikke avklart. Synlig fjell er derfor ikke lagt til grunn som bekreftelse på at alle fundamenter står direkte på fjell. Vannavledning langs fjellet må ses i sammenheng med terreng, drenering og krypkjeller.

Kommunens planopplysninger datert 05.11.2026 viser at eiendommen berøres av aktsomhetssone H310_4 for kvikkleire. Kartet er ikke en påvisning av kvikkleire på tomten. Ved nye tiltak som berører grunnen må behovet for nærmere avklaring vurderes. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser som del av tilstandsrapporten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring ligger i hovedsak skjult mot grunnen. Byggeår 1963 er lagt til grunn for alder. Utførelse og eventuelle fornyelser er ikke dokumentert. Terrenget faller mot grunnmuren på baksiden. Fukttegn på åpne murflater og hulltakingen i toalettrommets yttervegg er beskrevet under Rom under terreng.

Vurdering av avvik:

• Med byggeåret lagt til grunn har dreneringen høy alder og mer usikker funksjon. Terrengfallet på baksiden øker vannbelastningen mot grunnmuren. Vann kan bli stående og trekke inn i mur og krypkjeller. Avflassing på synlige murflater indikerer fuktbelastning og kapillært oppsug. Målingen på 10,4 % i ett kontrollpunkt er ikke en funksjonskontroll av dreneringen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Tiltak for overflatevann gjennomføres og samordnes som beskrevet under Terrengforhold. Dreneringens funksjon og utvendig fuktsikring bør undersøkes ved fortsatt fuktbelastning og før større arbeider mot grunnen. Planlegg eventuell fornyelse ut fra alder og funn. Ny drenering alene løser ikke nødvendigvis kapillært oppsug gjennom fundamenter eller under betonggulv.

Konsekvens: Utilstrekkelig bortledning av vann kan gi økt fukt i grunnmur, kjeller og krypkjeller, med avskalling og risiko for skader i tilstøtende materialer. Omfanget av nødvendig dreneringsarbeid kan ikke fastslås ut fra alder eller én punktmåling alene.

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren har pussede og malte murflater. I deler av bodene i underetasjen er murveggene synlige uten utforing. Underetasje og krypkjeller ligger helt eller delvis mot grunnen. Fundamentene er i hovedsak skjult.

Vurdering av avvik:

• Sokkelflater og synlige murvegger har stedvis avskalling, misfarging og slitt overflatebehandling. Det er lokale pusskader rundt åpninger. Avflassing på innvendige murflater indikerer etter min vurdering fuktopptrekk og fuktbelastning. Terrengfallet på baksiden kan øke denne belastningen. Tilstanden til skjulte fundamenter er ikke fastslått.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Følg den samlede vurderingen av vannavledning og fukt under Terrengforhold, Fuktsikring og drenering og Rom under terreng. Løs puss og maling fjernes, og lokale skader repareres med materialer tilpasset underlaget og fuktforholdene. Overflatebehandling bør utføres etter at vannbelastningen er vurdert. Nye eller økende sprekker bør undersøkes nærmere.

Konsekvens: Fukt kan gi videre avskalling og nedbrytning av overflatene. Utvendige skader kan også forverres ved frost. En kosmetisk reparasjon alene stanser ikke fuktopptrekk eller vanninntrenging.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tomten har forstøtningsmurer i betong og stein ved gangarealer, trapper og høyere terreng. Deler av murene er tildekket av vegetasjon. Fundamentering og drenering bak murene er skjult.

Det er ikke registrert synlige avvik utover normalt alderspreg på de tilgjengelige delene. Etter min vurdering er tilstanden tilfredsstillende, sett i forhold til alder og utførelse. TG1 er lagt til grunn. Vurderingen gjelder synlige og tilgjengelige deler. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i skrånende terreng med synlig fjell, beplantning, forstøtningsmurer og utvendige trapper. Det er asfaltert adkomst og uteplass. På baksiden ligger terrenget høyere og har fall mot grunnmuren. Terreng, avrenning, drenering og forholdene i underetasje og krypkjeller må vurderes samlet.

Vurdering av avvik:

• Terrenget på baksiden har fall mot grunnmuren. Etter min vurdering kan overflatevann bli ledet mot bygningen og bli liggende ved muren. Dette øker risikoen for at vann trekker inn i mur, underetasje og krypkjeller.

• Kommunens planopplysninger datert 05.11.2026 viser at eiendommen berøres av aktsomhetssone H310_4 for kvikkleire. Dette er en kartopplysning og ikke en påvisning av kvikkleire eller ustabile grunnforhold på eiendommen. Det er synlig fjell flere steder, men grunnforholdene er ikke geoteknisk undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Overflatevann bør avskjæres på baksiden og ledes kontrollert bort fra bygningen. Vurder tilpasning av terrengfall, renne eller annen egnet løsning ut fra fjell, murer og tilgjengelig areal. Hold vannveier frie for løv og vegetasjon. Samordne tiltakene med takvann og eventuell dreneringsfornyelse, og kontroller avrenningen ved nedbør.

Konsekvens: Vann som samles mot grunnmuren kan gi økt fuktbelastning og trekke inn i mur eller krypkjeller. Dette kan forsterke avflassing og fuktopptrekk og øke risikoen for skader i innkledde vegger og tilstøtende treverk.

• Ved graving, terrengendring eller andre tiltak som berører grunnen, må behovet for geoteknisk avklaring vurderes med utgangspunkt i kommunens planbestemmelser.

Konsekvens:
Aktsomhetsangivelsen kan medføre krav om nærmere dokumentasjon før slike tiltak. Den fastslår ikke at det foreligger skredfare ved dagens bruk.

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

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller radonsikring. Radonnivået i boligen er derfor uavklart. Etter min vurdering bør dette følges opp med måling. Manglende dokumentasjon betyr ikke i seg selv at radonsperre mangler eller at radonverdiene er forhøyet.

• Det mangler håndrekke på veggen langs den innvendige trappen. Etter min vurdering gir dette mindre støtte ved bruk av trappen.

• Kommunens planopplysninger datert 05.11.2026 viser at eiendommen berøres av aktsomhetssone H310_4 for kvikkleire. Dette er en kartopplysning og ikke en påvisning av kvikkleire eller ustabile grunnforhold på eiendommen. Det er synlig fjell flere steder, men grunnforholdene er ikke geoteknisk undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Det anbefales radonmåling etter DSAs måleprosedyre i minst to måneder i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april. Mål i minst to oppholdsrom, med minst ett rom i både hovedetasjen og underetasjen. Eventuelle videre tiltak tilpasses måleresultatene.

Konsekvens: Uten målinger er radonnivået og behovet for tiltak uavklart. Dersom nivået er forhøyet, kan langvarig eksponering innebære helserisiko. Måling vil avklare behovet for oppfølging.

• Tiltak: Monter en sammenhengende håndrekke på veggen langs trappeløpet.

Konsekvens: Manglende håndrekke øker risikoen for å miste balansen og falle i trappen.

• Ved graving, terrengendring eller andre tiltak som berører grunnen, må behovet for geoteknisk avklaring vurderes med utgangspunkt i kommunens planbestemmelser.

Konsekvens:
Aktsomhetsangivelsen kan medføre krav om nærmere dokumentasjon før slike tiltak. Den fastslår ikke at det foreligger skredfare ved dagens bruk.

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

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

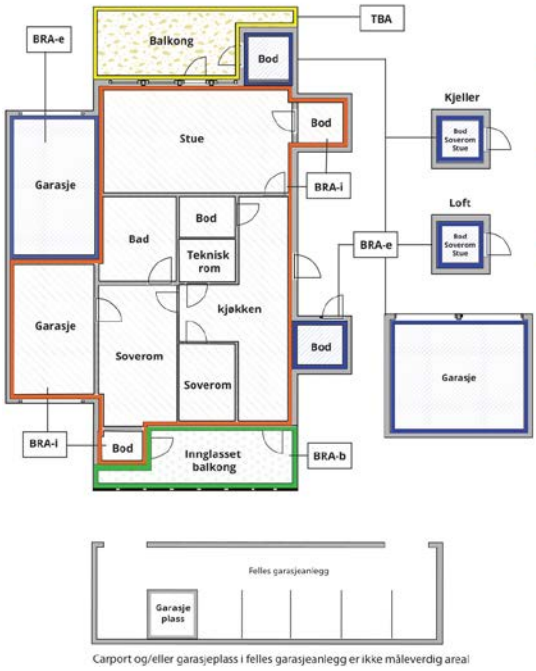
Hva er måleverdig areal?

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.

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	77			77	18
Hovedetasje	92	6		98	19
SUM	**169**	**6**			**37**
SUM BRA	**175**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Bad, entré, gang, bod ved entré, bod ved bad, kott, hobbyrom, stue / sov, wc		
Hovedetasje	Bad, vaskerom, gang, stue, soverom, kjøkken, bod	Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kommunens tegninger er sammenholdt med dagens planløsning. Det foreligger ferdigattest fra 1964, godkjenning av ominnredning fra 1973 og en terrassesak fra 1999. Parkeringsdekket med adkomst ble godkjent 27.06.2018 og fikk ferdigattest 13.05.2019.

Etter min vurdering gjelder de innvendige forskjellene hovedsakelig mindre tilpasninger av rominndeling, romnavn og bruk. Hobbyrom og «Stue / Sov» i underetasjen ligger i arealer som var tegnet som soverom og stue i 1973, og benyttes fortsatt som boligrom. Tilpasninger ved bad, boder og gang er ikke fullt avklart i tegningsgrunnlaget.

Uteboden og senere endringer av veranda og utvendig trapp er ikke dokumentert i materialet som er gjennomgått. Eventuelle supplerende tegninger og godkjenninger bør følge salgsdokumentene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Varmepumpen fra 2026 er opplyst montert av håndverker.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2026	Terje Storhaug	Takstingeniør
	Steinar Holm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	6	476		0	483.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kranaveien 17

Hjemmelshaver
Holm Einar Ludvik (Død)

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kranaveien i Kristiansund, i et etablert boligområde ved Vågen. Boligen ligger i skrånende terreng med utsyn mot havnebassenget og bebyggelsen omkring. Det er kort avstand til Kristiansund sentrum med butikker og øvrige servicetilbud.

Adkomstvei

Adkomst via asfaltert areal fra Prost Schaanings gate. Utvendige trapper og gangarealer forbinder nivåene rundt boligen. Parkeringsdekke og adkomst ble godkjent 27.06.2018 (sak 2018/251), med ferdigattest 13.05.2019. Vedtaket viser også til kommunens tillatelse til bruk av 5 m² kommunalt areal i forlengelsen av gaten.

Det er plass til to biler ved huset. Det utvidede betongarealet kan eventuelt brukes til gjesteparkering når adkomst og snuplass holdes fri. Plassen ved Kranaveien på nedsiden er opplyst brukt til parkering; særskilt rett til denne plassen er ikke dokumentert.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, bekreftet i kommunalinfo mottatt fra megler. Utvendige ledninger ligger i grunnen og er ikke kontrollert direkte.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, bekreftet i kommunalinfo mottatt fra megler. Utvendige ledninger ligger i grunnen og er ikke kontrollert direkte.

Regulering

Kommunens planopplysninger datert 05.11.2026 viser reguleringsplan R-020 Vågen, vedtatt 16.04.1947, med formål blandet bolig mv. I kommuneplanens arealdel 2020–2032 er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse. Arealdelen ble vedtatt 07.09.2023, med mindre endring 14.05.2024.

Eiendommen berøres av aktsomhetssone H310_4 for kvikkleire og rød og gul støysone. Dette er kartopplysninger, ikke en påvisning av kvikkleire på tomten eller en måling av støynivået i boligen. Kommunen opplyser også om pågående endring av kommunedelplan for Kristiansund sentrum, K-201201, med status planforslag. Gjeldende bestemmelser og behov for nærmere vurderinger må avklares ved nye tiltak.

Om tomten

Selveiertomt med beregnet areal 483,6 m² i kommunens eiendomsopplysninger, avrundet til 484 m² i målebrev/Eiendomsverdi.no. Tomten ligger i skrånende terreng med asfalterte arealer, parkeringsdekke, gangarealer, utvendige trapper og forstøtningsmurer. Deler av tomten har vegetasjon og synlig fjell. På baksiden er det stedvis fall mot grunnmuren. Forhold knyttet til overvann og fukt er nærmere omtalt under terrengforhold og fuktsikring/drenering.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskrift fra 05.11.2026 viser en erklæring/avtale tinglyst 21.10.1963, dokumentnummer 1963/302676-2/61, om kommunens rett til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. og fordeling av kostnader ved gateopparbeidelse. Det fullstendige tinglyste avtaledokumentet er ikke gjennomgått.

Kommunens vedtak fra 2018 dokumenterer godkjenning av parkeringsdekke og adkomst, og omtaler tillatelse til bruk av et mindre kommunalt areal. Det dokumenterer ikke særskilt tinglyst parkeringsrett ved Kranaveien på nedsiden. For fullstendige opplysninger om rettigheter, vilkår og heftelser vises det til kommunens dokumenter, oppdatert grunnbok og meglerens salgsoppgave.

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.10.2026	Signert egenerklæring er gjennomgått. Fullmektig har ikke bodd i boligen og har begrenset kjennskap til den.	Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.no	30.10.2026	Eiendomsopplysninger er gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Fullmektig / arving	30.10.2026	Opplysninger gitt på befaringen og supplert per e-post.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo.	09.11.2026	Kommunale kart, eiendomsopplysninger og byggesaksdokumenter er gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	06.11.2026	Rapportutkastet er gjennomlest og godkjent av fullmektig.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2026	
2	11.11.2026	Endret feil tekst på ytterdører.

For gyldighet på rapporten se forside

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

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 brannteknisk 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 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.»*

Boligen selges som dødsbo, og det foreligger derfor begrenset

Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 6 - Bnr 476
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Forutsetninger

informasjon om bygningens bruk, vedlikehold og utførelse. Selger har i liten grad kjennskap til eiendommen, og det er ikke mottatt utfyllende dokumentasjon eller opplysninger utover det som er tilgjengelig i offentlige registre og ved visuell befaring. Undersøkelsen og vurderingene i rapporten bygger derfor i hovedsak på takstmannens egne observasjoner ved befaringstidspunktet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Notar Kristiansund

Oppdragsnr.

4-0403/26

Selger 1 navn

Steinar Ludvig Holm

Gateadresse

Kranaveien 17

Poststed

KRISTIANSUND N

Postnr

6510

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Solveig Holm

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0403/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4-0403/26

notar.no

KRISTIANSUND
BYGNINGSSJEF

Attest l.-nr. 13/11-64

/AH

FERDIGATTEST

BRUKSATTEST

Herved bevitnes at nedennevnte for EINAR L GOLD

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr.-nr. KRAGAVEIEN 17.

nemlig:

Et boligbygg av tre inneholdende:

1 etasje: En 2 roms leilighet m/ kjøkken, bad og w.c. Ved og møteboder

2 etasje: En 4 roms leilighet m/ kjøkken, bad og w.c. Vaskerom og bod.

Bebygget gr. fl. 98,75 m2

er lovlig utført og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon av

13/12-61 og 18/3-63

Innflyttingstillatelse utstedt 4/12-63

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

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

Ansvarshavende Byggmester Adolf Kalgraff **er ansvarlig for byggets riktige og håndverksmessige utførelse.**

Kristiansund N., den 12/11-1964

Erling Vold
Bygningssjef

A. Hvitsand

Olaf B. Swendrups Trykkeri, Kr.sund N.

KRISTIANSUND
BYGNINGSSJEF
/AH

Journal nr. 575/73.

Eier Einar L Holm
Anmelder "
Ansvarshavende Kristian Ødegård

BYGGETILLATELSE

Herved meddeles tillatelse til å påbegynne byggearbeidet på .....

Ominnredning av bolighus KRANAVEIEN 17

i henhold til den under ....19/73.... ..... approberte byggemelding.

Som ansvarshavende for arbeidets lovlige og fagmessige utførelse er godkjent .....

Bygningssnekker Kristian Ødegård

som alltid selv eller ved godkjent stedfortreder skal være tilstede under arbeidets utførelse.
Ifølge bygningslovens §§ 93 og 98, jfr. §§ 110, 111 og 112 har den byggende plikt til under straffeansvar å melde skriftlig til bygningsrådet, minst 2 dager forut nedenstående arbeider:

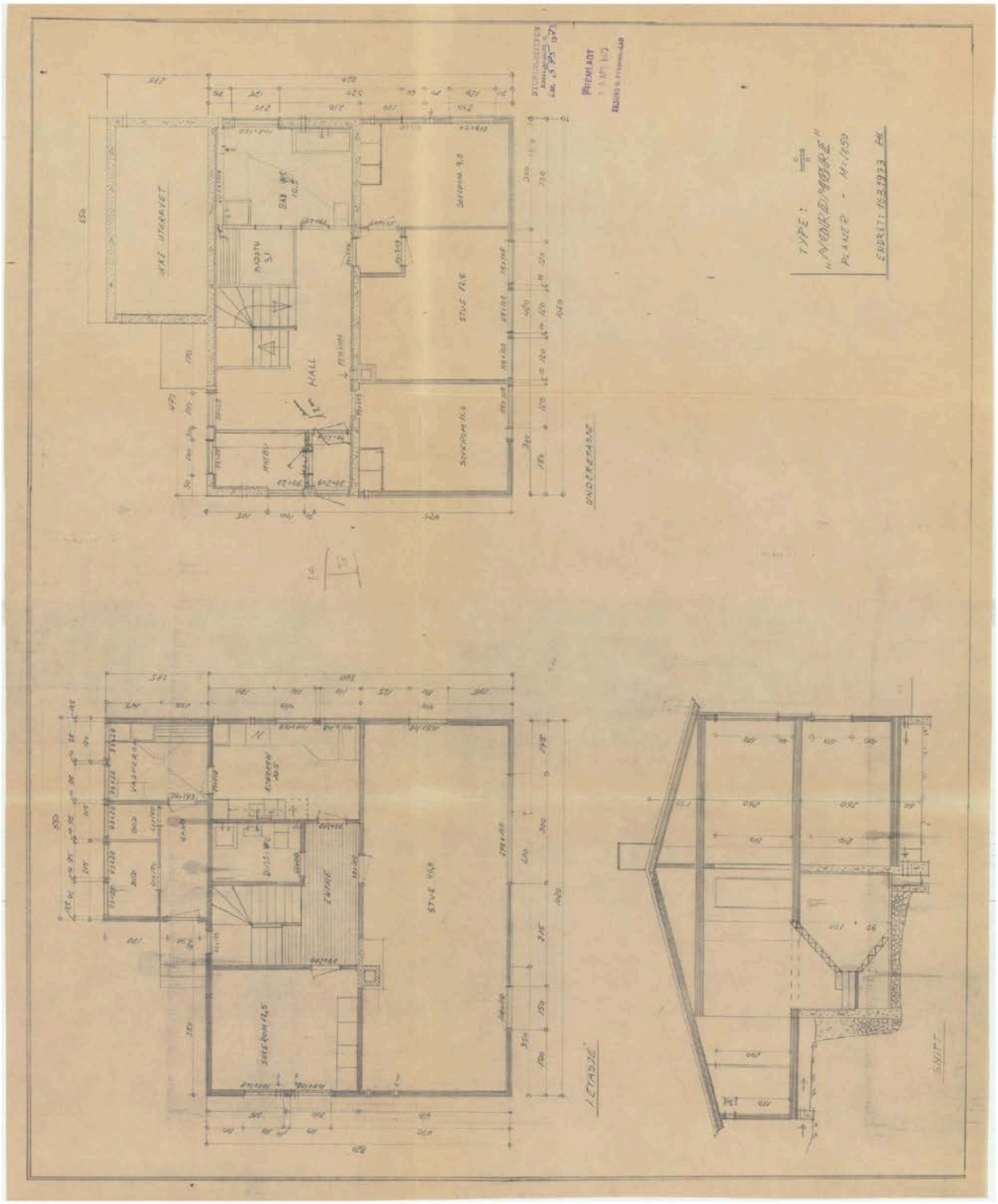
	Kontrollert den:
a. Når gravingsarbeidet aktes påbegynt, og utstikking av tomten, gate- og byggelinje og disses høydeforhold ønskes påvist	
b. Når fundamenteringsarbeidet skal påbegynnes	
c. Når drensledningen er lagt utenom huset før noen del av grøften er gjenkastet	
d. Hver gang et bjelkelag er lagt	
e. Når gulvdekke skal legges over stubbeloftsfyllen	
f. Når badegulv skal legges	
g. Når tekning av tak skal påbegynnes	
h. Når dytning av dører og vinduer er foretatt, før innkledning	
i. Når piper og ildsteder er ferdige	
j. Når puss- og innredningsarbeider skal påbegynne i murhus	
k. Når byggverket eller noen del derav ønskes tatt i bruk	

Byggetillatelse taper sin gyldighet hvis ikke arbeidet er påbegynt innen ett år etter tillatelsens utstedelse. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 6 måneder. Innstilles arbeidet i lengre tid enn 2 måneder må det ikke gjenopptas før bygningsvesenet er underrettet derom skriftlig.
Denne byggetillatelse samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid has tilstede ved byggearbeidet.
Alle meldinger må sendes gjennom den ansvarshavende.

Kristiansund N., den .....2/11-..... 19.73

A. Hvitsand
bygningssjef.

Holms Trykkeri, Kr.sund N.


TYPE: "NORDMØRE"
PLANER - M: 1:50
ENDRET: 05.12.73 HK
UNDERETASJE
1. ETASJE
SNITT
HALL
STUE 19,8
SOVEROM 11,0
SOVEROM 9,8
BAD WC
SOVEROM 14,5
STUE 19,8
ENTRÉE
KJØKKEN

Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

COWI AS
Postboks 6412 Etterstad
0605 OSLO

Att. Grete Aasprong

Plan og Byggesak
Administrativt vedtak nr. 2018/281

Vår ref.	**Saksbehandler**	**Dato**
2018/251-28	Ulla-Britt Nyborg	27.06.2018

Kranaveien 17 - Tillatelse til oppføring av dekke på forstøtningsmur/søyler

Tiltakshaver: Einar Ludvik Holm

Ansvarlig søker: Cowi AS

VEDTAK:

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 gir plan- og bygningsmyndigheten varig dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 og reguleringsplanen for R-020 Vågen gjeldende utnyttingsgrad og byggegrense mot vei.

Etter plan- og bygningsloven § 20-3 gis tillatelse til bygging av parkeringsdekke i Kranaveien 17, 6518 KRISTIANSUND N.

Saksopplysninger
Søknad om bygging av parkeringsdekke på forstøtningsmur/søyler er mottatt den 19.03.2018. Vedlagt søknaden fulgte tegninger, skisser, terrengsnitt, situasjonskart, gjenpart av nabovarsel, erklæring om ansvarsrett samt gjennomføringsplan, begrunnelse for dispensasjon, merknad fra naboer, kommentarer fra søker på merknader fra nabo, skriv av 09.03.2018 fra eiendomsdrift om bruk av kommunalt areal (5 m2), bygningsrådet tillatelse av 18.09.1963 til å anlegge adkomstvei fra P. Schaannings gate.

Plan og Byggesak

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

Besøksadresse
Servicetorget
Vågeveien 4
www.kristiansund.no

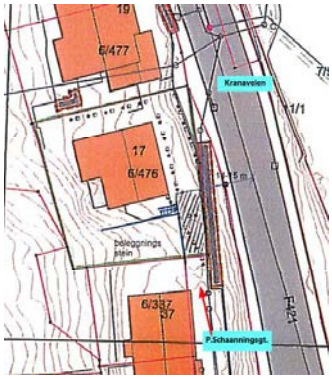
Telefon
71 57 40 00

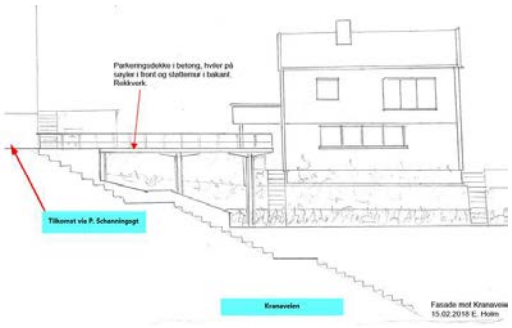
Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919

E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no





Tiltaket omfatter anleggelse av område mot sør og oppføring av betongdekke for etablering av parkeringsplass/snuareal og adkomst på egen eiendom. Tiltakshaver parkerer i dag bil på avsats/fortau i Kranaveien og går opp trappen for å komme til sin bolig.

Ny adkomsten søkes lagt til eiendommen via kommunal grunn (gnr. 6 bnr. 476), enden av P. Schaannings gt. Eiendomsdrift har i skriv av 09.03.2018 gitt tillatelse til å benytte kommunalt areal 5 m^2 i forlengelsen av Pr. Schaannings gt. Nevnte areal er ikke opparbeidet. Terrengsprang på omsøkte eiendom gjør at det må foretas en oppfylling, sprengning av fjell, samt bygge parkeringsdekke på betongsøyler og forstøtningsmur på eiendommen/i eiendomsgrense mot kommunal trapp, før parkering på egen grunn kan etablere.

Nabovarsling og merknader
Nabovarsling etter plan- og bygningsloven § 21-3 foreligger. Varslingsfristen er 2 uker, og det er innkommet merknader til saken. Fra naboer og eier av P. Schaannings gt. 37 er det innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Arne Nasvik har i skriv av 18.06.2018 anført at tiltaket vil få konsekvenser for parkering i P. Schaannings gt. Det settes spørsmålstegn ved beregning av utnyttelsesgrad samt kommentarer om parkeringsarealet i Kranaveien 17 beskaffenhet og gangadkomst fra P. Schaannings gt. Han fremsetter at det vil være svært urimelig og ikke kunne parkere foran husene i P. Schaannings gt. slik det har vært gjort i 68 år. P. Schaannings gt. 37 eies av Jan Inge Nasvik og Arne Nasvik. Nevnte naboer har fremsatt merknader i skriv av 31.12.2017 til første varsel i sak som omhandlet samme type tiltak. Merknadene er stort sett de samme som anført i skriv av 18.06.2018.

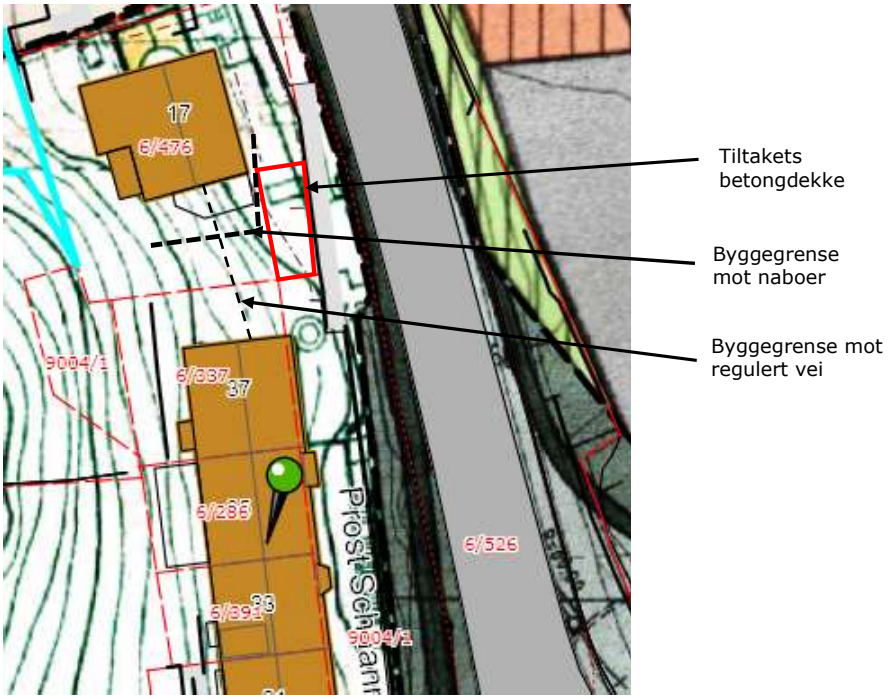
Søker/tiltakshaver har kommentert merknadene fra nabo i P. Schaannings gt. 37 i skriv av 04.01.2018. Kommentarene omfatter trafikksituasjon/parkeringsforhold i nevnte gate.

Plangrunnlag
Denne eiendom omfattes av reguleringsplan for R-020 Vågen med tilhørende reguleringsbestemmelser, stadfestet i 1947. Eiendommen er i planen regulert til boligformål der tillatt er omriss av byggverk.

Uttalelser fra annen myndighet/instans.
Den 29.05.2018 ble saken sendt kommunalteknikk for uttalelse. Kommunalteknikk har i skriv av 01.06.2018 ingen innvendinger til søknaden, og godtar at det gis tillatelse til opparbeidelse av parkeringsareal og tilkomst som omsøkt.

Statens vegvesen har gitt uttalelse i brev av 03.04.2018 etter henvendelse fra ansvarlig søker Cowi as sendt 07.03.2018. Uttalelsene gjelder omsøkte dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei. Statens vegvesen kan ikke se at omsøkte tiltak i vesentlig grad vil påvirke trafikken langs Kranaveien og derfor ingen merknader til at kommunen gir dispensasjon.

Dispensasjon
Det omsøkte tiltaket kommer i strid med gjeldende reguleringsplan for området, R-020 – Vågen, trådt i kraft 1947. Det aktuelle arealet som skal bebygges, inngår i planen som del av en regulert byggeforbudssone langs fylkesveien. Tiltaket er også i strid med plan-ens angivelse av maksimalt tillatt utnyttingsgrad. Tiltaket er også i strid med plan- og bygningslovens (plan- og bygningsloven.) generelle bestemmelse (§ 29-4) om byggeforbud langs nabogrense. Det er søkt om dispensasjon for disse avvikene i forhold



til plan og lov.

Adgangen til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (plan- og bygningsloven.), er gitt i lovens kap. 19. *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering* (plan- og bygningsloven. § 19-2, 2. ledd).

<u>Dispensasjon fra plan- og bygningslovens byggeforbud langs nabogrense</u>
Plan- og bygningsloven. §29-4, 2. ledd lyder slik: *Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.* Det omsøkte tiltaket har ikke denne minimumsavstanden verken mot øst (kommunen) eller mot sør (eier av GID 6/337).

Den generelle avstandsbestemmelsen har som formål å sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse av hensyn til utsikts- og innsynsforhold, terreng, omgivelsestilpasning og å hindre brannspredning. Plan- og byggesaksmyndigheten vurderer det slik at det omsøkte tiltaket i liten eller ingen grad tilsidesetter slike formål/hensyn. Tiltaket skal fysisk etableres som en fortsettelse og i plan med planert terreng/veiareal mot sør. Terrenget mot øst faller bratt nedover mot fylkesveien og tiltaket vil kunne få et markert visuelt uttrykk fra øst. Dette er imidlertid ikke et forhold av særlig relevans for spørsmålet om dispensasjon fra nabogrensebestemmelsen da denne effekten ville vært den samme om eiendomsgrensen hadde ligget nærmere veien. Plan- og byggesaksmyndigheten vurderer det derfor slik at de hensyn som ligger til grunn for avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven., ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Fordelen med å gi dispensasjon er at det kan etableres parkeringsplass for bil på egen eiendom. Dispensasjon vil være nødvendig for å få dette til på en hensiktsmessig måte. Naboer i sør har pekt på som en stor ulempe at etablering og bruk av parkeringsplass på omsøkte eiendom vil fortrenge deres etablerte praksis med å bruke kommunal eiendom (opparbeidet, men ikke regulert til veiformål). Spørsmålet om opparbeidelse av parkeringsplass vil eller kan fortrenge etablert parkering på den kommunale naboeiendommen, er etter vår vurdering, et privatrettslig anliggende som vi mener ikke har betydning for spørsmålet om dispensasjon. Spørsmålet for plan- og byggesaksmyndigheten ved ulempevurderingen, er ikke å vurdere ulempene ved at det etableres parkeringsmulighet på eiendommen, men ulempene ved at byggegrensen overskrides. Det er ikke merknader vedrørende overskridelsen i seg selv og vi kan heller ikke se at det oppstår vesentlige merulemper knyttet til at byggegrensen overskrides. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes samlet sett som klart større enn ulempene.



<u>Dispensasjon fra reguleringsplanens byggeforbud langs fylkesveien</u>
Byggeforbudet langs vei skal i tillegg til hensynet til å sikre lys, luft, utsikts- og innsynsforhold også å ivareta hensynet til trafikksikkerhet og drift/vedlikehold av kjørevei og fortau.

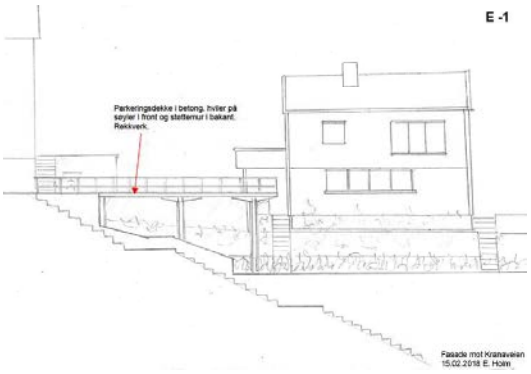
Statens vegvesen har som veimyndighet vurdert dispensasjon fra planens byggeforbud langs fylkesveien. I brev av 3.4.2018 uttaler de bl.a.: *Vi kan ikke se at omsøkt tiltak i noen vesentlig grad kommer i konflikt med de hensyn som byggegrensen skal ivareta og Statens vegvesen har derfor ikke vesentlige merknader til at kommunen gir dispensasjon. Men det må sikres med vegrekkverk, mur eller lignende med tilstrekkelig styrke slik at kjøretøy ikke triller ned på fylkesvegen*.

Vi slutter oss til vegvesenet sine vurderinger og konklusjon.

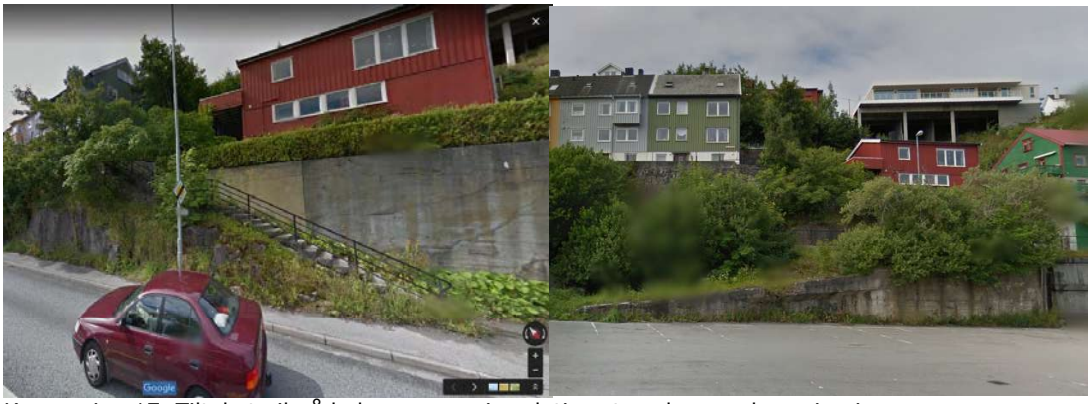
Fordelen med å gi dispensasjon, vil være som nevnt foran. Vi kan som vegvesenet heller ikke se vesentlige ulemper med å gi dispensasjon. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes samlet sett som klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra reguleringsplanens maksimalt tillatte utnyttingsgrad
Gjeldende reguleringsplan har ikke fastsatt noen grense for maksimalt tillatt utnyttingsgrad, og denne er da fastsatt gjennom den utnytting (omriss av byggverk) som framgår av selve reguleringskartet. Det oppførte boligbygget på eiendommen overskrider allerede maksimalt tillatt utnyttingsgrad.

Fastsetting av maksimal tillatt utnyttingsgrad skal ivareta er bredt sett av hensyn, både knyttet til overordna samfunnshensyn som teknisk og sosial infrastruktur, og lokale hensyn knyttet til bokvalitet, harmonisk helhet og de bygde og naturgitte omgivelser.



Overskridelsen av tillatt utnyttingsgrad i foreliggende sak berører i første rekke spørsmålet om tiltakets estetiske kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene mot øst. Tiltakshaver har endret fasaden mot øst fra mur som understøttelse for parkeringsdekket til pælefundamentering. Dette medfører etter vårt syn at fasaden mot øst blir mindre dominerende. Skråningen nedenfor (øst for) Kranaveien 17 er allerede preget av en høy betongmur og betongtrapp og en svært dominerende boligfasade ovenfor (vest for)



Kranaveien 17. Tiltaket vil på bakgrunn av sin relative størrelse og plassering inne mellom dominante understøttelsesstrukturer etter vår vurdering framstå med tilfredsstillende, estetiske kvaliteter både i forhold i seg selv og i forhold til omgivelsene. Plan- og byggesaksmyndigheten vurderer det derfor slik at de hensyn som ligger til grunn for planens maksimale utnyttingsgrad, ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Fordelen ved å gi dispensasjon fra fastsatt, maksimal utnyttingsgrad vil være som nevnt foran. Ulempene vil være små for naboene og som nevnt foran også i forhold til allmenne omgivelseshensyn/fjernvirkningen. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes samlet sett som klart større enn ulempene.

På bakgrunn av det forannevnte vurderer plan- og byggesaksmyndigheten det slik at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt for alle de tre dispensasjonselementene. Vi kan ikke se at det foreligger andre hensyn som skulle tilsi at dispensasjon likevel ikke bør gis. Det er et vilkår at parkeringsdekket sikres med vegrekkverk, mur eller lignende med tilstrekkelig styrke slik at kjøretøy ikke triller ned på fylkesvegen, jf. uttalelse fra Statens vegvesen.

Naturmangfoldloven
Tiltaket er vurdert etter prinsippene i naturmangfoldloven § 8 til 12 som omhandler kunnskapsgrunnlag, føre-var prinsipp, samlet belastning med videre.

Prinsippene i naturmangfoldloven § 8-12 om kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, samlet belastning m.m. anses ikke relevant i denne saken.

Visuelle kvaliteter
Etter Plan- og bygningsloven § 29-2 skal hvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.
Omsøkte tiltak med dekke og søyler anlagt i samme nivå som kommunal vei P. Schaannings gt vil være synlig fra Kranaveien, men dette vil være tilbaketrukket fra eksisterende forstøtningsmurer langs kommunal trappeadkomst. Etablering av utomhusareal og tilkomst vil ha liten visuell innvirkning med tanke på fjernvirkning.
Sett i sammenheng med bygde omgivelser vurderes tiltaket med henblikk på volum og utstrekning å kunne ha gode visuelle kvaliteter.

Ansvar
Ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollerende av prosjektering for det omsøkte tiltaket må oppfylle kvalifikasjonskravene i h.h.t. Forskrift om byggesak (SAK10).

Alle som erklærer ansvarsrett skal ha styringssystemer for oppfyllelse av krav i plan- og bygningslovgivningen. Ansvarsrett er erklært (Ansvarlig søker skal alltid sørge for at det foreligger oppdatert gjennomføringsplan for tiltaket).

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for dispensasjon. Jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdigstilt skal søknad om ferdigattest sendes bygningsmyndigheten. Det må foreligge gjennomføringsplan og bekreftelse på at FDV-dokumentasjon er overlevert byggverkets eier.
(FDV = Forvaltning/Drift/Vedlikehold)

Dette brevet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Tone Monsen Aarø
Avdelingsleder byggesak

Ulla-Britt Nyborg
Saksbehandler

Faktura ettersendes

Kopi til:

Jan Inge Nasvik	Siktepunktet 52	6514	Kristiansund N
Arne Karstein Nasvik	Skytterveien 11 D	6514	Kristiansund N
John Peder Isaksen			

Vedlegg
1 Kranaveien 17 - orientering om gebyr

Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

COWI AS
Postboks 6412 Etterstad
0605 OSLO

Kontakt: Grete Aasprong

Plan og Byggesak
Administrativt vedtak nr. 2019/292

Vår ref.	**Saksbehandler**	**Dato**
2018/251-33	Ulla-Britt Nyborg	13.05.2019

Kranaveien 17 - ferdigattest parkeringsdekke

Tiltakshaver: Einar Ludvik Holm

Ansvarlig søker: Cowi AS

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for oppføring av parkeringsdekke i Kranaveien 17, 6518 KRISTIANSUND N.

Saksopplysninger
Tillatelse til parkeringsdekke ble gitt den 27.06.2018 med vedtaksnummer 2018/281. Søknad om ferdigattest er mottatt komplett den 13.05.2019.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Ansvarlig søker har ved gjennomføringsplan bekreftet at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon. Det er i søknaden bekreftet at FDV dokumentasjon er overlevert byggverkets eier. *(FDV - Forvaltning/Drift/Vedlikehold).*

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

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

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller

Plan og Byggesak

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

Besøksadresse
Kristiansund Servicetorg
Vågeveien 4
www.kristiansund.no

Telefon
71 57 40 00

Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919

E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no

utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

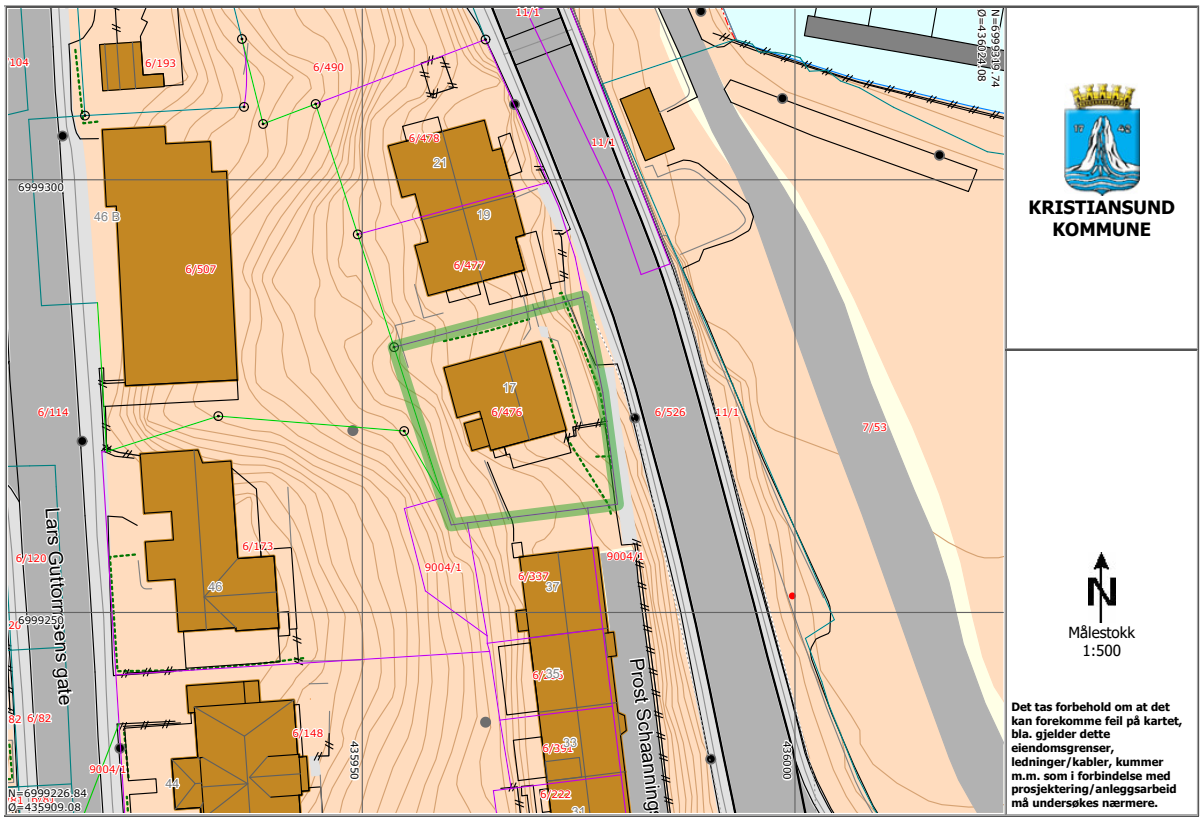
Bygning eller deler av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. plan- og bygningsloven § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Dette brevet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Ulla-Britt Nyborg
Saksbehandler

Faktura ettersendes

Vedlegg
1 Kranaveien 17 - Orientering om gebyr for ferdigattest parkeringsdekke


KRISTIANSUND
KOMMUNE
Målestokk
1:500
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.
Lars Guttormsens gate
Prost Schaanning
6/193
6/490
6/478
6/507
6/477
6/476
6/526
6/114
6/173
6/120
6/387
6/148
6/222
9004/1
11/1
7/53
N=6999226.84
Ø=435909.08

Kristiansund kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 476	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kranaveien 17 6510 KRISTIANSUND N			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Eiendomsgrense
- Høydekurve 1m Kristiansund
- BygningTiltak
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gangfelt avgrensning
- Veg
- Havflate
- Plangrense
- Forbudsgrense sjø
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for detaljeringsoner
- Grense for faresoner
- Grense for støysoner
- Bevaring kulturmiljø
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Kvikkleire
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
- KpOmråde kommunedelplan forslag
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Byggetiltak
- Gangfelt avgrensning
- Kjørebanekant
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegrekkverk
- Vegskulderkant
- Gangfelt
- Gangveg
- Fortau
- Kystkontur
- KystkonturTekniskeAnlegg
- Plangrense
- Forbudsgrense sjø
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for detaljeringsoner
- Grense for faresoner
- Grense for støysoner
- Bevaring kulturmiljø
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Blågrønnstruktur - Nåværende
- Småbåthavn - Nåværende
- KpArealformålOmråde Omrnavn tooltip
- Høydekurve 1m Kristiansund

Nabolagsprofil

Kranaveien 17 - Nabolaget Allanenga/Christie Minde/Øvrevågen - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Enslige**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Kristiansund trafikkterminal Totalt 11 ulike linjer	4 min 0.3 km
Kristiansund Kvernberget	12 min

Skoler

Allanengen skole (1-7 kl.) 214 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Folkeparken skole (1-7 kl.) 335 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km
Innlandet skole (1-7 kl.) 90 elever, 7 klasser	23 min 1.9 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 24 klasser	18 min 1.6 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	11 min 0.9 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Kirketomta, Kristiansund	10 min
Quality Hotel Grand Kristiansund	10 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

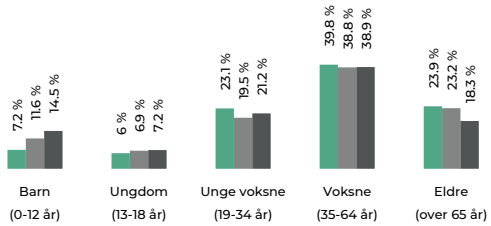
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Blåtoppen barnehage (0-5 år) 68 barn	14 min 1.1 km
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år) 106 barn	15 min 1.3 km
Karihola barnehage (0-5 år) 121 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Spar Fosnagata	3 min
Bunnpris St. Hanshaugen	8 min

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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

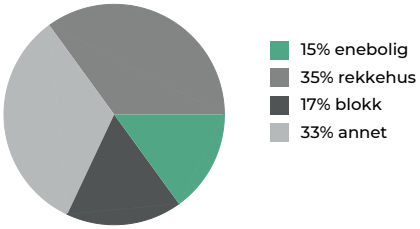
Gateparkering
Lett 82/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

Sport

Allanengen skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
Brannstasjonen Aktivitetshall	6 min 0.5 km
Fitnesspoint Kristiansund	12 min
Sporty Kristiansund Stortua	12 min

Boligmasse



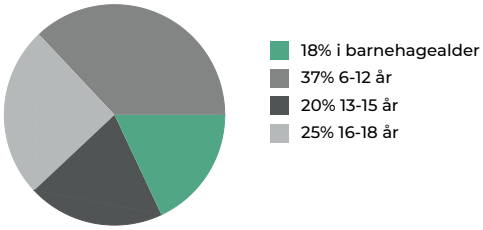
«Barnevennlig, rolig med kort vei til barnehage og barneskole.»

Sitat fra en lokalkjent

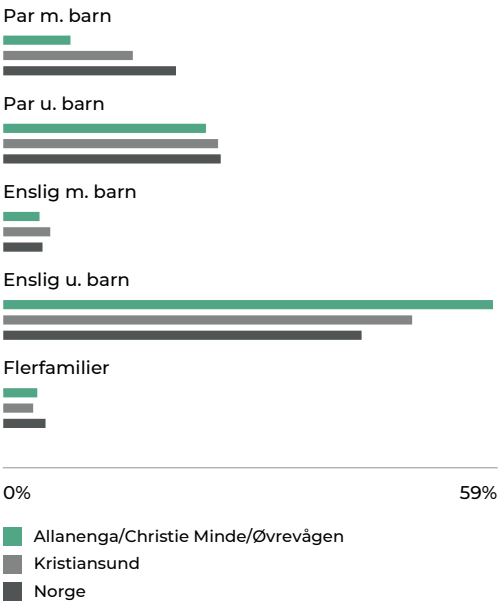
Varer/Tjenester

ALTI Storkaia	9 min
Apotek 1 Løven Kristiansund	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



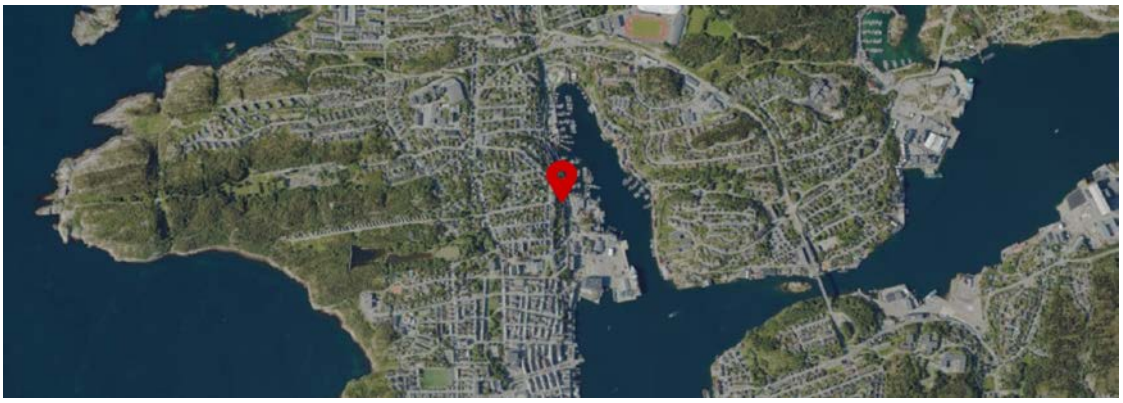
Familiesammensetning

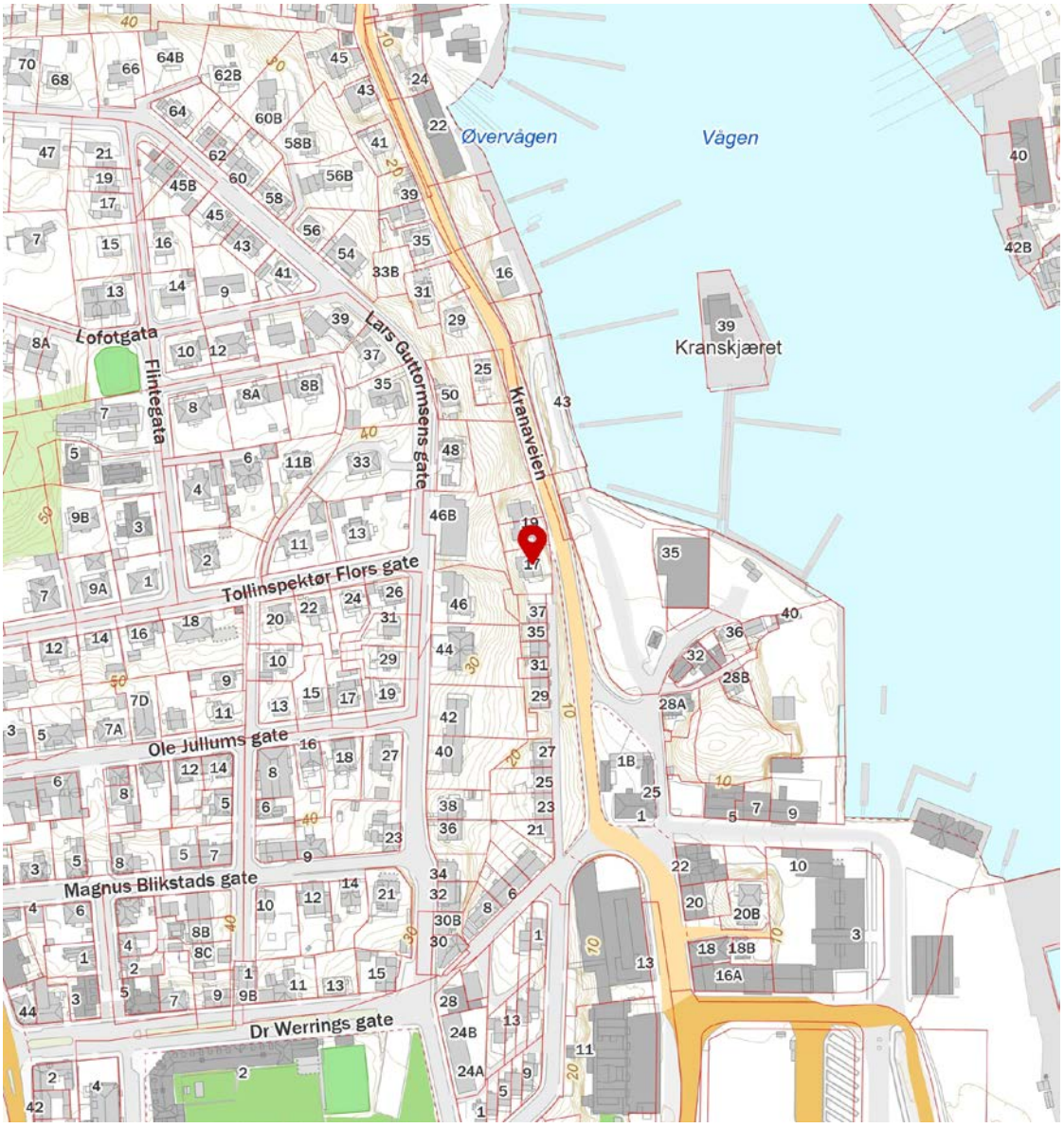


Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 2026





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 2026

enova

Energiattest



Adresse **Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N**	
Dato for energimerking **11.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-383333**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12608969**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **476**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **175,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **169,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **244,90**

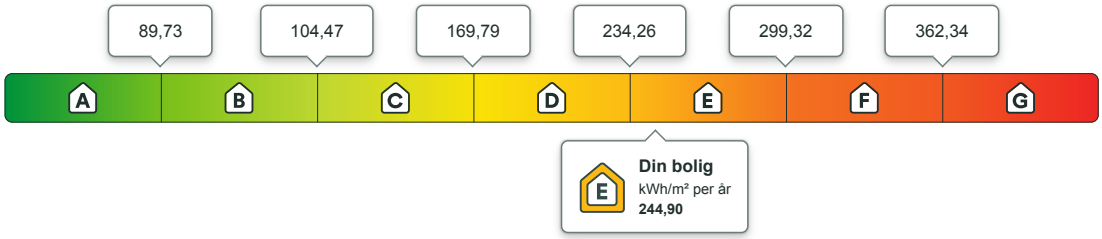
Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
38 254,87	**226,36**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Kranaveien 17, 6510 KRISTIANSUND N

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

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.

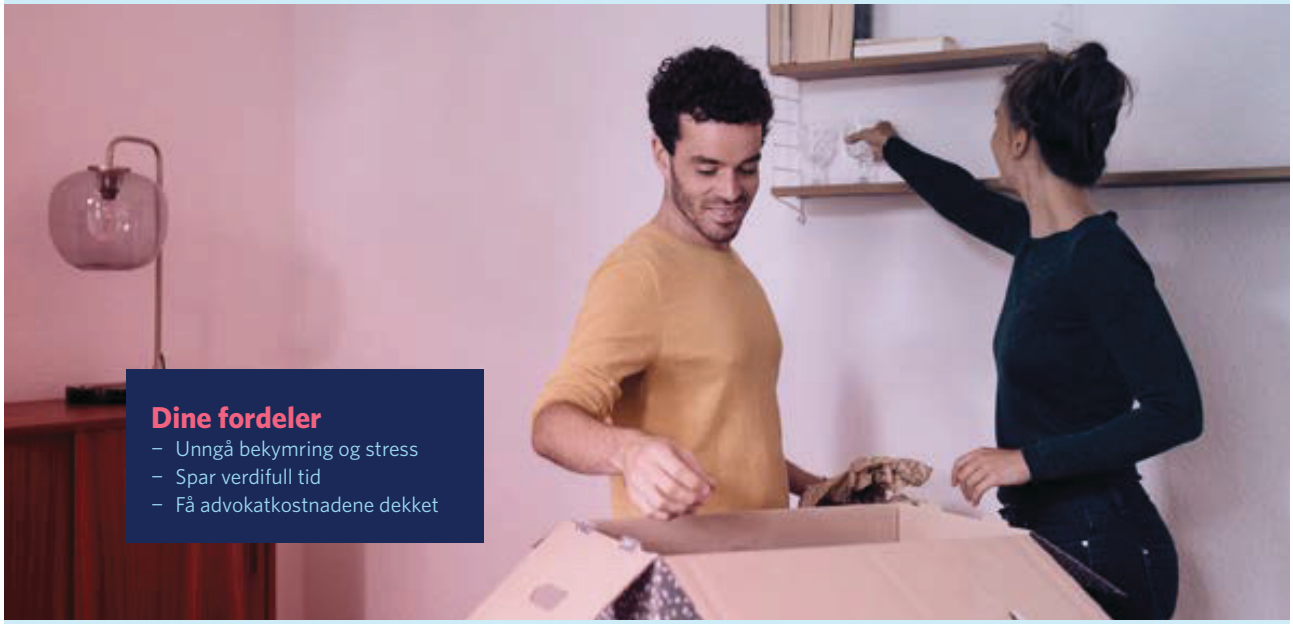
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	4-0403/26	**Kontaktperson**	Stig Flemmen
Adresse	Kranaveien 17 6510 KRISTIANSUND N	**Tlf**	928 06 215
		Epost	stig@notar.no
Salgsoppgavedato	13.11.2026		

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

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar