

Storenggata 10A

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 1 890 000,- Boligtype Halvpart vert.delt tomannsbolig
BRA-i/BRA Total 119/119 kvm Megler Henrik Sjøasæther Kleivenes Tlf 471 68 182

NOTAR.NO

notar



Storenggata 10A

Vertikaldelt tomannsbolig med kort vei til skole og barnehage – pent oppusset bad!

Adresse	Storenggata 10A 6512 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 1 890 000,-
Omkostninger	Kr 48 340,-
Totalpris	Kr 1 938 340,-
BRA-i/BRA Total	119/119 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Halvpart vert.delt
tomannsbolig	
Byggeår	1954
Soverom	3

Din lokale eiendomsmegler Henrik Kleivenes har gleden av å presentere Storenggata 10A – en attraktiv vertikaldelt tomannsbolig med et pent opparbeidet uteområde.

Boligen byr på tre soverom, et stilfullt bad fra 2016 og et flott Epoq-kjøkken. Den lyse og romslige stuen med tilhørende spisestue har både varmepumpe og vedovn, og gir godt med plass til både hverdagsliv og gjester. I kjelleren er det innredet en TV-stue, eget vaskerom, i tillegg til to boder som gir svært gode lagringsmuligheter.

Eiendommen ligger solrikt og fredelig til på Gomalandet, med kort vei til skoler, barnehager og dagligvarebutikk. Like i nærheten finner du flotte friområder og turstier i Folkeparken – et populært område for hele familien.

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Henrik Sjøasæther Kleivenes

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
471 68 182 / hk@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Plantegning	21
Vedlegg	23
Budgivning	89

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Stue



Stue/spisestue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Gang



Soverom



Soverom



Soverom



Bad



Bad



Bad



Kjellerstue (ikke godkjent)



Gang



Vaskerom

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Beliggende i solrike og rolige omgivelser på Gomalandet. Her er det kort vei til skoler, barnehage og butikk. Flotte fri- og turområder i Folkeparken like ved.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Storenggata 10A, 6512 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0369/25

SELGER

Torill Alstad

MATRIKKE

Gårdsnummer 9, bruksnummer 140, seksjonsnummer 2, ,
ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt tomannsbolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 513 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles opparbeidet tomt med oppgruset gangareal, grøntpmråder med plen, prydbusker og felles tørkestativ. Områdesikring med gjerde med liggende glissen bordkledning og hekkbeplantning. Adkomst vi smijernsport. Eiendommen har kun gangadkomst til offentlig vei. Parkering i offentlig vei/gate. Muntlig avtale med oppgruset parkering + gjesteparkering på motsatt side av gate i henhold til eier.

TAKST

Tilstandsrapport datert utført av Sertifisert takstingeniør Stig Ole Wenaas.

BYGGEÅR

1954

BYGGEMÅTE

Taktekkingen er av sorte steinbelagte stålplater, som er besikket fra bakkenivå. Taktro, undertak, sløyfelekter og steinlekter. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag i metall, med utløp i oppstikk/avløp og på bakken. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående tømmermannskledning. Vestvegg ble oppdatert i ca. i 2019. Felles saltak med plassbygde takstoler/sperrer i tre, med kaldloftskonstruksjon. Tilgang via takluke med nedfellbar stige i gang med trapp i 2. Etasje. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, ett/2-rams glass (datert 1963/1980/2006 Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glassfelt med elektrisk dørlås , malt balkongdør i tre med

2-lags glass (høy brystning) (2006) og enkel kjellerdør i malt tre. Altan mot sydøst over underliggende stue. Tekking er utført med sveist asfaltpapp.. Rekkverk av bindingsverk med stående tømmermannskledning og balkongrekke på topp. Felles inngangstrapp i bærende treverk og terrassebord. Rekkverk med stående kledning og balkongrekke på topp.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 1993.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Kristiansund Betongsaging

Beskrivelse: Har våtromsertifikat og alle papirer på utført arbeid.

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

Ja

Beskrivelse: Har papirer fra Kristiansund betong

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Av Kristiansund Betong.

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

Ja

Beskrivelse: Under stormen 5 mars blåste skøten av gulvbelegg opp på midten av gulvet og regn dryppet ned mot stuen. Dette ble stoppet . Først med presenning og når det var tørt nok ble det påført tetningsmiddel . Etter det har det vært bra ,så ytterligere arbeid ble ikke vært nødvendig.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur,

skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Noen sprekker p utvendig murvegg på huset.

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

Ja

Beskrivelse: Ved skifte av kjøkken stod rørene åpne og det ble fanget en mus .Har ikke hørt eller sett før eller etter . Kaffedyr kommer innimellom i kjellergang .Har ikke sett på det som et problem.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Bøifot og Alf Welde Elektro.

Beskrivelse: Skiftet til automat sikringer i sikringsboksen. Installert Varmepumpe. Alf Welde Elektro.la varmekabler på bad og i yttergang.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Inspeksjon fra Neas kontrollør og tilsyn/ kontroll fra Brannvesen. Ok

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Byggefirma Stig Jørgensen. Og Byggfirma Øystein

Beskrivelse: Jørgensen skiftet tak til meg og nabo. Larsen skiftet værvegg gelender og gulv på verandaen oppe.

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

Ja

Beskrivelse: Det var laget soverom i kjeller før jeg kjøpte .

Den er blitt pusset opp .

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Kan ikke bekreftes av meg da det var soverom der før jeg kjøpte.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Blandet; bolig mv. og forhage

Følger reguleringsplan Området ved Bentnesveien (plan-ID R-057). Planen regulerer eiendommen til blandet formål for bolig, forhage og lekeplass.. 27.03.1953

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 07.09.2023 med mindre endring vedtatt 14.05.2024. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. T-1442 (H220_1).

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

Vedfyring, varmepumper og elektrisk oppvarming.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i offentlig vei/gate. Selger muntlig avtale med Kristiansund kommune med oppgruset parkering + gjesteparkering på motsatt side av gate i henhold til eier. Kjøper bør formalisere avtalen skriftlig og deretter tinglyse denne. Kjøper bærer risiko for om avtalen blir videreført.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger innflyttingstillatelse for Storenggata 10A, datert 03.04.1954.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

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

-Dagens kjellerstue er godkjent som vedbod.

-Deler av bad er blitt utvidet og tatt inn i soverom.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som

meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

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

INNHold

2. Etasje:

BRA-i 39 kvm: Gang med trapp, bad 2. etasje, soverom syd, soverom nordøst og soverom nordvest

TBA 2 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 44 kvm: Hall m/trapp, stue, kjøkken, vindfang og gang

Kjeller:

BRA-i 36 kvm: Entre med trapp, kjellerstue, vaskerom kjeller, bod nordøst og bod sydøst

TBA 43 kvm: Terrasse og balkongareal

STANDARD

Kjelleretasje:

Entre med trapp: Belegg på gulv, malt faspanel på vegger og malte himlingsplater i tak.

Kjellerstue: Laminat på gulv, malt trepanel/murpuss på vegger og malt faspanel i tak.

Vaskerom: Belegg på gulv, malt faspanel/betong på vegger og malt puss i tak.

Bod nordøst: Malt betonggulv, malt/ubehandlet faspanel/ malt betong på vegger og malt faspanel i tak.

Bod øst: Malt betong gulv, malt trepanel/betong på vegger og malt faspanel i tak.

1. Etasje:

Vindfang: Gulvflis med varme, malte profilerte MDF plater på vegger og folierte himlingsplater i tak. Dobbel skyvedørgarderobe med speildører.

Gang med trapp: Laminat på gulv, malt faspanel på vegger og malte himlingsplater i tak.

Kjøkken: Laminat på gulv, malte tapet på vegger og malte himlingsplater i tak. Flis på vegg over benkeplate.

Stue: Laminat på gulv, malt rustikkpanel/tapet på vegger og malte himlingsplater i tak. Micropuss på brannmur bak ildsted.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Andre innvendige forhold

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Våtrom > Kjeller > Kjellerstue > Generell

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

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

AREALER

BRA - i: 119 m²
BRA totalt: 119 m²
TBA: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 36 m² Entre med trapp, kjellerstue, vaskerom kjeller, bod nordøst, bod sydøst

1. etasje

BRA-i: 44 m² Hall m/trapp, stue, kjøkken, vindfang og gang.

2. etasje

BRA-i: 39 m² Gang med trapp, bad og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

43 m² Terrasse- og balkongareal

2 m² Terrasse- og balkongareal

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 890 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 25 009,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beløpet gjelde vann,avløp, feiing/tilsyn, renovasjon og

eiendomsskatt.

Avgiften fordeles på fire terminer.

For mer informasjon se på <https://www.remidt.no/kundeservice/priser-og-abonnement/> og velg kommune. Prisene varierer i forhold til valg av størrelse på dunk.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 570 036,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 280 145,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 1 890 000,- (Prisantydning)

kr. 47 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 48 340,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 938 340,- (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:

08.03.2010 - Dokumentnr: 175923 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/2

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

GRUNNBOKSDATO

02.10.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

18.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Henrik Sjøasæther Kleivenes, Eiendomsmeglerfullmektig
MNEF

Epost: hk@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Stig Flemmen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: stig@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 30 000,- (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 9 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 12 500,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Factoring/Utleddsgebyr kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller

næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen

konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

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

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

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 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

STORENGGATA 10A

Plantegning

Selgers egenerklæring, datert 23.09.2025

Tilstandsrapport, datert 26.09.2025

Innflyttingstillatelse 1954

Plan, snitt og fasader 1954

Fasader 1989

Seksjoneringstegninger 2010

Kart - utsnitt av kommuneplan 2020 - 2032

Kart - utsnitt av reguleringssituasjonen

Grunnkart

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0369/25	

Selger 1 navn
Torill Alstad

Gateadresse	
Storenggata 10A	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6512

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 4-0369/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Har våtromsertifikat og alle papirer på utført arbeid.

Arbeid utført av

Kristiansund Betongsaging

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har papirer fra Kristiansund betong

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Av Kristiansund Betong.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Under stormen 5 mars blåste skøten av gulvbelegg opp på midten av gulvet og regn dryppet ned mot stuen. Dette ble stoppet . Først med presenning og når det var tørt nok ble det påført tetningsmiddel . Etter det har det vært bra ,så ytterligere arbeid ble ikke vært nødvendig.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen sprekker p utvendig murvegg på huset.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved skifte av kjøkken stod rørene åpne og det ble fanget en mus .Har ikke hørt eller sett før eller etter . Kaffedyr kommer innimellom i kjellergang .Har ikke sett på det som et problem.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet til automat sikringer i sikringsboksen. Installert Varmepumpe. Alf Welde Elektro.la varmekabler på bad og i yttergang.

Arbeid utført av

Bøifot og Alf Welde Elektro.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Inspeksjon fra Neas kontrollør og tilsyn/ kontroll fra Brannvesen. Ok

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Jørgensen skiftet tak til meg og nabo. Larsen skiftet værvegg gelender og gulv på verandaen oppe.

Arbeid utført av

Byggefirma Stig Jørgensen. Og Byggfirma Øystein

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var laget soverom i kjeller før jeg kjøpte . Den er blitt pusset opp .

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kan ikke bekreftes av meg da det var soverom der før jeg kjøpte.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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 overtagelse.

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torill Alstad	e0434cf607c45bbfaf93d a293db2bdfa6f797bfe	23.09.2025 14:47:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0369/25

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

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Storenggata 10A , 6512 KRISTIANSUND N
 KRISTIANSUND kommune
 # gnr. 9, bnr. 140, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 22.09.2025

Rapportdato: 26.09.2025

Oppdragsnr.: 20007-1326

Referansenummer: WH1306

Autorisert foretak: Am Prosjekt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stig Ole Wenaas

Vår ref: 30494



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

Norsk takst

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



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

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

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

Am prosjekt AS

Er en bedrift som ble stiftet i 2013 med 6-10 ansatte.

Vi utfører mindre prosjektering og utførelse av nybygg, til/påbygg, renovering og skadesanering innen bygg i Møre og Romsdal.

Vi er medlem i bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, Norsk takst (NT) og utfører taksering innen:

- * Tilstandsanalyse av boliger mm..
- * Skadetaksering av byggverk.
- * Skjønn/reklamasjon.
- * Verditaksering av bolig/tomt.
- * Naturskade (L.dir).
- * Naturskade (NP).
- * Taksering av næringseiendom.
- * Byggelånsoppfølging.
- * Uavhengig tredjepartskontroll.
- * Bistand ved overtakelse.



Rapportansvarlig

Stig Ole Wenaas

Uavhengig Takstingeniør

stig@amprosjekt.no

913 41 165



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder. For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Tidligere vannskade fra altan er ikke åpnet/kontrollert, men årsak/lekkasje er utbedret i henhold til eier.
Skadeomfang i etasjeskille er ikke åpnet/kontrollert, og himlingsplater på påregnes skiftet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av sorte steinbelagte stålplater, som er besiktiget fra bakkenivå.

Takto, undertak, sløyfelekter og steinkleter.

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

Takrenner, nedløp og beslag i metall, med utløp i oppstikk/avløp og på bakken.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående tømmermannskledning.
Vestvegg ble oppdatert i ca. i 2019.
Felles saltak med plassbygde takstoler/sperrer i tre, med kaldloftskonstruksjon.

Tilgang via takluke med nedfellbar stige i gang med trapp i 2. Etasje.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, ett/2-rams glass (datert 1963/1980/2006)
Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glassfelt med elektrisk dørlås, malt balkongdør i tre med 2-lags glass (høy brystning) (2006) og enkel kjellerdør i malt tre.
Altan mot sydøst over underliggende stue.
Tekking er utført med sveist asfaltapp.
Rekkverk av bindingsverk med stående tømmermannskledning og balkongrekke på topp.
Felles inngangstrapp i bærende treverk og terrassebord.
Rekkverk med stående kledning og balkongrekke på topp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: Laminat, beleg, flis og malt betong.
Vegger: Malt strie/tapet, tapet, malt/ubehandlet trepanel, malte profilerte mdf plater, flis, fibersement og malt betong.
Tak: Malte/folierte himlingsplater, malt trepanel, malte tak og malt murruss.

Noe oppusset i senere tid.

Det er ikke kontrollert om produktene er lagt etter leverandørens leverings/monteringsanvisninger.
Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og støpt plate på grunn i kjeller.

Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befarings og kan derfor ha mindre/større avvik. Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet. Mindre knirk ved normal gange som normalt ved eldre bjelkelag/gulv.

2. Etasje:

Soverom nordøst: Det ble målt totalavvik på 25 mm (+/- 12,5 mm) og +/- 9,5 mm ved 2,0 meters lengde.

Soverom sydøst: Det ble målt totalavvik på 32 mm (+/- 16 mm) og +/- 10,5 mm ved 2,0 meters lengde.

1. Etasje:

Stue: Det ble målt totalavvik på 15 mm (+/- 7,5 mm) og +/- 2 mm ved 2,0 meters lengde.

Kjøkken: Det ble målt totalavvik på 18 mm (+/- 9 mm) og +/- 3 mm ved 2,0 meters lengde.

Kjelleretasje:

Kjellerstue: Det ble målt totalavvik på 21 mm (+/- 10,5 mm) og +/- 3 mm ved 2,0 meters lengde.

Entre med trapp: Det ble målt totalavvik på 37 mm (+/- 18,5 mm) og +/- 2 mm ved 2,0 meters lengde.

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

Eiendommen er registrert med en aktsomhetsgrad 0 (0-3), og område med usikker aktsomhet med tanke på radon.

Radon - aktsomhet

Om dataene

Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Dette er et regionalt kart og er ikke ment til bruk på tomteneivå. Det nasjonale aktsomhetskartet for radon gir kommunene et grunnlag for en første vurdering av radonfare. I områder med høy eller særlig høy aktsomhet bør kommunen undersøke om det er behov for å følge opp radonproblematikken i henhold til Plan og bygningsloven og Folkehelseloven med forskrifter.

Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge).

Boligen har felles mursteinspipe med heldekkende beslag over tak, vedovn med glassfelt i dør (2015) og sotluke i kjeller.

Gulvet har beleg og er av betong.

Veggene har panel og betong/mur.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i gang med trapp mot nord.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 29.

Boligen har malt tretrapp med stående pilaster og håndrekke.

Dokumentreferanse: 4c0c219f-6b92-4a96-b155-21df0963f0d9

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører/ glatte dører og fyllingsdører med/uten glassfelt fra forskjellige tidsrom. Labankdører til boder i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. Etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Våtromssertifikat og fakturaer/tilbud med beskrivelse.

Fliser på vegg og folierte himlingsplater i tak med spotter.

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Nivåforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er + 38 mm.

Fall på gulv generelt ble målt til + 13 mm/meter.

Fall ved sluk ble målt til + 22 mm/meter.

Det er plastsluk og smøremembran.

Nedsenket dusjnische.

Mørk innredning med over/underskap, slette fronter/speil med integrert lys, heldekkende vask og ett-greps armatur.

Vegghengt toalett og dusjnische medglassdør og ett-greps dusjarmatur på vegg.

Det er elektrisk styrt vifte i tak med tilluft ved dørterskel..

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom bak dusjnische.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

For å unngå sopppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Kjellerstue

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, uten dokumentasjon.

Belegg med gulv/sokkel, malt faspanel/mur på vegger og malt murpuss i tak.

Støpejernssluk uten klemring i gulv, og ikke fagmessige

rørgjennomføringer i gulv.

Innredning md malt høyskap og laminert benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel.

Ingen ventilasjon eller varmekilde.

TG3 settes grunnet alder og utette tettesjikt på gulv/vgg i våtsoner.

Total renovering av vaskerom må påregnes.

Hulltaking (åpen konstruksjon som var tilgjengelig uten hulltaking) er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende bod.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,8.

For å unngå sopppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminat på gulv, malt tapet på vegger, flis på vegg over benkeplate og malte himlingsplater i tak.

Lys Epoq innredning med over/underskap og profilerte fronter/glass.

Mørk laminert benkeplate med nedfelt vask/skyllekum og ett-greps armatur.

Komfyr, micro, kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med/uten plastkappe og rør i rør (2016).

Det er besiktiget i rørskap plassert i bad 1. Etasje.

Hovedvannkran er funksjonstestet, men ikke kontrollert om den stenger 100 %.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang med trapp 1.

Etasje.

Skjult/åpen installasjon.

Greit med stikk og lyspunkter.

Innlagt fiber med stikk på vegg.

6 kg's pulverapparat og røykdetektorer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1954.

Bygningen har betonggrunnmur (sparesteinsmur) med utvendig malte flater.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1954.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1954.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

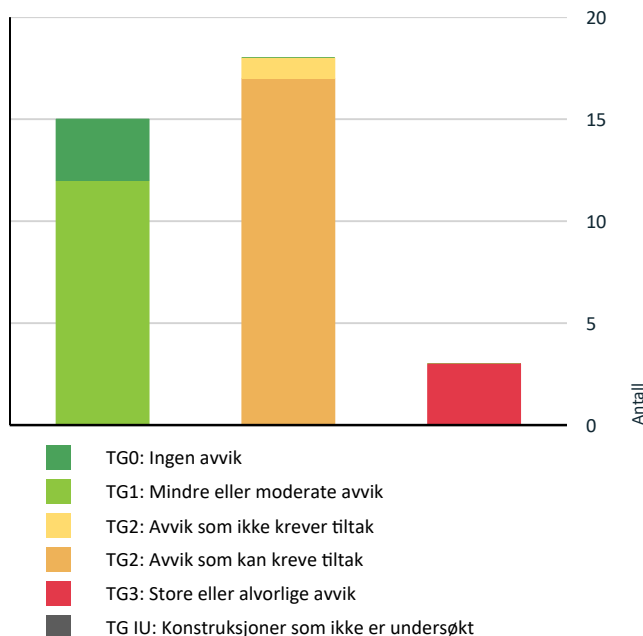
Det foreligger ikke ferdigattest, men registrert tatt i bruk. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.

Kott i 1. Etasje er blitt del av soverom og vedbod i kjeller er endret til kjellerstue, dette utløsr normalt krav om bruksendring.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kft. oppdragsansvarlig.

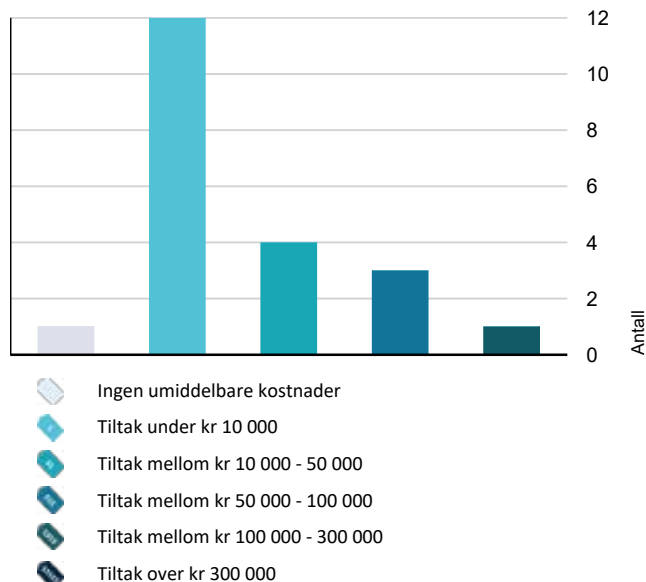
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Måleutstyr som ble benyttet ved befaring:

Digital vater: Bosh GIM 60 Professional, avvik ved elektronikk 0° -90° 0,05°, avvik ved elektronikk 1-89 +/- 0,2°, +/- 0,05 mm/meter.

Lasermåler: Elma laser 1 mini, avvik +/- 1,5 mm på 30 meter.

Digital krysslaser: Elma X360 linjelaser, avvik +/- 3 mm på 10 meter.

Fuktmåler/indikator: Protimeter MMS2 og Tramex ME5.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ❗ Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Kjeller > Kjellerstue > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ❗ Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av sorte steinbelagte stålplater, som er besiktiget fra bakkenivå.

Taktro, undertak, sløyfelekter og steinlekter.

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

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Tak mot nordøst.



Tak mot nordøst.



Tak over inngangsparti

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall, med utløp i oppstikk/avløp og på bakken.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Gjelder manglende utkast på nedløp for inngangsparti.

Etablere tilkomst for feier (felles).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående tømmermannskledning.

Vestvegg ble oppdatert i ca. i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Ikke tegn på musband i nedre del av kledning.

Bordkledning mot vest er montert med festemidler som ikke er fuktbestandig, og iser tegn på korrosjon (rust).

Overdekning på overbord er ikke tilfredsstillende, for liten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

- Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at kledning på vestvegg har kortere levetid på grunn av utførelse, og må påregnes oppdatert innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Felles saltak med plassbygde takstoler/sperrer i tre, med kaldloftskonstruksjon.

Tilgang via takluke med nedfellbar stige i gang med trapp i 2. Etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tegn på eldre fuktmerker.

Mindre felt som ikke er isolert mot varme rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etterisolering av mindre områder.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kaldloftskonstruksjon.



Det ble målt 12,5 vekt% fukt i takstol ved loftsluke.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, ett/2-rams glass (datert 1963/1980/2006)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke utført med vindusbrett/beslag over vindu etter preaksepterte løsninger i byggforsk.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnad gjelder etablering av beslag ved utskiftning av vinduer.

Eldre vinduer må påregnes skiftet innen rimelig tid med tanke på energioptimering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glassfelt med elektrisk dørlås, malt balkongdør i tre med 2-lags glass (høy brystning) (2006) og enkel kjellerdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsrapport

Balkongdør og kjellerdør er vanskelig å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan mot sydøst over underliggende stue.

Tekking er utført med sveist asfaltapp..

Rekkverk av bindingsverk med stående tømmermannskledning og balkongrekke på topp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk ble målt til 850 mm, krav er 900 mm.

Umulig å vurdere tekking grunnet plasttremmer over tekking ved dagens befarings.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mindre svellsaker i himlingsplater på stue etter tidligere vannskade. Årsak skal nå være utbedret i henhold til eier.

TG 3 Utvendige trapper

Felles inngangstrapp i bærende treverk og terrassebord.

Rekkverk med stående kledning og balkongrekke på topp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Kan medføre fare ved normal bruk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Felles inngangstrapp/platting.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: Laminat, belegg, flis og malt betong.

Vegger: Malt strie/tapet, tapet, malt/ubehandlet trepanel, malte profilerte mdf plater, flis, fibersement og malt betong.

Tak: Malte/folierte himlingsplater, malt trepanel, malte tak og malt murpuss.

Noe oppusset i senere tid.

Det er ikke kontrollert om produktene er lagt etter leverandørens leverings/monteringsanvisninger.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og støpt plate på grunn i kjeller.

Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befaring og kan derfor ha mindre/større avvik.

Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

Mindre knirk ved normal gange som normalt ved eldre bjelkelag/gulv.

2. Etasje:

Soverom nordøst: Det ble målt totalavvik på 25 mm (+/- 12,5 mm) og +/- 9,5 mm ved 2,0 meters lengde.

Soverom sydøst: Det ble målt totalavvik på 32 mm (+/- 16 mm) og +/- 10,5 mm ved 2,0 meters lengde.

1. Etasje:

Stue: Det ble målt totalavvik på 15 mm (+/- 7,5 mm) og +/- 2 mm ved 2,0 meters lengde.

Kjøkken: Det ble målt totalavvik på 18 mm (+/- 9 mm) og +/- 3 mm ved 2,0 meters lengde.

Kjelleetasje:

Kjellerstue: Det ble målt totalavvik på 21 mm (+/- 10,5 mm) og +/- 3 mm ved 2,0 meters lengde.

Entre med trapp: Det ble målt totalavvik på 37 mm (+/- 18,5 mm) og +/- 2 mm ved 2,0 meters lengde.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Hvis du skal rette opp skjevheter med avretningsmasse, må du først beregnes dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet, og tar ikke hensyn til følgende:

- * Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
- * Bytte av overflater.
- * Endringer knyttet til heving av dører og åpninger.
- * Utgifter til byggesøknad til kommunen.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Planskisse over rom med størst avvik av de kontrollerte.

TG 2 Radon

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

Eiendommen er registrert med en aktsomhetsgrad 0 (0-3), og område med usikker aktsomhet med tanke på radon.

Radon - aktsomhet

Om dataene

Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Dette er et regionalt kart og er ikke ment til bruk på tomtenivå.

Det nasjonale aktsomhetskartet for radon gir kommunene et grunnlag for en første vurdering av radonfare. I områder med høy eller særlig høy aktsomhet bør kommunen undersøke om det er behov for å følge opp radonproblematikken i henhold til Plan og bygningsloven og Folkehelseloven med forskrifter.

Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har felles mursteinspipe med heldekkende beslag over tak, vedovn med glassfelt i dør (2015) og sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Jøtrul vedovn fra ca. 2015 i henhold til eier.



Sotluke i kjellerstue.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegget og er av betong.

Veggene har panel og betong/mur.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i gang med trapp mot nord.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 29.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det var plassert en avfukter i kjeller ved dagens befaring.

Ubehagelig lukt ved etablering av kontrollhull.

Konsekvens/tiltak

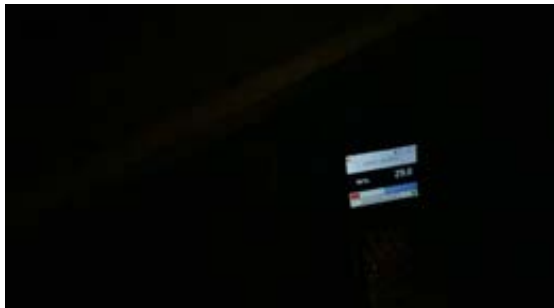
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det er deler av langvegg mot yttervegg/terreng, resten er ikke utført eller over terreng.

Nærmere kontroll anbefales, og det kan ikke utelukkes tiltak på yttervegg i gang med trapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det ble målt 29 vekt% i bunnsvill på utforing mot yttervegg mot grunn



Papp med folie mot grunnmur, ingen synlig isolasjon/diffusjonssperre.



Bruk av fuktindikator på gulv i kjellerstue ga ingen unormale utslag.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med stående pilaster og håndrekke.

Vurdering av avvik:

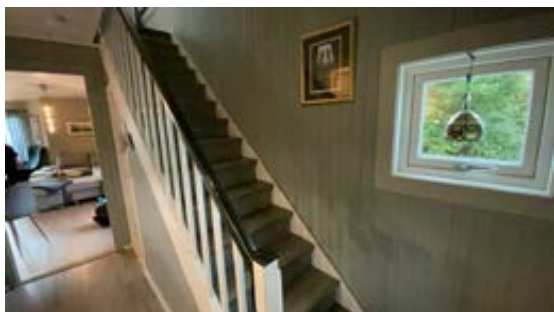
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk ble målt til ca. 810 mm (krav 900 mm).

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig trapp mellom etasjene.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører/ glatte dører og fyllingsdører med/uten glassfelt fra forskjellige tidsrom.
Labankdører til boder i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre innvendige forhold

Utbedringer etter vannskade må påregnes sutbedret, skifting av himlingsplater i stue mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tidligere fuktskade fra altan og inn i etasjeskille mellom 1. Etasje og 2. Etasje i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifting av himlingsplater, skaden kan være mer omfattene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Svell i himlingsplater på stue 1. Etasje etter vanninntrengning under storm fra altan i henhold til eier.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Våtromssertifikat og fakturaer/tilbud med beskrivelse.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l



Bad 2. Etasje.



Bad 2. Etasje.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og folierte himlingsplater i tak med spotter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Nivåforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er + 38 mm.
Fall på gulv generelt ble målt til + 13 mm/meter.
Fall ved sluk ble målt til + 22 mm/meter.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.
Nedsenket dusjnisse.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l



Sluk i dusjnisse med synlig tettesjikt under klemring.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Mørk innredning med over/underskap, slette fronter/speil med integrert lys, heldekkende vask og ett-greps armatur.
Vegghengt toalett og dusjnisse med glassdør og ett-greps dusjarmatur på vegg.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i tak med tilluft ved dørterskel..

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom bak dusjnisse.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

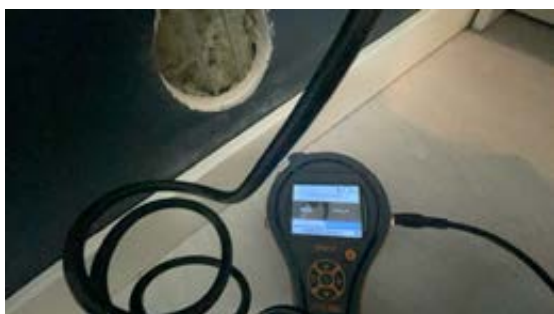
Dokumentreferanse: 4c0c219f-6b92-4a96-b155-21df0963f0d9

Tilstandsrapport

For å unngå sopppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l



Måleresultat under 7 vekt%.

KJELLER > KJELLERSTUE

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, uten dokumentasjon.
Belegg med gulv/sokkel, malt faspanel/mur på vegger og malt murpuss i tak.
Støpejernssluk uten klemring i gulv, og ikke fagmessige rørgjennomføringer i gulv.
Innredning md malt høyskap og laminert benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel.
Ingen ventilasjon eller varmekilde.
TG3 settes grunnet alder og utette tettesjikt på gulv/vgg i våtsoner.
Total renovering av vaskerom må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Dokumentreferanse: 4c0c219f-6b92-4a96-b155-21df0963f0d9

Tilstandsrapport



Vaskerom i kjeller.



Vaskerom i kjeller.



Eldre støpejernssluk hvor tettesjikt ikke går under klemring eller lignende.



Det ble målt fall på 19-35 mm/meter, og 100 mm nivåforskjell på topp slukrist til tettesjikt ved dør.

KJELLER > KJELLERSTUE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking (åpen konstruksjon som var tilgjengelig uten hulltaking) er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,8.

For å unngå sopppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.



Det ble målt 13,8 vekt% i bunnsvill.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv, malt tapet på vegger, flis på vegg over benkeplate og malte himlingsplater i tak.
Lys Epoq innredning med over/underskap og profilerte fronter/glass.
Mørk laminert benkeplate med nedfelt vask/skyllekum og ett-greps armatur.
Komfyr, micro, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Kjøkken 1. Etasje.



Kjøkken 1. Etasje.



Ingen unormale verdier ved bruk av fuktindikator ved oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstell: 2013

Kilde: Eier



Ventilator på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med/uten plastkappe og rør i rør (2016).
Det er besiktiget i rørskap plassert i bad 1. Etasje.

Hovedvannkran er funksjonstestet, men ikke kontrollert om den stenger 100 %.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun eldre deler.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rørskap på bad i 1. Etasje.



Soverom nordøst: Laminat på gulv, tapet på vegger og malte himlingsplater i tak. Dobbel garderobeskap.

Soverom sydøst: Laminat på gulv, tapet på vegger og malte himlingsplater i tak. Dobbel skyvedørsgarserobe.



Soverom nordøst: Laminat på gulv, tapet på vegger og malte himlingsplater i tak. Dobbel garderobeskap.

Soverom sydøst: Laminat på gulv, tapet på vegger og malte himlingsplater i tak. Dobbel skyvedørsgarserobe.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



Varmepumpe på vegg i stue 1. Etasje.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmvannsbereider i vaskrom.



Ingen svimerker på stikk ved dagens befaring.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang med trapp 1. Etasje.

Skjult/åpen installasjon.

Greit med stikk og lyspunkter.

Innlagt fiber med stikk på vegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1954

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Montert AMS måler (2017), samsvarserklæring montert i skapdør.

Montert varmepumpe på eksisterende reservekurs (2018), fremlagt samsvarserklæring ved befaring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Grunnet el-anleggets alder og tilstand, anbefales en el-kontroll med tanke på sikkerhet og brannfare generelt.

Løse lysbrytere, manglende tildekning av lampepunkt og innfestning av el. kabler.

Generell kommentar

Utførende takstingeniør er ikke fagutdannet innen elektro, og anbefaler generelt en gjennomgang av autorisert El. takstmann/autorisert el. installatør for det elektriske anlegget i boligen.

Kostnadsestimatet dekker kun en El. kontroll og ikke eventuelle feil/mangler som blir avdekket etter kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap i gang med trapp i 1. Etasje.

Branntekniske forhold

Dokumentreferanse: 4c0c219f-6b92-4a96-b155-21df0963f0d9

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

6 kg's pulverapparat og røykdetektorer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1954.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur (sparesteinsmur) med utvendig malte flater.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Mindre riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1954.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1954.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dokumentreferanse: 4c0c219f-6b92-4a96-b155-21df0963f0d9

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

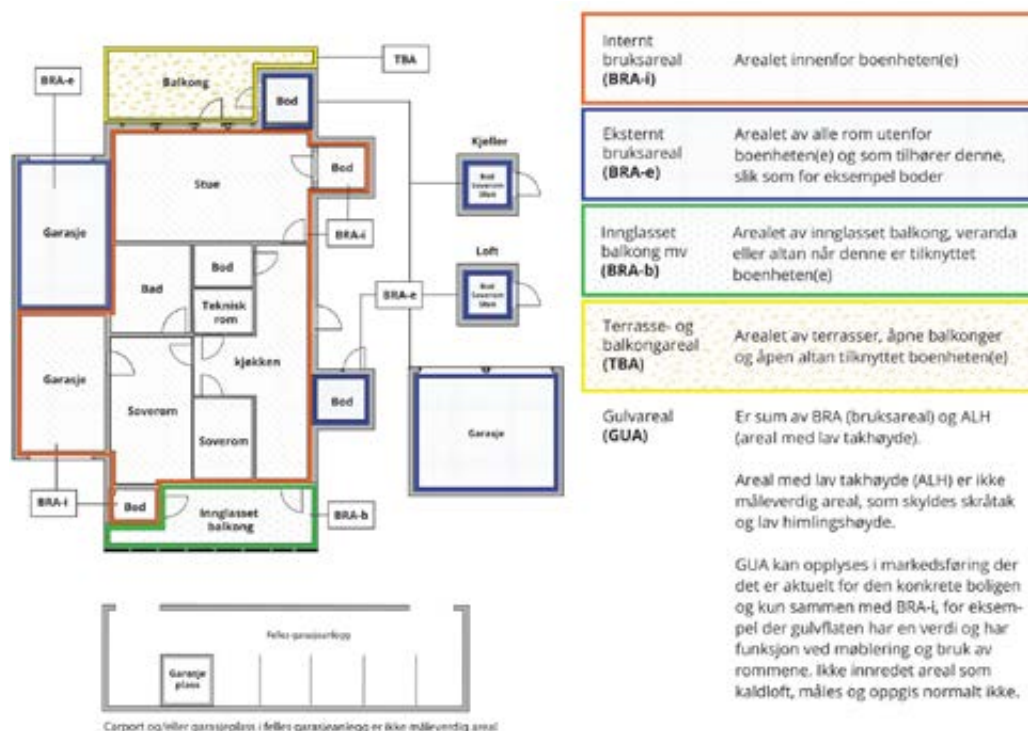
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	39			39	2
1. Etasje	44			44	
Kjeller	36			36	43
SUM	119				45
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang med trapp, bad 2. etasje, soverom syd, soverom nordøst, soverom nordvest		
1. Etasje	Hall m/trapp, stue, kjøkken, vindfang, gang		
Kjeller	Entre med trapp, kjellerstue, vaskerom kjeller, bod nordøst, bod sydøst		

Kommentar

Oppmålt ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest, men registrert tatt i bruk.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.

Kott i 1. Etasje er blitt del av soverom og vedbod i kjeller er endret til kjellerstue, dette uttløsr normalt krav om bruksendring.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kft. oppdragsansvarlig.

Brannceller

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Forskrift om brannforebygging (01.01.2016 med oppdatering mars 2020) er en sentral lov og forskrift som behandler eksisterende bygg og virksomheter. Brann- og eksplosjonsvernloven administreres også av direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap og er et sentralt lovverk både for brannvesenet og eiere av byggverk, samt virksomheter hvor brann er en aktuell risiko.
Forskrift om brannforebygging (FOB) gir eier ansvar for at bygget minst tilfredsstillende sikkerheten som forutsatt i byggeforskrift av 1985 (BF-85). D.v.s at byggeier må oppgradere sine byggverk til å tilfredsstillende minimumskravene etter BF-85. FOB har derved en tilbakevirkende kraft for bygg som er utført før 1985. For bygg nyere enn BF-85 skal byggeforskriften som var gjeldende på oppføringstidspunktet være gjeldende for byggverket.

Konstruksjonen er ikke åpnet ved befaring, og dette må derfor kontrolleres nærmere, da det kan medføre økonomiske kostnader.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Innvendig høyde i kjeller ble målt til 2,13-2,2 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	110	9

Kommentar

Tomannsbolig Oppmålt ved befaring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Stig Ole Wenaas	Takstingeniør
	Torill Alstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	9	140		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Storenggata 10A							
Hjemmelshaver							
Alstad Torill							



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Vertikaldelt to-mannsbolig på Goma i Krisiansund. Ligger sentralt til med kort avstand til barnehager, barne./ungdomsskole, videregående skole, idrettsanlegg, turområder og småbåthavn. Kort vei til kollektivtransport som buss og sundbåt. Gangavstand til dagligvare og gatekjøkken.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering
Gjeldende reguleringsplan: R-057 Området ved Bentnesveien. Formål: Blandet; bolig mv. og forhage, lekeplass. Vedtatt dato: 27.03.1953. Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. T-1442 (H220_1). Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde. Kommuneplan Kristiansund Kommuneplanens arealdel 2020-2032 med mindre endring vedtatt 14.05.2024, Formål: Boligbebyggelse nåværende, vedtatt 07.09.2023/14.05.2024.
Om tomten
Felles opparbeidet tomt med oppgruset gangareal, grøntpmråder med plen, prydbusker og felles tørkestativ. Områdesikring med gjerde med liggende glissen bordkledning og hekkbeplantning. Adkomst vi smijernsport. Eiendommen har kun gangadkomst til offentlig vei. Parkering i offentlig vei/gate. Muntlig avtale med oppgruset parkering + gjesteparkering på motsatt side av gate i henhold til eier.
Tinglyste/andre forhold
Se grunnboksutskrift.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2010	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende forsikring	1304236			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.09.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått	10	Nei
Egenerklæringsskjema	23.09.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått	5	Nei
Enkel energiattest.	26.09.2025	Utarbeidet av Am prosjekt AS.	Innhentet	7	Ja
Standard beskrivelse.	26.09.2025	Utarbeidet av Am prosjekt AS.	Innhentet	2	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

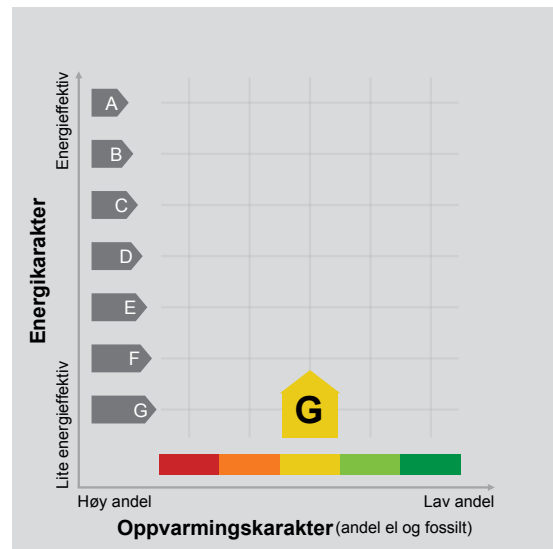
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WH1306>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Storenggata 10A
Postnummer	6512
Sted	KRISTIANSUND N
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	140
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12612745
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173355
Dato	26.09.2025



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

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

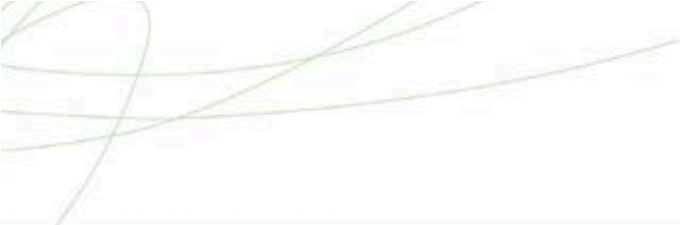
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Tidsstyring av panelovner

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

- Etterisolering av yttervegg
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår 1954
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 119
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **24 24 08 95** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 vegg.

Tiltak 6: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: 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 utendørs

Tiltak 9: 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 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 11: 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 12: 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.

Brukertiltak

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: 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 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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. Kjøøl - 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 21: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 22: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 23: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

NAVN SIGNATAR	IDENTITET	TID	ELEKTRONISK ID
Alstad, Torill	UN:NO-9578-5998-4-1122111	02.10.2025 11:58:46 UTC	PersonBankID NO Qual. Sparebanken Møre

Dokumentreferanse: 4c0c219f-6b92-4a96-b155-21df0963f0d9

- Dette er et PDF dokument digitalt signert i IN Groupe's E-Signing service.
- Dokumentet er integritetsbeskyttet ved at innholdet er signert og forseglet med et sertifikat utstedt til IN Groupe av en tiltrodd tredjepart. En validering av denne signaturen vil bekrefte at innholdet ikke har blitt endret etter signeringstidspunktet.
- For mer informasjon om dokumentformater, se <https://doc.ingroupe.com/developper>

/AH

Gemalands Borettslag v/ Kristiansund Boligbyggelag
h e r

Vedr. Storaugata 1b.

Det gis herved innflyttingstillatelse for
ovennævnte bygg fra d.d.

Innflytting kan dog ikke finne sted før
det foreligger skriftlig søsytke fra Boligformidlings-
nemnda. J.fr. lov om boligformidling av 30 juni 1950.

Vedr. treppelsg fra kjeller til 1 etasje
henvisen til brev herfra 22/2-54. noe som må ordnes
snarest.

De må selv vere ansvarlig for eventuell ilt
ulykke som kan inntreffe ved at ytre hovedinngangstrapp
mangler nødvendig rekkverk.

Videre må tilkomstvei fra til bygget
forbedres betraktelig, og tegrang rundt bygget må
oppfylles til hva visende på anmeldelsestegninger.

Det oppførte "arbeidskaur" må fjernes
straks og senest innen 1/5-54.

Kristiansund byggingssjefkontor. 3/4-54

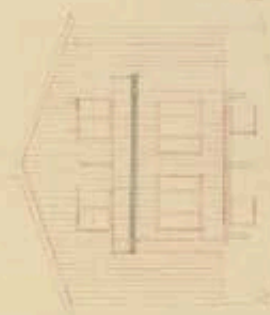
H. Kiel.

A. Hvitsand

Sjonpart sendt: byggmester Karl Jonsson.



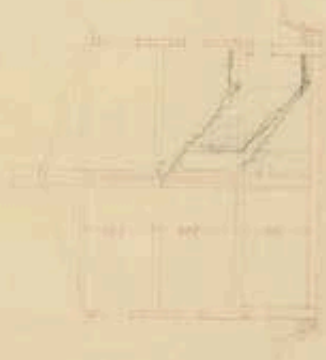
Elev. East



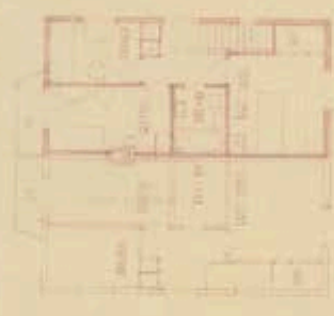
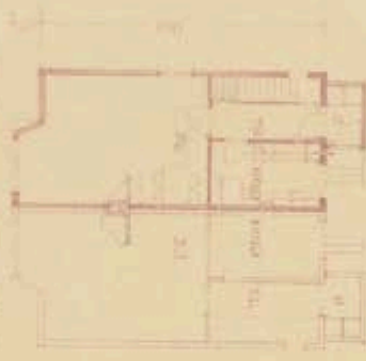
Elev. West



Elev. North



Elev. South



CONTRACTED BY
THE NEW YORK
PUBLIC LIBRARY

100-101
100-102
100-103
100-104

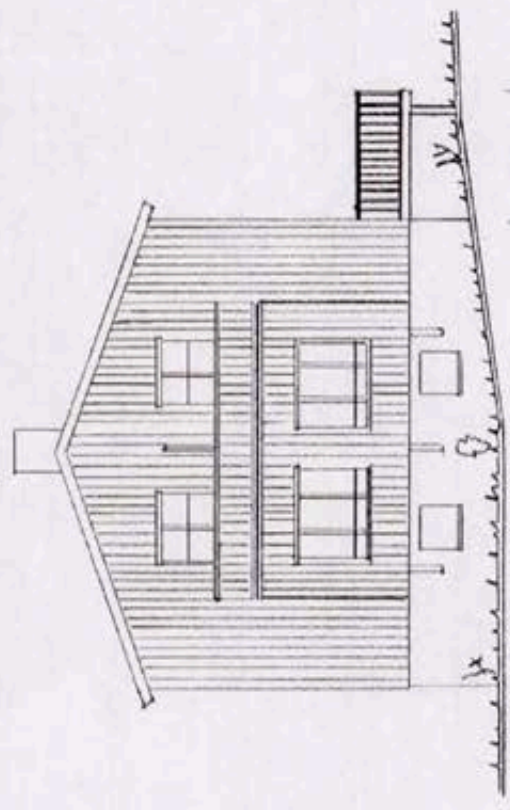
100-105

100-106

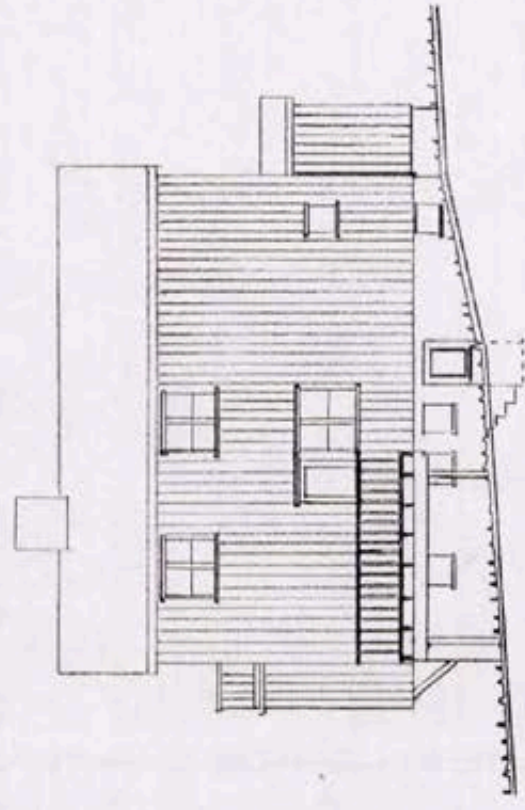
100-107
100-108
100-109

BYGNINGSDEJLEN
KARTFÆLLE M.
1857-89

PREMLAG
19 OKT. 1989
CR 1000 X BYGNINGSDEJLEN



SYD VEST



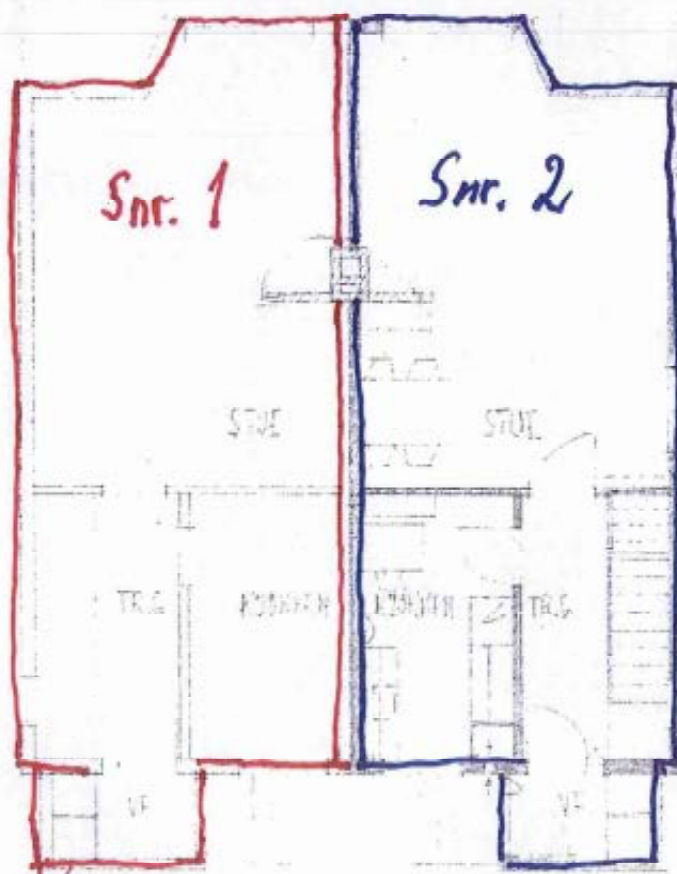
SYD ØST - NORD VEST

Dato	Kont./Regnet	Godkendt	Målestok	Erlænder for	
01.08.89.			1:100		
ANNA HAGE. STORENG. GT. 10. 6500 KR. SUND. N.				Erlænder av	
Hemmelig		Beregning			



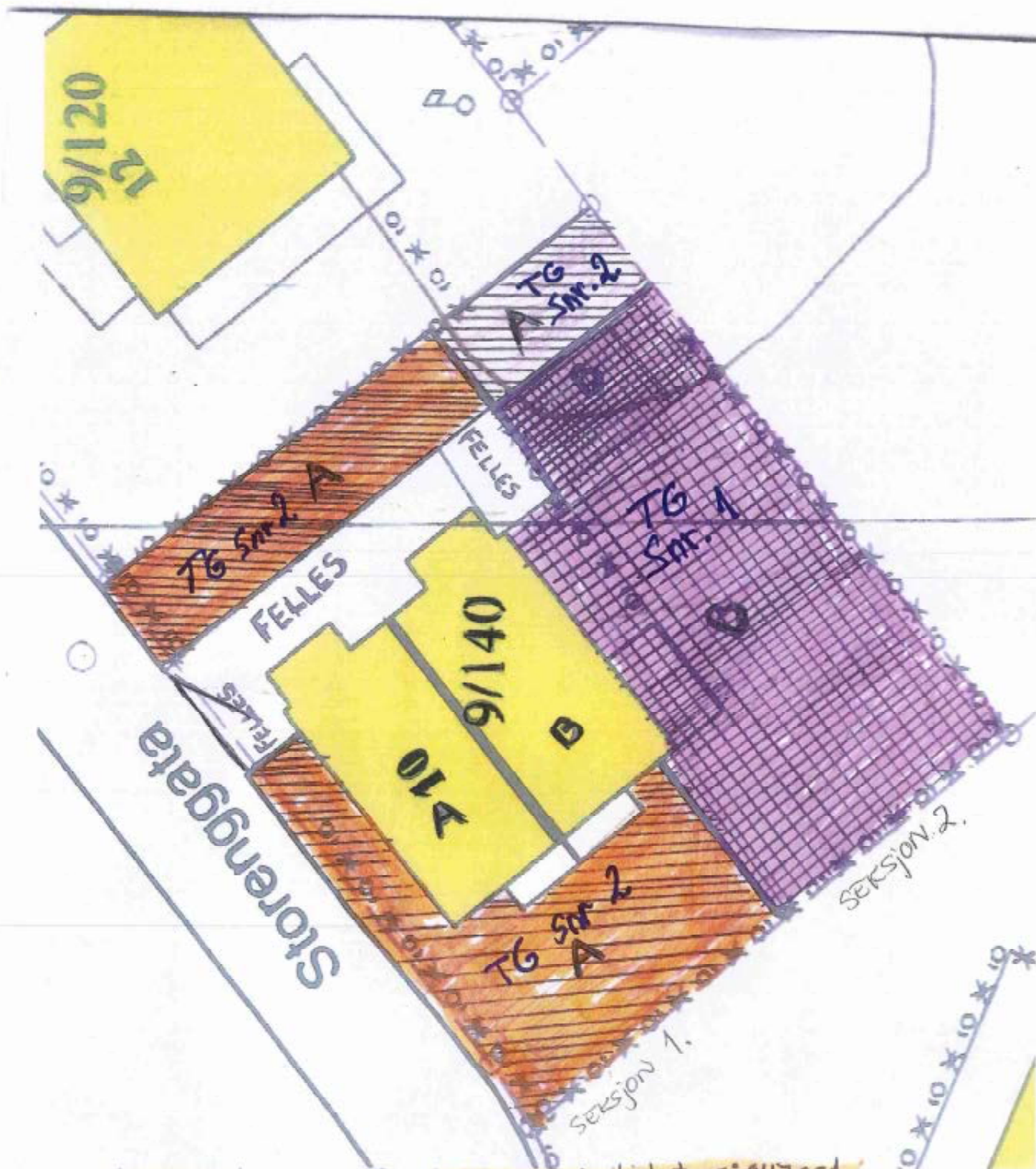
NORD-ØST

85.5
200 + 435 + 200



KRISTIANSDUND KOMMUNE
BYGNINGSSJEFENS KONTOR
Postboks 178, 6501 Kristiansund

Org. nr. 991 891 919



- /// - Storenggt. 10. A. Torill Alstad. Leilighet nr.: 047001.
- - Storenggt. 10. B. Britt Inger Ulseth/Anders Olsen.

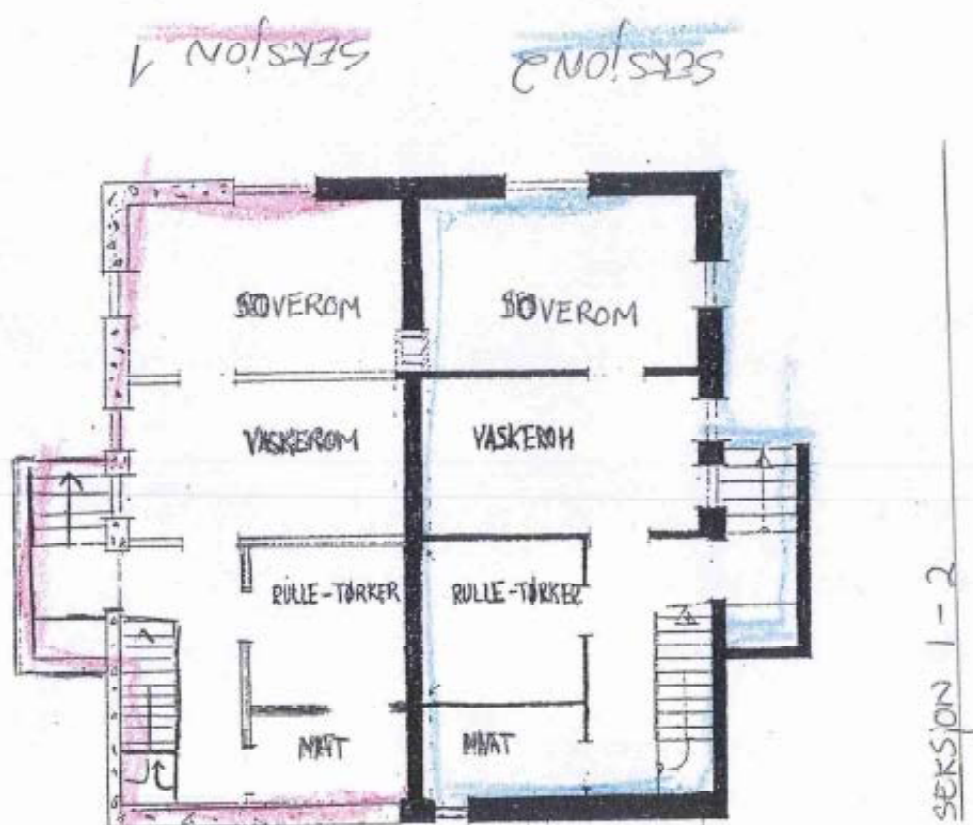
26.03.2009. FORDELING AV EIENDOM.

FORETAKSNR 8 00946823554



KRISTIANSTUND KOMMUNE
BYGNINGSSJEFENS KONTOR
Postboks 178, 6501 Kristiansund
Org. nr. 991 891 919

KJELLER STORENGGATA 10 - 12.



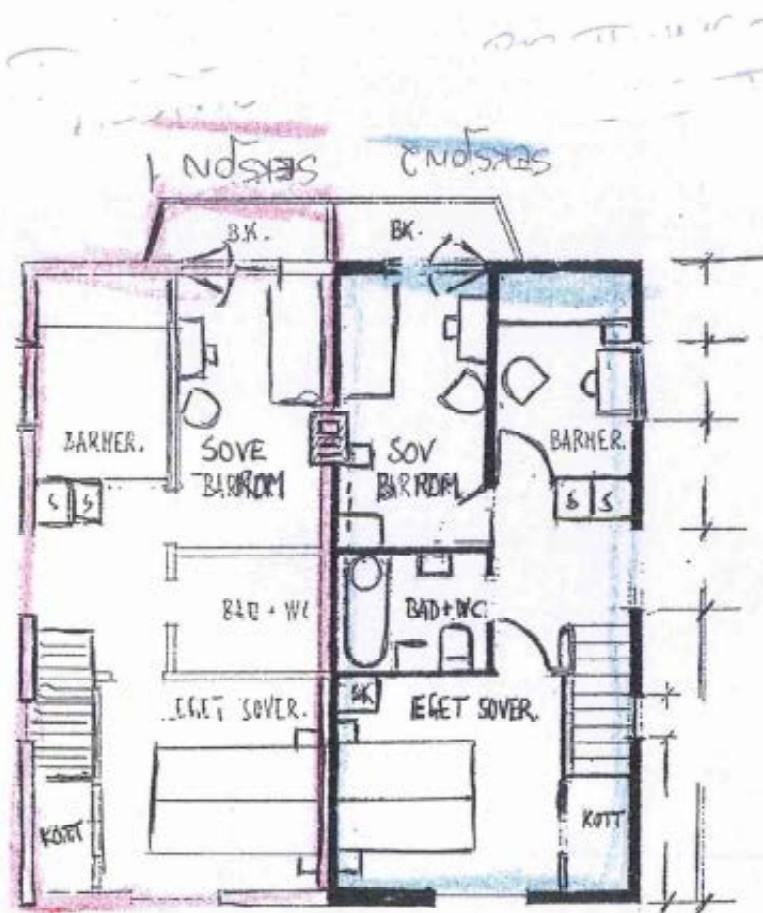
FORETAKSNR. 00946823554.



KRISTIANSUND KOMMUNE
BYGNINGSSJEFENS KONTOR
Postboks 178, 6501 Kristiansund

Org. nr. 991 891 919

2 ETG. STORENGGATA 10 - 12



FORETAKSNR: 00946823554.



KRISTIANSUND KOMMUNE
BYGNINGSSJEFENS KONTOR
Postboks 178, 6501 Kristiansund

Org. nr. 991 891 919



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 9

Bnr: 140

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Storenggata 10A, 6512 KRISTIANSUND N, med flere

Hj.haver/Fester:



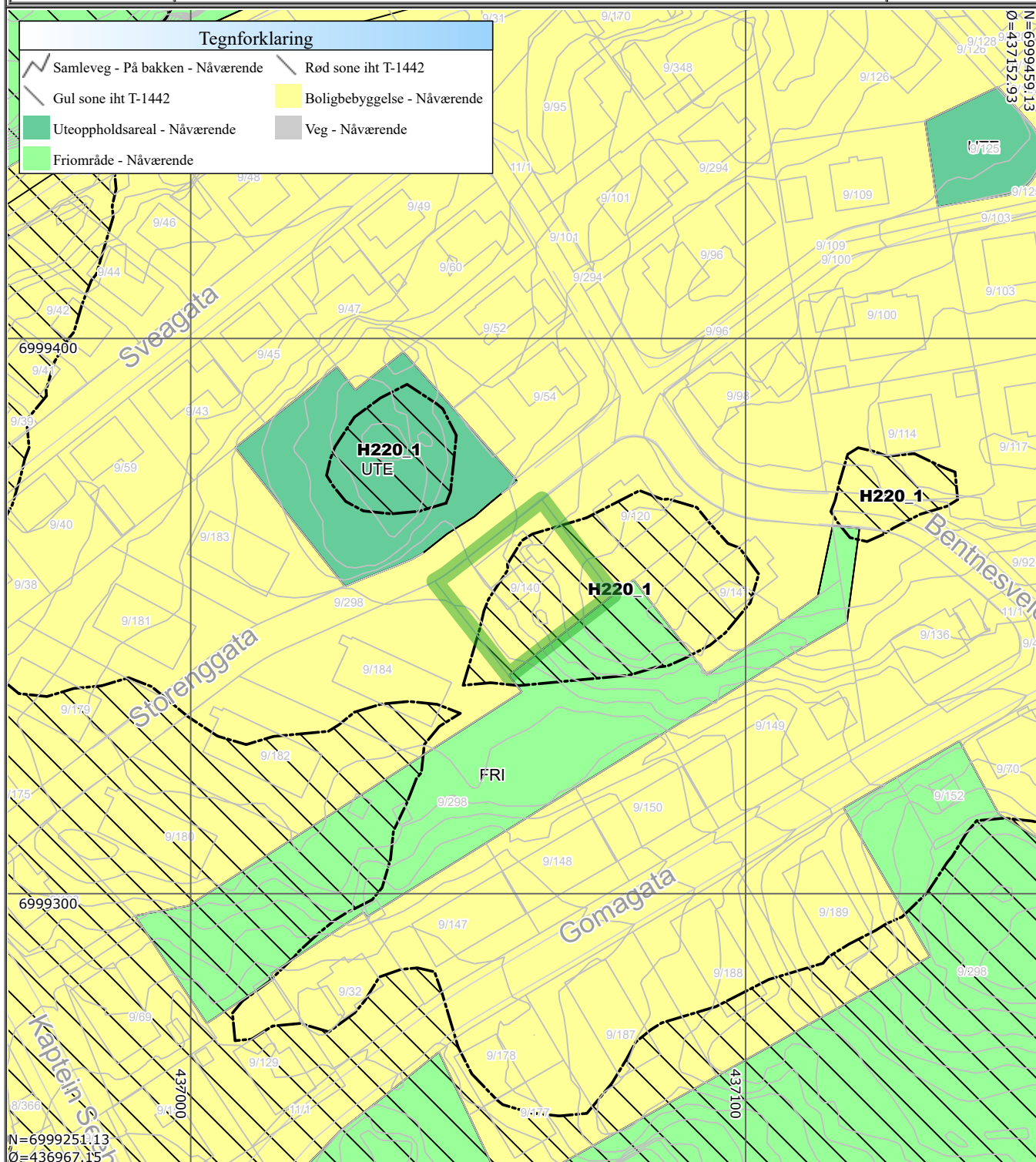
**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 19/9-2025 Sign:

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

- | | | | |
|--|----------------------------------|--|-----------------------------|
| | Samleveg - På bakken - Nåværende | | Rød sone iht T-1442 |
| | Gul sone iht T-1442 | | Boligbebyggelse - Nåværende |
| | Uteoppholdsareal - Nåværende | | Veg - Nåværende |
| | Friområde - Nåværende | | |



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



KARTUTSNITT



Eiendom:

Gnr: 9

Bnr: 140

Fnr: 0

Snr: 0

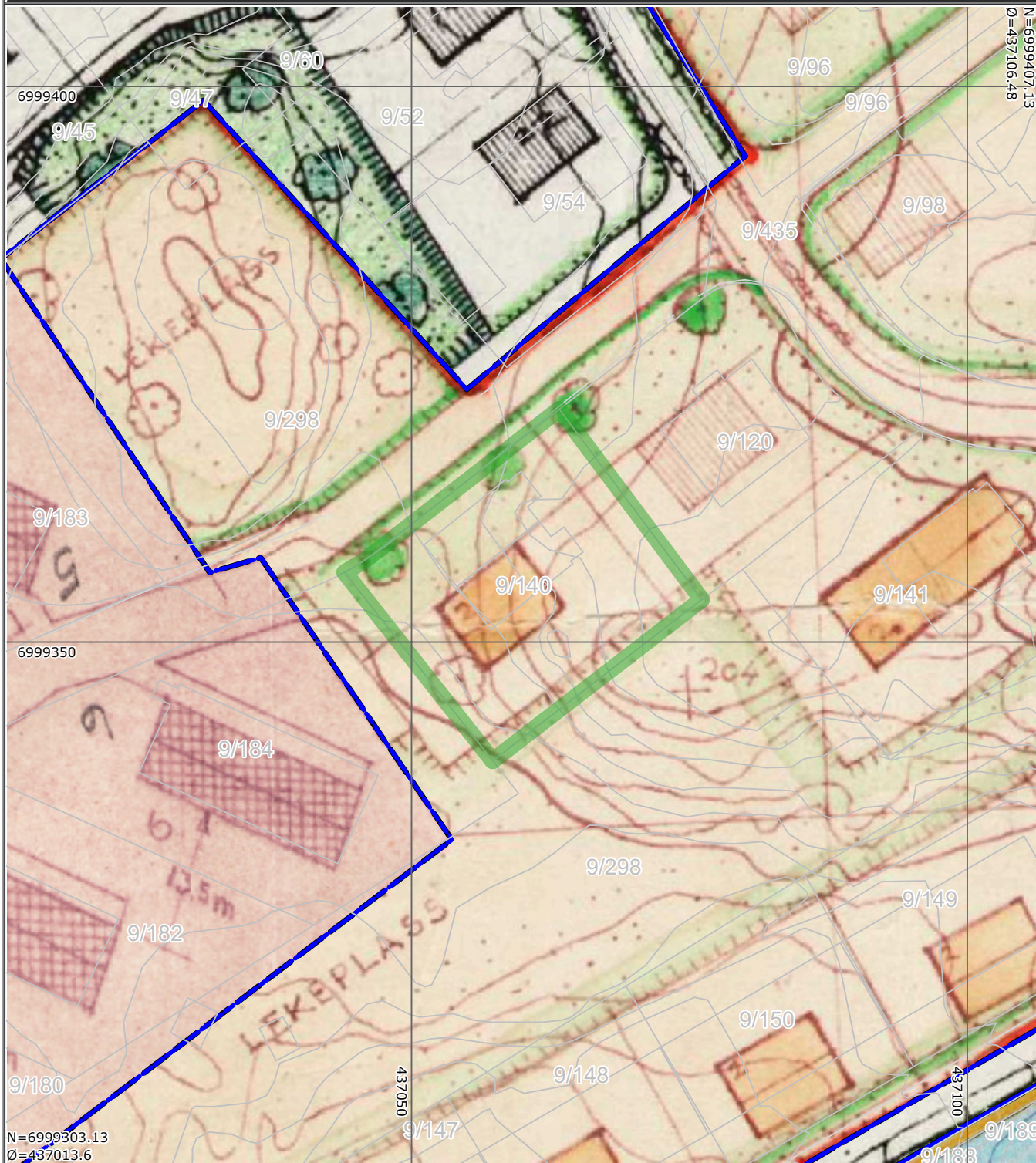
Adresse: Storenggata 10A, 6512 KRISTIANSUND N, med flere

Hj.haver/Fester:

**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 19/9-2025 Sign:

Målestokk
1:500



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

KRISTIANSUND
KOMMUNE

Målestokk
1:500

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

Nabolagsprofil

Storenggata 10A - Nabolaget Gomalandet østre/Dunkersundet - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

 Goma	3 min 
Totalt 9 ulike linjer	0.3 km
 Kristiansund Kvernberget	9 min 

Skoler

Nordlandet barneskole (1-7 kl.)	19 min 
168 elever, 11 klasser	1.5 km
Folkeparken skole (1-7 kl.)	20 min 
344 elever, 27 klasser	1.8 km
Allanengen skole (1-7 kl.)	6 min 
217 elever, 17 klasser	2.8 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min 
275 elever, 24 klasser	1.3 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min 
345 elever, 24 klasser	1.8 km
Atlanten videregående skole	18 min 
500 elever, 18 klasser	1.6 km
Kristiansund videregående skole	6 min 
950 elever	2.5 km

«Rolig, store turområder, gode fritidstilbud, god skole og barnehage, trygt for barn og kort vei til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

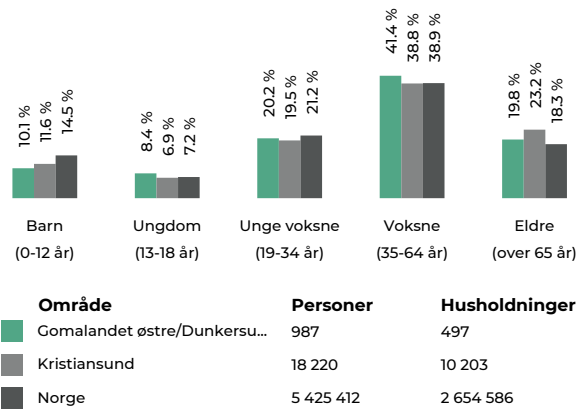
Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Atlantis naturbarnehage (0-5 år)	8 min 
76 barn	0.7 km
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år)	14 min 
97 barn	1.2 km
Nordlandet barnehage (1-5 år)	18 min 
100 barn	1.5 km

Dagligvare

Bunnpris Marokko	10 min 
Bunnpris Stortua	12 min 
Post i butikk, PostNord	1 km



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Samkjøring

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

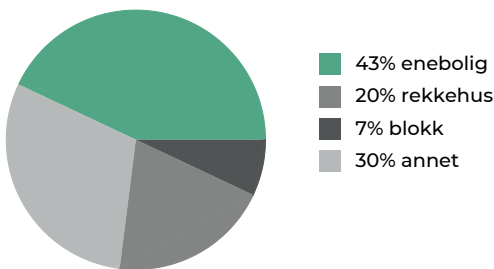
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽ Goma aktivitetshus	2 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.2 km
⚽ Bassenggata balløkke	14 min 🚶
Ballspill	1.1 km
🏊 Actic Atlanterhavsbadet	17 min 🚶
🏊 Family Sports Club Løkkemyra	6 min 🚗

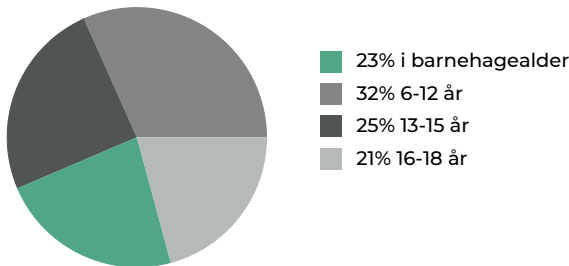
Boligmasse



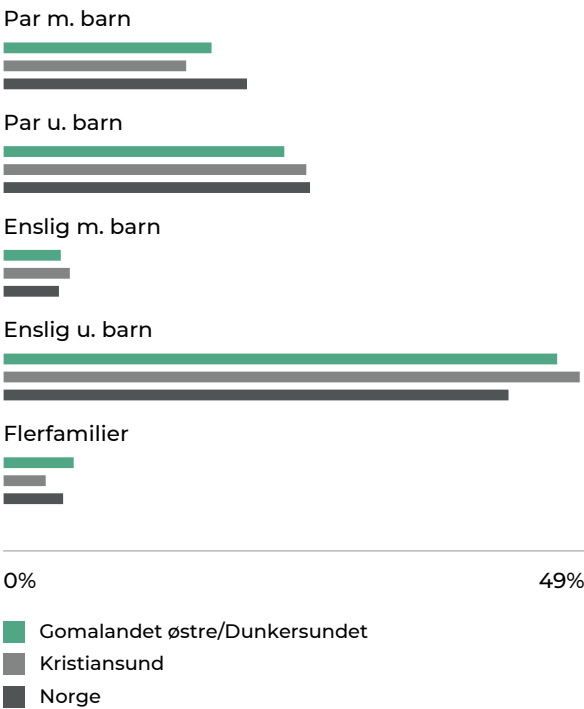
Varer/Tjenester

📺 ALTI Futura	5 min 🚗
📺 Apotek 1 Nordlandet	5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)

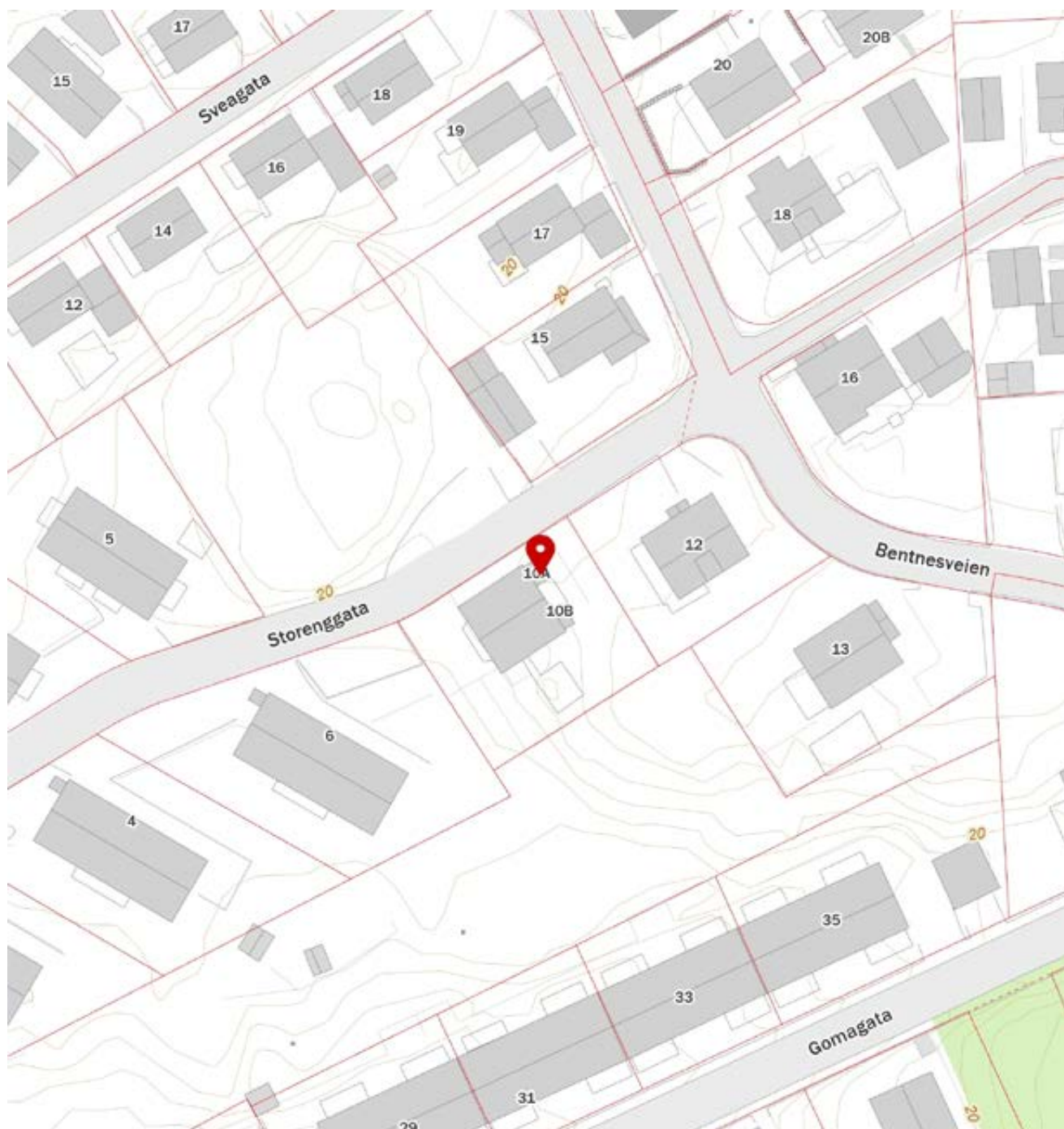
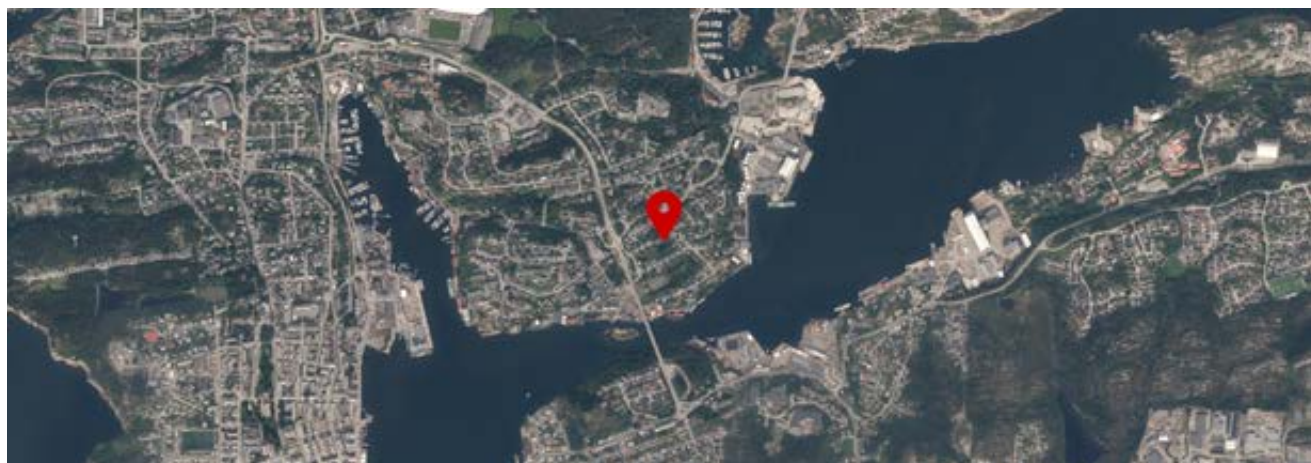


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 garderobebehyller 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. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0369/25

Adresse: Storenggata 10A, 6512 KRISTIANSUND N, gnr. 9,
bnr. 140, snr. 2 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Henrik Sjøasæther Kleivenes

Tlf: 47168182

Epost: hk@notar.no

Salgsoppgavedato: 18.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

NOTATER

[illegible]

[illegible]



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/