

notar



KRISTIANSUND N

Skippergata 2

Flermannsbolig/Bygård | BRA-i/BRA Total 326/386 kvm | 6 soverom

Totalpris kr. 4 375 240,-

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

Vi kjenner dem alle.



Ærverdige og velholdte eiendom med  
fantastisk utsikt over havnebassenget | Gode  
leieinntekter | Garasje | Næringsdel

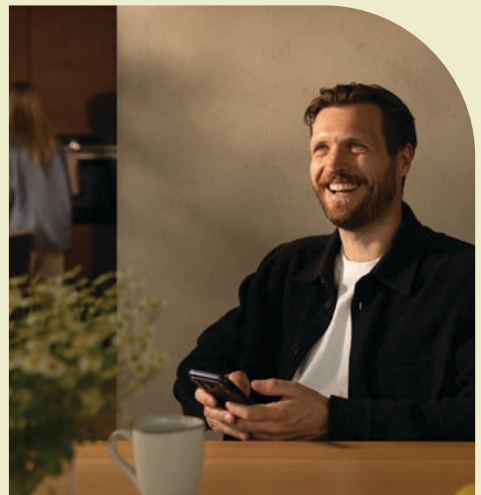
# Innhold

|                   |    |
|-------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 5  |
| Plantegning       | 17 |
| Ditt nye nabolag  | 24 |
| Om eiendommen     | 26 |
| Vedlegg           | 41 |
| Budskjema         | 96 |

## Åpen budrunde

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

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



## Nøkkelinformasjon

|                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| Adresse         | Skippergata 2, 6507 KRISTIANSUND N |
| Prisantydning   | Kr 4 250 000,-                     |
| Omkostninger    | Kr 125 240,-                       |
| Totalpris       | Kr 4 375 240,-                     |
| BRA-i/BRA Total | 326/386 m <sup>2</sup>             |
| Eierform        | Eiet                               |
| Boligtype       | Flermannsbolig/Bygård              |
| Byggeår         | 1889                               |
| Soverom         | 6                                  |

# Din megler



## Anders Havneraas

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

anders@notar.no  
938 82 954

Jeg startet reisen min i Notar i 2011 som medhjelper og sommervikar. Samtidig som jeg tok studiene i Trondheim. Da jeg ble ferdig utdannet i 2013, flyttet jeg hjem til Kristiansund og begynte å megle. Jeg elsket jobben min fra første sekund. På fritiden liker jeg å trene og være sosial. Jeg prøver også å reise og oppleve nye plasser så fremt det lar seg gjøre i en hektisk hverdag. Jeg liker også å gå på toppturer i fjellet. Det aller viktigste for meg er fornøyde kunder, og for å klare å oppnå det legger jeg ned 70-80 arbeidstimer hver uke, året rundt. Jeg opplever flere ganger i uken at jeg blir kontaktet av folk som har fått meg anbefalt. Det er ikke noe som gjør meg mer glad enn det.

- Årets megler i hele Notar-kjeden i 2018
- Årets megler i hele Notar-kjeden i 2019
- Årets megler i hele Notar-kjeden i 2020
- Årets megler i hele Notar-kjeden i 2021
- Årets megler i hele Notar-kjeden i 2022
- Årets megler i hele Notar-kjeden i 2023
- Årets megler i hele Notar-kjeden i 2024
- Årets megler i hele Notar-kjeden i 2025

















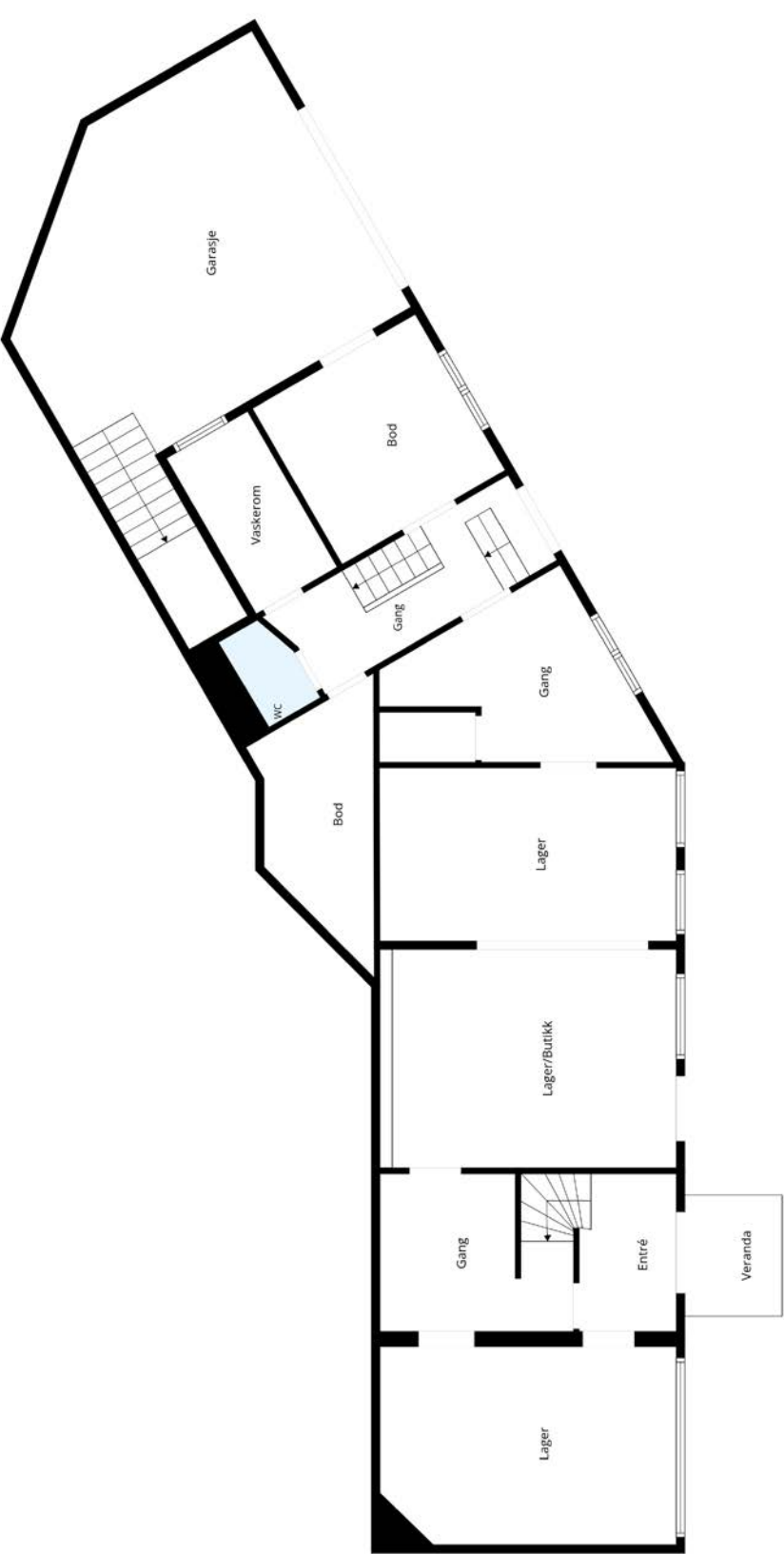




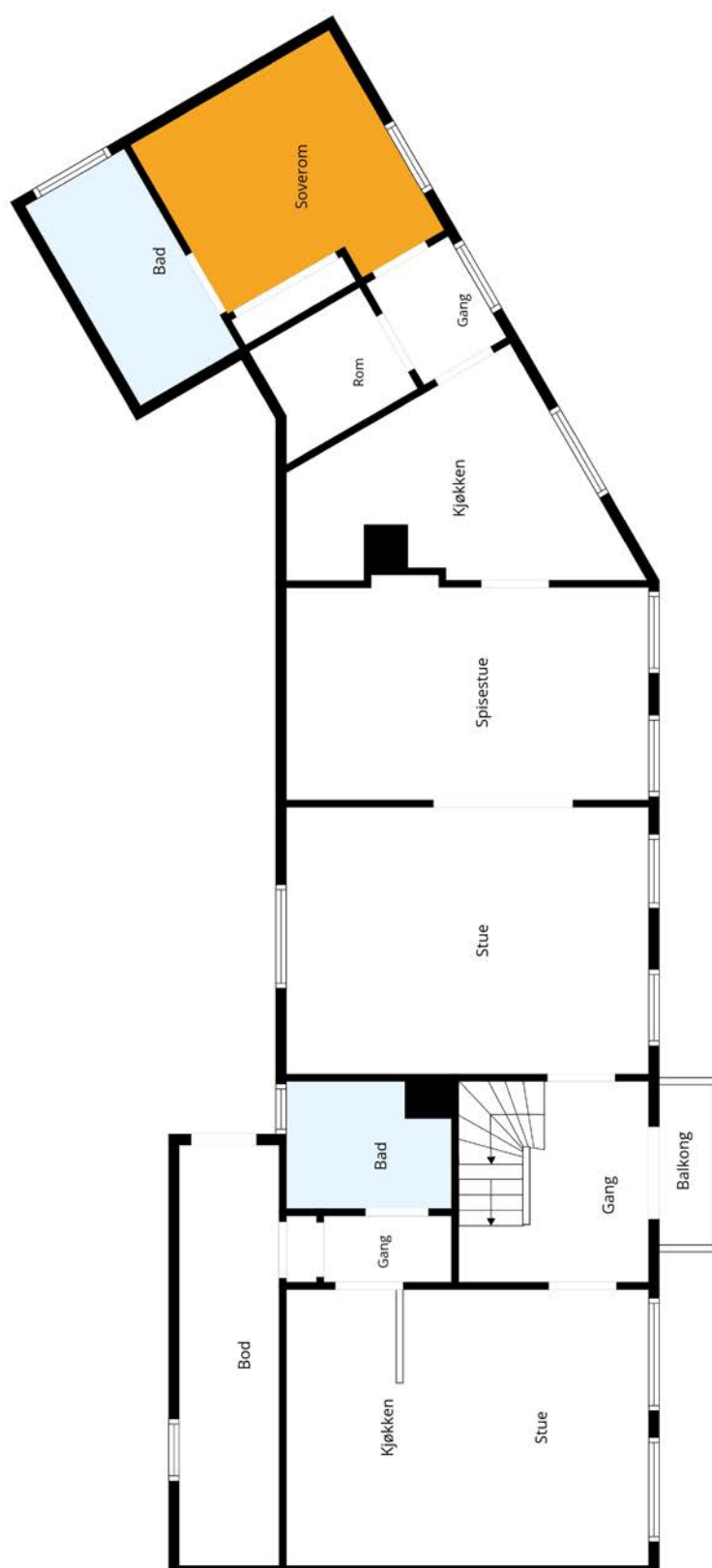
Skippergata 2

# Plantegning

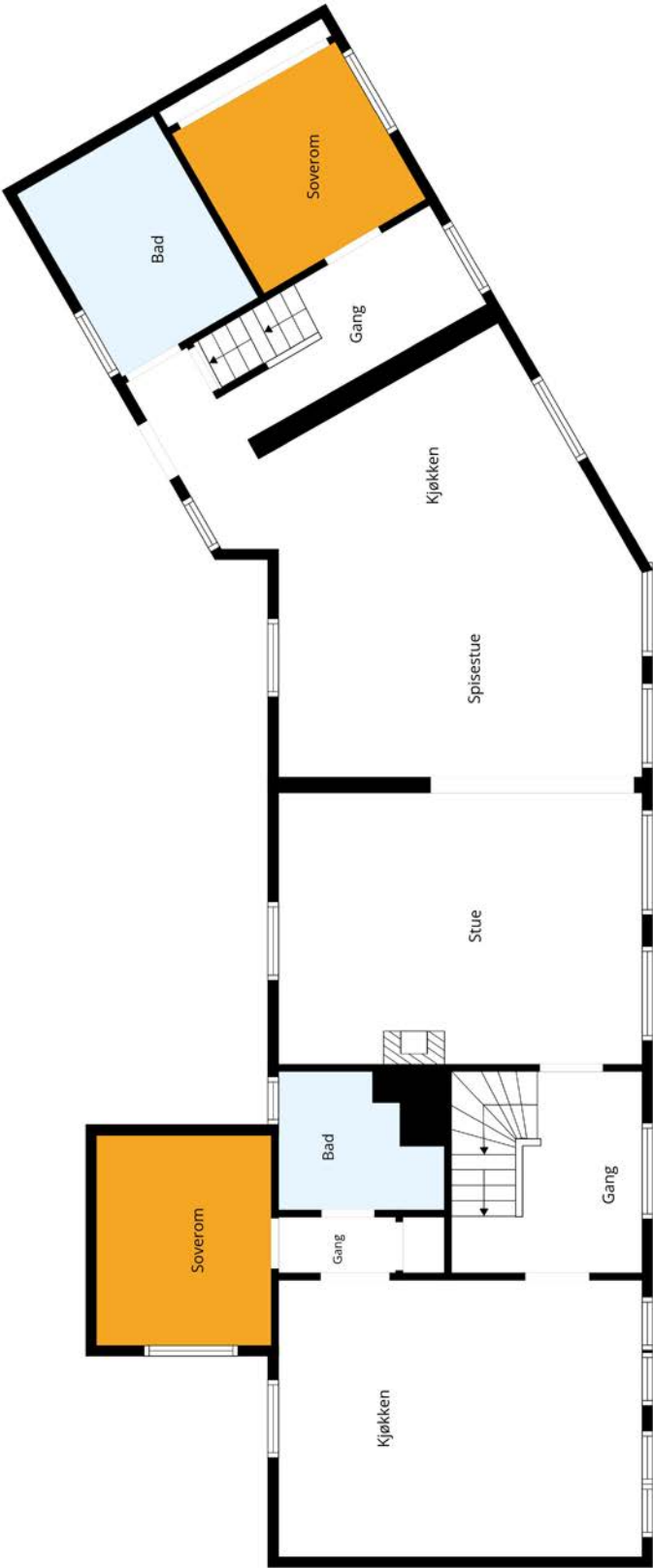


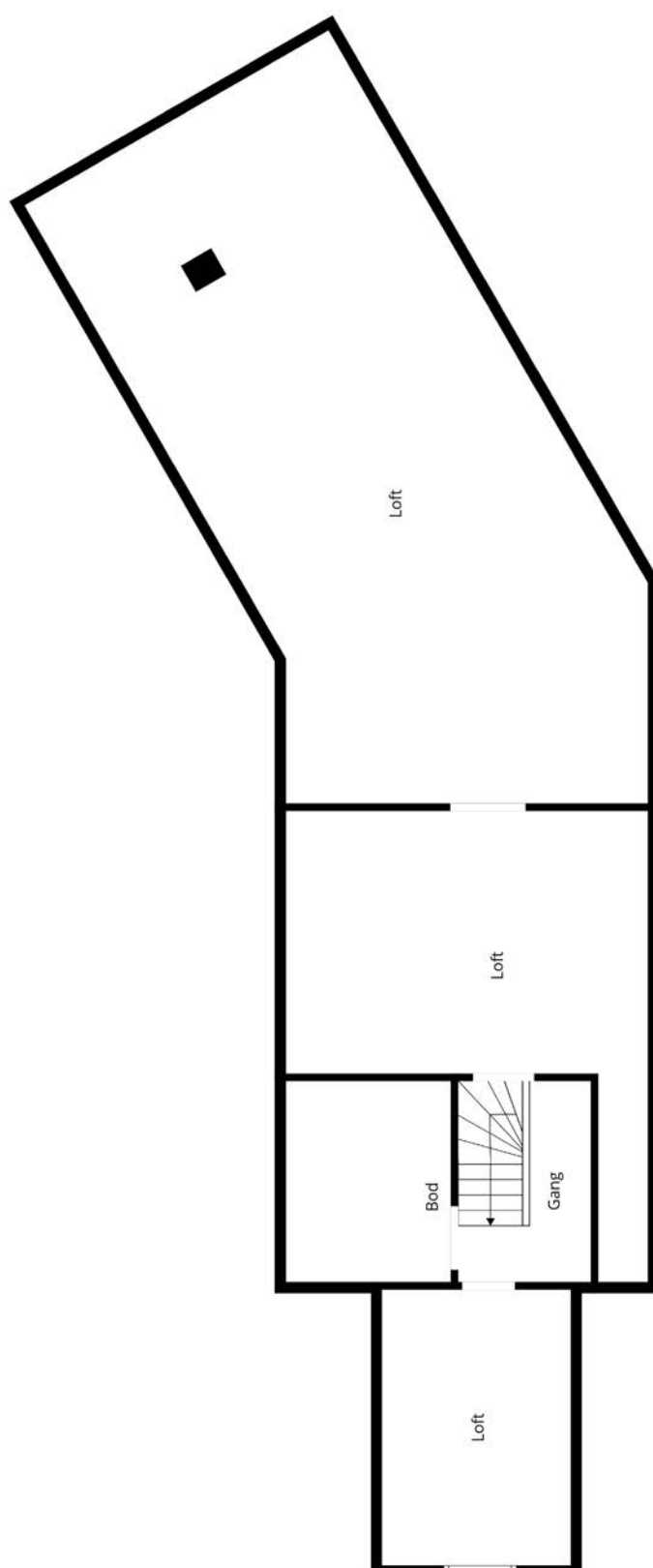


Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses A Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.





Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

# Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

## Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



# Velkommen til Skippergata 2

Din lokale eiendomsmegler Notar ønsker velkommen til Skippergata 2! Skippergata 2 er en ærverdig og velholdt eiendom med fantastisk utsikt over havnebassenget fra samtlige leiligheter. Her får du fine uteområder, garasje og en svært sentral beliggenhet - kun få meter fra Sundbåtkaien.

Eiendommen passer ypperlig for deg som ønsker å bo i den største leiligheten selv og samtidig ha betydelige leieinntekter. De øvrige boenhetene gir i dag kr 19 200,- pr. måned. I tillegg kommer næringslokalet, med et antatt leiepotensial på ca. kr 8 000–10 000,- pr. måned, alternativt kan dette benyttes til egen virksomhet. Leier man ut alt til markedspris, kan man sannsynligvis dra inn rundt 40.000,- pr. mnd.

En sjelden kombinasjon av flott bolig, utsikt, sentral beliggenhet og gode inntektsmuligheter.

# Bli kjent med ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Skippergata 2 på Innlandet i Kristiansund, i et etablert boligområde med eldre og verneverdig trehusbebyggelse. Området har nærhet til Kristiansund sentrum og sjø-/havneområdene.

Daglige gjøremål er lett tilgjengelige med Bunnpris Innlandet 10 min unna og 0.8 km fra eiendommen. Rema 1000 Langveien ligger 19 min unna. ALTI Storkaia ligger 22 min unna, og Sykehusapoteket i Kristiansund ligger 19 min unna.

Offentlig kommunikasjon er også lett tilgjengelig. Hønebukta ligger 2 min unna og 0.2 km fra eiendommen, med linje 807. Y Kristiansund Kvernberget ligger 17 min unna. For den aktive finnes også flere tilbud i området, blant annet Innlandet skole Aktivitetshall 11 min unna og 0.9 km fra eiendommen, samt Idrettsplassen - kunstgressbane 21 min unna og 1.8 km fra eiendommen.

## ADKOMST

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

Skippergata 2

# Om eiendommen



# Eiendommen

## Adresse

Skippergata 2, 6507 KRISTIANSUND N

## Oppdragsnummer

4-0288/26

## Selger

Johan Petter Loe  
Grete Nilssen

## Matrikkel

Gårdsnummer 2, bruksnummer 15, , ideell andel 1/1.  
i Kristiansund kommune.

## Eieform

Eiet

## Boligtype

Flermannsbolig/Bygård

## Energiklasse

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 391 kvm.

## Beskrivelse av tomt

Tomten er bebygd med boligbygning og garasje-/boddell og er forholdsvis tett utnyttet. Terrenget er skrånende, med opparbeidede gang-/adkomstarealer rundt bygningen. Deler av bygningen ligger tett mot gate, nabobebyggelse og terreng.

## Takst

Tilstandsrapport datert 14.08.2026. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

## Byggeår

1889

## Byggemåte

Boligbygget med flere boenheter fra 1889 har grunnmur og fundamenter hovedsakelig av eldre murte konstruksjoner, stedvis mot fjell/berg, og det er også registrert enkelte nyere understøttelser/forsterkninger av trekonstruksjoner. Bygningen ligger i skrånende terreng med fjell/berg tett inntil baksiden, og utførelse og tilstand på eventuell drenering og utvendig fuktsikring er ikke kjent eller tilgjengelig for kontroll. Ytterveggene er eldre trekonstruksjoner med utvendig trekledning, mens underetasjen/grunnmursplanet består hovedsakelig av murte/pussede konstruksjoner. Takkonstruksjonen er en eldre, plassbygd trekonstruksjon med sperrer/takstoler og undertak av bord, og hovedtaket er utført som valmet tak med kombinert taktekking med rød takstein mot gate/front og profilerte/bølgede metallplater mot baksiden/bakgården. Takrenner og nedløp er hovedsakelig utført i metall, det er beslag ved skorsteiner og øvrige takttilslutninger, og skorsteiner over tak er beslått med metall. Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er hovedsakelig eldre trekonstruksjoner, og i kjeller/underetasje forekommer også murte/støpte konstruksjoner. Bygningen har vinduer av varierende alder og utførelse, både eldre tradisjonelle trevinduer og nyere trevinduer med isolerglass, samt flere ytterdører av tre i tradisjonell utførelse. Balkong mot gate, tilknyttet 2. etasje, har eldre dekorativt rekkverk av metall og understøttelse/konstruksjon med tradisjonell detaljering tilpasset bygningens fasade.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking

Avvik: • Hovedtakets tekking er av eldre dato og har passert en vesentlig del av forventet brukstid. Takflatene

er ikke kontrollert på nært hold, og undertak, lekter, innfestinger og øvrige skjulte konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll.

Tidligere takstdokumentasjon beskriver lekkasje i skjøter på platetak over garasje. Eier opplyser at taktekingen over garasje/bod senere ble fornyet i 2018. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av dette arbeidet.

Det ble ved dagens visuelle kontroll fra tilgjengelige områder ikke registrert åpenbare tegn til vesentlige skader eller pågående lekkasjer i taktekingen.

#### - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er stedvis registrert eldre fuktmerker, misfarginger og lokale eldre råte-/nedbrytningsskader i trevirket. Det er også registrert spor etter tidligere treborende insekter. Enkelte konstruksjonsdeler har eldre reparasjoner og forsterkninger. Det ble ved befaringen ikke påvist pågående fuktskade eller aktive råteskader i de visuelt tilgjengelige delene av den bærende takkonstruksjonen. Det er heller ikke påvist aktive insektangrep. Deler av konstruksjonen er skjult eller vanskelig tilgjengelig og er ikke kontrollert.

#### - Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er registrert generell vær- og aldersslitasje samt lokale områder med slitasje i overflatebehandling og vedlikeholdsbehov på trekledning og utvendige tredetaljer. På de undersøkte områdene ble det ikke påvist vesentlige råteskader. Veggkonstruksjonens oppbygning og tilstand i skjulte deler er ikke kjent.

#### - Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Avvik: • Det er registrert alders- og værslitasje på enkelte eldre vinduer og karmen, med behov for vedlikehold av overflatebehandling. Enkelte vinduer har tegn til kondens/dugg mellom glassene, som indikerer redusert funksjon/punktering av isolerglass. Vindusbestanden har varierende alder og gjenværende levetid.

#### - Utvendig > Ytterdører

Avvik: • Det er registrert normal alders- og bruksslitasje. Enkelte dører, karmen og terskler har værslitasje og behov for vedlikehold av overflatebehandling. Det er ikke observert vesentlige skader eller funksjonssvikt på de kontrollerte dørene.

#### - Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik: • Det observeres rust-/korrosjonsangrep flere

steder på balkongens metallkonstruksjon og rekkverk, særlig ved skjøter, kanter og underside. Det ses også begroing/misfarging langs nedre del av rekkverket, som indikerer vedvarende fuktbelastning. Konstruksjonen er kun visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Innfestinger og skjulte konstruksjonsdeler er ikke kontrollert.

#### - Innvendig > Overflater - gulv

Avvik: • Det er registrert generell alders- og bruksslitasje på gulvoverflatene. Enkelte gulv har lokale merker, slitasje og ujevnheter. Gulvene er av varierende alder og har ulik grad av slitasje.

#### - Innvendig > Overflater - vegger og himlinger

Avvik: • Det er registrert generell alders- og bruksslitasje. Enkelte overflater har lokale merker, riss/sprekker, misfarginger og mindre skader. Overflatene har varierende alder og vedlikeholdsgrad. Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som tilsier omfattende funksjonssvikt.

#### - Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: • Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter i gulv/etasjeskillere. Dette må ses i sammenheng med bygningens alder og konstruksjonsmåte. Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert åpenbare tegn til vesentlig konstruksjonssvikt. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

#### - Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Avvik: • Pipe-/skorsteinskonstruksjonene er av eldre dato. Det foreligger ikke dokumentasjon på nyere tilstandskontroll av pipeløpene eller dokumentasjon som gir grunnlag for å fastslå den tekniske tilstanden i hele skorsteinskonstruksjonen. Det ble ikke registrert åpenbare vesentlige skader på tilgjengelige deler ved befaringen.

#### - Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Avvik: • Det ble registrert markerte utslag ved indikativ fuktsøk på yttervegg mot baksiden av bygningen og på gulv på grunn. Målingene viste variasjoner mellom undersøkte områder, med særlig høye utslag lokalt ved yttervegg og i enkelte gulvområder. Målingene er indikative og dokumenterer ikke materialets absolutte fuktinnhold.

Forholdet indikerer fuktbelastning/fuktvandring i konstruksjoner mot grunn og terreng. Konstruksjonenes alder og oppbygning medfører også økt risiko for skjulte

fuktrelaterte skader, særlig der organiske materialer eller innkledde konstruksjoner er etablert mot mur/gulv.

- Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: • Trappene har generell alders- og bruksslitasje. Utførelsen er fra en annen byggeperiode og tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet rekkverk, håndløper, åpninger og øvrig personsikkerhet. Det er ikke registrert vesentlig konstruksjonssvikt ved den visuelle kontrollen.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: • Det er registrert generell alders- og bruksslitasje på enkelte dører, karmen og beslag. Enkelte dører har mindre merker og overflateslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige funksjonsavvik på de dørene som ble kontrollert.

- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter

Avvik: • Det er registrert eldre spor etter treborende insekter i deler av takkonstruksjonen. Det ble ikke observert forhold som med sikkerhet dokumenterer pågående/aktivt insektangrep ved befaringen. Det er heller ikke foretatt særskilt skadedyrteknisk undersøkelse. Deler av konstruksjonene er skjulte eller utilgjengelige.

- Våtrom > Etasje 2 - H02 - Leilighet Høyre > Bad >

Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: • Sluket er plassert under dusjkabinettet og var ikke tilstrekkelig tilgjengelig for nærmere kontroll ved befaringen. Utførelse og tilstand på sluk, membran og tilslutningen mellom disse kunne derfor ikke verifiseres. Tettesjiktets utførelse og alder er ikke dokumentert.

- Våtrom > Etasje 2 - H02- Hybel Venstre > Bad > Overflater, vegger og himling

Avvik: • Det er registrert misfarging/skjolder i himling ved ventil/avtrekk. Årsaken til misfargingen er ikke avklart. Det foreligger ikke dokumentasjon på at veggoverflatene i våtsoner er utført med dokumentert vanntett sjikt.

- Våtrom > Etasje 2 - H02- Hybel Venstre > Bad > Overflater gulv

Avvik: • Det er registrert begrensede fallforhold på gulvet. Gulvet fremstår forholdsvis flatt uten tilfredsstillende fall mot sluk på hele gulvflaten. Gulvbelegget er av eldre dato, og dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

- Våtrom > Etasje 2 - H02- Hybel Venstre > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: • Gulvbelegg og sluk er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tetthet. Gjenværende levetid for tettesjiktet er derfor usikker.

- Våtrom > Etasje 2 - H02- Hybel Venstre > Bad > Ventilasjon

Avvik: • Ventilasjonen fremstår som en eldre løsning, og det er ikke dokumentert mekanisk avtrekk med tilstrekkelig kapasitet. Vindu alene regnes ikke som tilfredsstillende ventilasjon av våtrom.

- Våtrom > Etasje 1 - H01 - Leilighet Høyre > Bad > Overflater, vegger og himling

Avvik: • Overflatene er av eldre utførelse og det foreligger ikke dokumentasjon på at veggflatene inngår i et dokumentert vanntett våtromssystem. Det er registrert generell alders- og bruksslitasje, men ingen vesentlige synlige fukt- eller overflateskader ved befaringen.

- Våtrom > Etasje 1 - H01 - Leilighet Høyre > Bad > Overflater gulv

Avvik: • Gulvbelegget er av eldre dato og dokumentasjon på utførelse og tettesjikt foreligger ikke. Det er ikke registrert vesentlige synlige skader på belegget ved befaringen. Fallforholdene fremstår begrensede, og det er ikke dokumentert tilfredsstillende fall på hele gulvet mot sluk.

- Våtrom > Etasje 1 - H01 - Leilighet Høyre > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: • Ved eventuell lekkasje eller vannsøl utenfor dusjkabinettet kan mangelfulle fallforhold medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk. Gulvbelegg, skjøter og oppbrett bør holdes under oppsyn. Ved fremtidig rehabilitering må gulvet etableres med dokumentert tettesjikt og tilfredsstillende fallforhold.

- Våtrom > Etasje 1 - H01 - Leilighet Høyre > Bad > Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler dokumentert tilfredsstillende mekanisk avtrekksventilasjon. Lufting via vindu er brukeravhengig og gir ikke kontinuerlig ventilasjon av rommet. Dette er særlig relevant da rommet benyttes både som bad og vaskerom.

- Våtrom > Etasje 1 - H01 - Hybel Venstre > Bad > Dokumentasjon for våtrom

- Våtrom > Etasje 1 - H01 - Hybel Venstre > Bad > Overflater, vegger og himling

Avvik: • Overflatene er av eldre utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon på eventuell membran/

tettesjikt bak veggoverflatene. Det registreres også enkelte skjøter og overganger i himling/vegg som må sees i sammenheng med våtrommets alder. Det er synlige skjolder/misfarging i himlingen, som kan være tegn etter tidligere fuktpåvirkning. Årsak og omfang er ikke dokumentert.

- Våtrom > Etasje 1 - H01 - Hybel Venstre > Bad > Overflater gulv

Avvik: • Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader i selve gulvbelegget ved befaringen. Fallforholdene fremstår imidlertid begrensede, og det er ikke dokumentert tilfredsstillende fall på hele gulvet mot sluk. Utførelsen må også vurderes ut fra alder og manglende dokumentasjon.

- Våtrom > Etasje 1 - H01 - Hybel Venstre > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: • Gulvbelegg/tettesjikt og sluk er av eldre/ukjent alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tilslutning mellom gulvbelegg og sluk. Tettesjiktets utførelse i skjulte overganger og gjennomføringer kan ikke verifiseres.

- Våtrom > Etasje 1 - H01 - Hybel Venstre > Bad > Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet har ikke mekanisk avtrekksventilasjon. Ventilasjon via veggventil og vindu er i stor grad avhengig av naturlige luftbevegelser og brukeradferd, og gir ikke samme kontrollerte luftutskifting som mekanisk avtrekk.

- Våtrom > Etasje 1 - H01 - Hybel Venstre > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom > Kjeller - K01 > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom

- Våtrom > Kjeller - K01 > Vaskerom > Overflater, vegger og himling

- Våtrom > Kjeller - K01 > Vaskerom > Overflater gulv  
Avvik: • Gulvet er ikke dokumentert utført som våtromsgulv.

- Våtrom > Kjeller - K01 > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk  
Avvik: Det er registrert sluk i gulvet. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller annet vanntett sjikt på gulv eller vegger. Utførelse og eventuell tilslutning mellom sluk og fuktsikring/tettesjikt er ikke dokumentert.

- Våtrom > Kjeller - K01 > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik: Ventilasjonsforholdene er ikke dokumentert med tanke på eventuell bruk som våtrom. Ved begrenset bruk av utslagsvask vil fuktbelastningen normalt være vesentlig mindre enn ved ordinær bruk som vaskerom.

- Våtrom > Kjeller - K01 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Rommet er ikke dokumentert utført som våtrom, og faktisk bruk er usikker. Det ble ikke registrert synlige forhold som dokumenterer pågående fuktskade i tilliggende konstruksjoner. Tilstanden i skjulte konstruksjoner kan imidlertid ikke fastslås ved den utførte kontrollen.

- Kjøkken > Etasje 1 - H01 - Leilighet Høyre > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Overflater og innredning til TG2, hovedsakelig på bakgrunn av alder, bruksslitasje og forventet gjenværende brukstid

- Kjøkken > Etasje 1 - H01 - Leilighet Høyre > Stue/kjøkken > Avtrekk

Avvik: • Avtrekksløsningens utførelse og kapasitet er ikke dokumentert, og det er ikke verifisert hvor avtrekksluften føres.

- Kjøkken > Etasje 1 - H01 - Hybel Venstre > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige tegn til pågående lekkasje eller vesentlige fuktskader på tilgjengelige og synlige deler ved befaringen.

- Kjøkken > Etasje 1 - H01 - Hybel Venstre > Stue/kjøkken > Avtrekk

Avvik: • Det er ikke dokumentert hvor avtrekksluften føres eller om ventilasjonsløsningen har tilfredsstillende kapasitet. Ventilatoren og løsningen har alder og bruksslitasje.

- Toalettrom > Kjeller - K01 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: • Overflatene har alder og stedvis bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader på tilgjengelige overflater ved befaringen.

- Toalettrom > Kjeller - K01 > Toalettrom > Sanitærutstyr  
Avvik: • Sanitærutstyret fremstår som eldre og har normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige tegn til pågående lekkasje ved befaringen.

- Toalettrom > Kjeller - K01 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon

Avvik: • Ventilasjonen er basert på naturlig ventilasjon. Luftutskiftingen kan derfor være begrenset og avhengig av trykk- og temperaturforhold.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger  
Avvik: • Hoveddelen av vanninstallasjonene er av eldre dato og har passert en vesentlig del av forventet brukstid. Tilstanden til skjulte eldre rørføringer kan ikke kontrolleres ved visuell befaring. Nyere rør-i-rør-installasjoner reduserer risikoen lokalt, men omfatter ikke hele anlegget.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør  
Avvik: • Hoveddelen av avløpsanlegget er av eldre dato. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser fullstendig alder, tilstand eller omfang av utskiftede avløpsledninger. Det ble ikke registrert synlige aktive lekkasjer på tilgjengelige deler ved befaringen.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon  
Avvik: • Ventilasjonen er i hovedsak basert på eldre prinsipper med naturlig luftutskifting og lokale avtrekk. Luftmengder og ventilasjonskapasitet er ikke målt eller dokumentert. Enkelte våtrom/toalettrom har begrensede ventilasjonsløsninger, som er vurdert særskilt under de respektive rommene.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank  
Avvik: • Berederne er plassert i rom hvor eventuell lekkasje kan medføre vannskade. Berederen på loft er plassert på tregulv, og det er ikke registrert sluk i umiddelbar nærhet. Det er etablert oppsamlingskar/lekkasjesikring ved denne, men funksjon og eventuell videre avledning av lekkasjevann er ikke dokumentert. Øvrige beredere som ikke var tilgjengelige, er ikke tilstandsvurdert.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering  
Avvik: • Det er registrert betydelig vann- og fuktbelastning i utvendig bod mot bakenforliggende fjell/berg. Forholdet viser at området rundt bygningens bakside er utsatt for sige-/overflatevann. Utførelse og tilstand på eventuell drenering og utvendig fuktsikring er ikke kjent eller tilgjengelig for kontroll.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter  
Avvik: • Konstruksjonene er av eldre dato og har stedvis ujevn og sammensatt utførelse. Det er registrert betydelig fukt-/vannbelastning mot fjell/berg i den

utvendige boden. Enkelte understøttelser fremstår som senere utførte tiltak. Utførelse, fundamentering og eventuell dokumentasjon for disse er ikke kjent. Det er ikke observert forhold som ved den visuelle befaringen entydig dokumenterer alvorlig svikt i selve grunnmuren/fundamenteringen.

- Tomteforhold > Terrengforhold  
Avvik: • Terrengforholdene på baksiden gir økt vannbelastning mot bygningen og tilstøtende konstruksjoner. Det er registrert betydelig fukt/vann fra bakenforliggende fjell/berg i utvendig bod inntil bygningen. Det ble ikke observert synlig fuktinntrenging inne i selve bygningen ved befaringen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:  
- Våtrom > Etasje 2 - H02 - Leilighet Høyre > Bad > Dokumentasjon for våtrom  
- Våtrom > Etasje 2 - H02 - Leilighet Høyre > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom  
- Våtrom > Etasje 2 - H02- Hybel Venstre > Bad > Dokumentasjon for våtrom  
- Våtrom > Etasje 2 - H02- Hybel Venstre > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom  
- Våtrom > Etasje 1 - H01 - Leilighet Høyre > Bad > Dokumentasjon for våtrom  
- Våtrom > Etasje 1 - H01 - Leilighet Høyre > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget har flere sikrings-/fordelingsskap tilknyttet de ulike boenhetene. Ved befaringen ble to skap inspisert. Skapene har automatsikringer og jordfeilvern/jordfeilautomater, og det er montert separate strømmålere for flere enheter. Anlegget fremstår med komponenter av varierende alder og med senere endringer/oppgraderinger. Øvrige sikringsskap og hele anleggets omfang er ikke kontrollert. Avvik: Det foreligger ikke grunnlag for å vurdere hele det elektriske anleggets tekniske tilstand, da kun to skap var tilgjengelige og inspisert. Det er registrert en blanding av eldre og nyere komponenter og flere kurser/fordelinger. Det er ikke foretatt elektrotekniske målinger eller funksjonsprøving som del av tilstandsvurderingen. Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll. Det anbefales at dokumentasjon på utførte elektriske arbeider og eventuelle samsvarserklæringer fremskaffes.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon eller anlegget ikke har vært kontrollert i nyere tid, anbefales en utvidet el-kontroll utført av registrert

elektrovirksomhet, herunder kontroll av øvrige sikringsskap.

Salg av ubebodd eiendom:

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det gjøres dessuten oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2011.

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

Ja

Beskrivelse: Vask baderomsinnredning i leilighet 1 etg har lekk nedløp. Hovedavløp på samme bad har hatt lekkasje til rom i underetg.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Firmanavn: Schnell Rørleggerservice og Rørlegger 1 Kristiansund

Beskrivelse: Delvis renoverte bad, og bytte av vvt leilighet 2 etg. Re-etablert bad hybel-leil 2 etg, inkl vvt, toalett og koblinger. Reperasjon av nedløp leil 1 etg. Leveranse og montering av vvt i hybel 1 etg.

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

Ja

Beskrivelse: Har skjedd ved tette avløp på dusjkabinetter.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Schnell Rørleggerservice.

Beskrivelse: Tett avløp ifbm bad i leil 1 etg.

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

Ja

Beskrivelse: Det er fukt i lagerlokale i kjeller, samt

naborom til dette. Toalett i kjeller har også fuktinnslag. Garasje har ikke bakvegg, og dermed fukt fra berg i bakkant.

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

Ja

Beskrivelse: Selvpålagt fyringsforbud pga manglende kontroll av pipe.

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

Ja

Beskrivelse: Huset har en del skjeve gulv, og kun minimalt med sprekker i mur er observert.

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

Ja

Beskrivelse: Mus som har blitt tatt med felle ved noen anledninger. Rotter er observert i området hvor huset står, det er satt ut feller av profesjonelle aktører i den forbindelse. Sopp/mugg på bakvegg i lagerlokale i kjeller.

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: Elektroservice AS og Elektro team.

Beskrivelse: Oppussing/renovering leilighet 1 og 2 etg. Re-etablering av hybel 2 etg. Montering av elbil lader.

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: 2 kontroller utført av Nordmøre Energiverk, siden 2011.

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

Ja

Beskrivelse: Montert i garasje.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: AD BYGG AS

Beskrivelse: Konstruksjon og montering av nytt garasjetak, samt bygging av markterasse utført av AD BYGG AS. Utvidelse av markterasse utført av huseier.

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

Ja

Beskrivelse: Eiendommen inneholder 1 hybel og 1 stk hybel leil og 2 stk. 2 roms leiligheter samt underetage.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos

bygningssmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Disse boenhetene var godkjente ved kjøp i 2011.

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

Ja

Beskrivelse: Leilighet og hybel leilighet i 2 etg ble i 2014 etablert som en 4 roms leilighet, hvor vvs for kjøkken og bad på hybel leilighet ble beholdt, og i 2025 ble satt tilbake til opprinnelig plantegning.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: Mulig manglende brukstillatelse på re-etablert hybel 2 etg.

25. 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)?

Ja

Beskrivelse: Ved store snømengder er det fare for takras i front. Ved store snømengder er det fare for takras i front. Det kan periodevis merkes kloakklukt i området, og tidvis også inne i boligen. Dette oppleves som et generelt forhold i nærområdet og ikke spesielt for eiendommen. Lukten ser ut til å henge sammen med bestemte vindforhold og forekommer relativt sjelden. Vi kjenner ikke til den konkrete kilden, men det ligger et pumpeanlegg for kloakk på andre siden av gaten.

Kommentar fra selger: Det er viktig og holde sluker i bakgård åpne og fri for løv og rask hele året.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som

følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

## Regulerings- og arealplaner

Følger reguleringsplan Hønebukta/Sagerbukta/Garverigata/Kapt.Bothners gate (plan-ID R-177), som er en reguleringsplan der formålet for eiendommen er oppgitt som bustad/forretning, bustad. Eiendommen er også oppgitt under R-001 Indlandet. Eiendommen har kun regulert gangadkomst til offentlig vei, og regulert felles parkeringsplass markert med F i plankart for R-177.. 04.11.1986.

Følger kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2020-2032 med mindre endring vedtatt 14.05.2024, ikrafttredelse 07.09.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse nåværende.

Det pågår planarbeid i området for plan 2024003

Fiskergata 14-16, del av Port Arthur havn øst.

Planlegging er igangsatt.

Eiendommen omfattes av H570\_3 Bevaring kulturmiljø.

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

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

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

## Parkeringsforhold

Det er en garasjeplass på eiendommen. For øvrig er det gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

## Vei/Vann/Kloakk

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

## Adgang til utleie

Eiendommen er registrert i matrikkelen som boligtype "andre småhus m/ 3 boenheter".

Eiendommen er pr i dag inndelt i to leiligheter, to hybler og en næringsdel. Det er pt 3 aktive leiekontrakter som medfølger handelen.

Meglerforetaket har ikke mottatt tegninger eller attester som viser godkjent inndeling av enheter. Og kan heller derfor ikke sjekke om det er utført endringer som skulle ha vært omsøkt.

Det bemerkes at leiligheter og hybler fungerer i dag som uavhengige boenheter. Det foreligger ikke ferdigattest og forholdet er ikke registrert byggemeldt. Boenhetene er ikke utført som egen branncelle, og innfrir ikke krav til godkjent brannskille mellom uavhengige boenheter. Interessenter oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

Dersom du ønsker å leie ut må du søke til kommunen. Det finnes en del tekniske krav som må oppfylles. De står beskrevet i TEK17. Det kreves ferdigattest for evt. ny boenhet. For evt. spørsmål, ta kontakt med Kristiansund kommune.

## Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden ca 1889.

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.

Det foreligger vedtak på fasadeendringer i 1978. Det er ikke mottatt ferdigattest.

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 lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve

ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger vedtak på fasadeendringer datert 26.06.2001. Det er ikke mottatt ferdigattest.

Det foreligger vedtak på fasadeendringer datert 03.03.2005. Det er ikke mottatt ferdigattest.

Selger påtar seg ikke ansvaret for å byggemelde eller få godkjent tiltakene i ettertid. Kjøper overtar ansvaret og risikoen knyttet til disse forholdene, herunder kostnadene til eventuell søknad og utfallet av disse. Dersom tiltakene blir godkjent må kjøper påregne å dekke kostnader til nødvendige tiltak. Dersom godkjenning ikke gis, må kjøper regne med at bygg/tilbygg må tilbakeføres eller fjernes.

## Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne, med SEFRAK-ID 1505 21 88.

SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

## Innhold

Loft:

BRA-e 7 kvm: Uinnredet loft, lagerrom og 2 loftsrom

2. etasje - H02 - Leilighet Høyre:

BRA-i 72 kvm: Stue, spisestue, kjøkken, bod, gang, soverom og bad

BRA-e 4 kvm: Gang / felles

2. etasje - H02 - Hybel Venstre:

BRA-i 37 kvm: Stue/kjøkken, gang, bad og bod

BRA-e 4 kvm: Gang / felles

1. etasje - H01 - Leilighet Høyre:

BRA-i 80 kvm: Stue, stue/kjøkken, gang, soverom og bad

BRA-e 4 kvm: Gang / felles

1. etasje - H01 - Hybel Venstre:

BRA-i 37 kvm: Stue/kjøkken, gang, bad og soverom

BRA-e 4 kvm: Gang / felles

Kjeller - K01:

BRA-i 100 kvm: Entré, lager/butikk, toalettrom, vaskerom, 2 lagerrom, 2 boder og 3 ganger

BRA-e 37 kvm: Garasje

## Standard

Innvendige overflater:

Gulv: parkett, laminat, gulvbelegg, keramiske fliser samt tregulv/plankegulv. I kjeller/underetasje forekommer også malte/bearbeidede betong- og murgulv.

Vegger: malte plater/puss, tapet og trebaserte overflater.

Himling: malte plater, panel og øvrige malte overflater.

Kjøkken 2. etasje, leilighet høyre:

Kjøkkenet har moderne innredning med glatte, hvite fronter og benkeplater. Det er kjøkkenøy/arbeidsbenk med platetopp samt integrerte hvitevarer. Vegg over benkeplate er utført med plate/kledning. Kjøkkenet har fritthengende kjøkkenventilator plassert over platetoppen.

Kjøkken 2. etasje, hybel venstre:

Kjøkkenet har enkel innredning med hvite, glatte fronter, laminert benkeplate, nedfelt oppvaskkum og platetopp. Kjøleskap er plassert under benkeplaten, og deler av kjøkkenfunksjonen er supplert med frittstående møbler. Det er montert kjøkkenventilator over platetoppen.

Kjøkken 1. etasje, leilighet høyre:

Kjøkkenet har tradisjonell innredning med hvite profilerte fronter og benkeplate i tre/treimitasjon. Det er nedfelt oppvaskkum, frittstående komfyr med platetopp og frittstående kjøl-/fryseskap. Veggflater over deler av benkeplaten er beskyttet med plate/kledning. Det er montert kjøkkenventilator over komfyr.

Kjøkken 1. etasje, hybel venstre:

Kjøkkenet har enkel innredning med hvite, glatte fronter, benkeplate i tre/treimitasjon og nedfelt oppvaskkum. Det er åpne vegghyller og øvrig enkel oppbevaringsinnredning. Det er montert kjøkkenventilator.

Bad 2. etasje, leilighet høyre:

Badet har flislagt gulv med sluk i gulvet, våtromsplater på veggene og malte plateoverflater i himlingen.

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant med underskap og overskap/speil, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har mekanisk avtrekk via elektrisk avtrekksvifte montert på vegg. Eier opplyser at badet ble delvis renoverert i 2016.

Bad 2. etasje, hybel venstre:

Badet er innredet med dusjkabinett, toalett, servant med underskap og speil samt vaskemaskin. Gulvet har gulvbelegg med oppbrett langs vegger og sluk i gulvet. Vegger og himling har i hovedsak malte overflater, med enkelte flislagte partier og malte plateoverflater i himlingen. Rommet har vindu og ventilasjon via veggmontert ventilasjonsåpning/avtrekksventil.

Bad 1. etasje, leilighet høyre:

Badet er innredet med servantinnredning, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Gulvet har gulvbelegg med oppbrett mot vegger og gulvsluk ved dusjkabinettet. Veggene har hovedsakelig malte/platlagte overflater, og himlingen har malte plater. Rommet har vindu som gir mulighet for lufting.

Bad 1. etasje, hybel venstre:

Badet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant med underskap, speil/overskap og opplegg for vaskemaskin. Gulvet har gulvbelegg med oppbrett mot vegger og gulvsluk. Veggene har hovedsakelig malte plater/platematerialer, med noe flis ved servant, og himlingen består av malte plater. Rommet har ventil i yttervegg samt vindu som gir mulighet for lufting.

Toalettrom i kjeller:

Gulvet har malt/behandlet overflate. Vegger og himling har malte overflater. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant med underskap. Vann- og avløpsrør er delvis synlige og ført åpent langs vegg. Rommet har veggventil for ventilerings.

Vaskerom i kjeller:

Vaskerommet har malt/behandlet betonggulv med sluk i gulvet. Veggene har hovedsakelig malte/platete overflater og trepanel, og himlingen har malte plateoverflater. Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål med veggmontert blandebatteri og enkel benke-/hylleinnredning. Synlige vann- og avløpsledninger er i hovedsak åpent ført. Rommet har enkel ventilasjon.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av varierende alder og utførelse. Hoveddelen av

rørapplegget fremstår som eldre, mens enkelte deler er senere oppgradert, blant annet med rør-i-rør-system. Det forekommer både synlige og skjulte rørføringer.

- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av varierende alder. Hoveddelen av avløpsanlegget fremstår som eldre, mens enkelte installasjoner er endret eller fornyet i forbindelse med senere arbeider på sanitærinstallasjonene. Deler av rørapplegget er skjult og ikke tilgjengelig for kontroll.

- Ventilasjon: Bygningen har hovedsakelig naturlig ventilasjon med lufting via ventiler og åpningsbare vinduer. Enkelte rom har lokale avtrekksløsninger, blant annet kjøkkenventilatorer. Det er ikke registrert et sentralt balansert ventilasjonsanlegg.

- Varmtvannstank: Bygningen har flere varmtvannsberedere som betjener de ulike boenhetene. Ved befaringen ble det registrert én varmtvannsbereder plassert på loft og én plassert i bod. Berederen på loft er en OSO på ca. 116 liter, produsert i 2014.

- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget har flere sikrings-/fordelingsskap tilknyttet de ulike boenhetene. Ved befaringen ble to skap innsisert. Skapene har automatsikringer og jordfeilvern/jordfeilautomater, og det er montert separate strømmålere for flere enheter. Anlegget fremstår med komponenter av varierende alder og med senere endringer/oppgraderinger.

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.

## 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: 326 m<sup>2</sup>

BRA - e: 60 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 386 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 100 m<sup>2</sup> Entré, lager/butikk, toalettrom, vaskerom, 2 lagerrom, 2 boder og 3 ganger

BRA-e: 37 m<sup>2</sup> Garasje

1. etasje

BRA-i: 80 37 m<sup>2</sup> Stue, stue/kjøkken, gang, soverom og bad Stue/kjøkken, gang, bad og soverom

BRA-e: 4 4 m<sup>2</sup> Gang / felles (1/2) Gang / felles (1/2)

2. etasje

BRA-i: 72 37 m<sup>2</sup> Stue, spisestue, kjøkken, bod, gang, soverom og bad Stue/kjøkken, gang, bad og bod

BRA-e: 4 4 m<sup>2</sup> Gang / felles (1/2) Gang / felles (1/2)

99. etasje

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Uinnredet loft, lagerrom og 2 loftsrom

## Økonomi

### Prisantydning

Kr. 4 250 000,-

### Kommunale avgifter

Kr 69 972,- pr år 2026

### Info kommunale avgifter

Beløpet gjelder vann, avløp, feiing/tilsyn, eiendomsskatt og renovasjon.

### Formuesverdi - Primær

Kr. 1 466 857,- som primærbolig for 2026

### Formuesverdi - Sekundær

Kr. 5 867 429,- som sekundærbolig for 2026

### Informasjon om formueverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

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

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

### Omkostninger

kr. 4 250 000,- (Prisantydning)

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

kr. 106 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

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

kr. 125 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 375 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

### Betalingsbetingelser

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

### Servitutter/Rettigheter

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

1505/2/15:

Heftelser i eiendomsrett:

21.02.1967 - Dokumentnr: 300495 - Bestemmelse om bebyggelse

Meglers kommentar: Erklæringen gjelder ved salg fra Odd Myrseth til Olav Hovde og fastslår at eiendommen overdras med den grunnen som tilhørte eiendommen på overdragelsestidspunktet. Videre fremgår det at kjøper og senere eiere ikke uten samtykke fra selger kan oppføre bebyggelse på den i 1958 tilkjøpte parsellen ovenfor den daværende bebyggelsen på Skippergata 2 dersom dette kan sjenere utsikten fra eiendommen Skanseveien 19. For kjøper innebærer dette en begrensning i muligheten til å bebygge denne delen av tomten.

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

## Diverse opplysninger

### Diverse

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en

del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

## Legalpant

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

## Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

## Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

## Salgsoppgave sist oppdatert

28.09.2026

## Ansvarlig meglerforetak

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

## Megler

Anders Havneraas, Eiendomsmegler MNEF/ Partner  
Epost: anders@notar.no

## Meglers Vederlag

|                                                     |     |                       |
|-----------------------------------------------------|-----|-----------------------|
| Prosentprovisjon med 2.00% av kjøpesum (inkl. mva.) |     |                       |
| Salgstilretteleggelse                               | kr. | 15 900,- (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgjebyr                                      | kr. | 6 000,- (inkl. mva.)  |
| Markedspakke                                        | kr. | 16 900,- (inkl. mva.) |
| Visninger og overtakelse (pr. stk.)                 | kr. | 2 500,- (inkl. mva.)  |
| Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing                    | kr. | 2 500,- (inkl. mva.)  |

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

# Viktig informasjon

## Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

## Boligkjøperforsikring

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

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

## Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen

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

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

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

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

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

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

## Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningslovens 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>

[notar.no/personvern](https://notar.no/personvern)

## Hvitvaskingsreglene

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

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

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

## Budgivning

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke 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.

# Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

## 1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

## 2. Få finansieringen på plass

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

## 3. Bli kjent med boligen

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

## 4. By på boligen

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

Skippergata 2

# Vedlegg

Egenerklæringsskjema  
Tilstandsrapport  
Kart  
Tinglyst erklæring

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.                                                                                                    |                  |
| 4-0288/26                                                                                                      |                  |
| Selger 1 navn                                                                                                  | Selger 2 navn    |
| Grete Nilssen                                                                                                  | Johan Petter Loe |
| Gateadresse                                                                                                    |                  |
| Skippergata 2                                                                                                  |                  |
| Poststed                                                                                                       | Postnr           |
| KRISTIANSUND N                                                                                                 | 6507             |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |                  |
| Avdødes navn                                                                                                   |                  |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |                  |
| Hjemmelshavers navn                                                                                            |                  |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |                  |
| Når kjøpte du boligen?                                                                                         |                  |
| Ar                                                                                                             | 2011             |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                                                                 |                  |
| Antall år                                                                                                      | 15               |
| Antall måneder                                                                                                 | 1                |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                  |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?                                                |                  |
| Forsikringsselskap                                                                                             |                  |
| Polise/avtalnr.                                                                                                |                  |

Document reference: 4-0288/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: GN, JPL

1

|     |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?                       | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                   |
|     | Beskrivelse                                                                                                                                 | Vask baderomsinnredning i leilighet 1 etg har lekk nedløp. Hovedavløp på samme bad har hatt lekkasje til rom i underetg.                                                                                              |
| 2   | Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                       |
|     | Svar                                                                                                                                        | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad                                                                                                                                                                         |
|     | Beskrivelse                                                                                                                                 | Delvis renover bad, og bytte av vvt leilighet 2 etg. Re-etablert bad hybel-leil 2 etg, inkl vvt, toalett og koblinger. Reperasjon av nedløp leil 1 etg. Leveranse og montering av vvt i hybel 1 etg.                  |
|     | Arbeid utført av                                                                                                                            | Schnell Rørleggerservice og Rørlegger 1 Kristiansund                                                                                                                                                                  |
| 2.1 | Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?                                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                   |
| 2.2 | Er arbeidet byggemeldt?                                                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                   |
| 3   | Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?                                                          | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                   |
|     | Beskrivelse                                                                                                                                 | Har skjedd ved tette avløp på dusjkabinetter.                                                                                                                                                                         |
| 4   | Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?                                                                 |                                                                                                                                                                                                                       |
|     | Svar                                                                                                                                        | Ja, kun av faglært                                                                                                                                                                                                    |
|     | Beskrivelse                                                                                                                                 | Tett avløp ifbm bad i leil 1 etg.                                                                                                                                                                                     |
|     | Arbeid utført av                                                                                                                            | Schnell Rørleggerservice.                                                                                                                                                                                             |
| 5   | Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?                  | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                   |
|     | Beskrivelse                                                                                                                                 | Det er fukt i lagerlokale i kjeller, samt naborom til dette. Toalett i kjeller har også fuktinnslag. Garasje har ikke bakvegg, og dermed fukt fra berg i bakkant.                                                     |
| 6   | Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?                                                                 | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                   |
|     | Beskrivelse                                                                                                                                 | En mønepanne "stein"samt en takstein er skadet. Ikke observert lekkasje. Det eksisterer reserve teglstein i samme utførelse for reparasjon.                                                                           |
| 7   | Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                   |
|     | Beskrivelse                                                                                                                                 | Selvpålagt fyringsforbud pga manglende kontroll av pipe.                                                                                                                                                              |
| 8   | Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?                                                        | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                   |
|     | Beskrivelse                                                                                                                                 | Huset har en del skjeve gulv, og kun minimalt med sprekker i mur er observert.                                                                                                                                        |
| 9   | Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?                     | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                   |
|     | Beskrivelse                                                                                                                                 | Mus som har blitt tatt med felle ved noen anledninger. Rotter er observert i området hvor huset står, det er satt ut feller av profesjonelle aktører i den forbindelse. Sopp/mugg på bakvegg i lagerlokale i kjeller. |
| 10  | Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?                                                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> 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                                                                                                                                 | Oppussing/renovering leilighet 1 og 2 etg. Re-etablering av hybel 2 etg. Montering av elbil lader.                                                                                                                    |
|     | Arbeid utført av                                                                                                                            | Elektroservice AS og Elektro team.                                                                                                                                                                                    |

Document reference: 4-0288/26

- 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 

2 kontroller utført av Nordmøre Energiverk, siden 2011.
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☐ Nei ☒ Ja  
 Beskrivelse 

Montert i garasje.
- 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

  
 Beskrivelse 

Konstruksjon og montering av nytt garasjetak, samt bygging av markterasse utført av AD BYGG AS. Utvidelse av markterasse utført av huseier.

  
 Arbeid utført av 

AD BYGG AS
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☐ Nei ☒ Ja  
 Beskrivelse 

Eiendommen inneholder 1 hybel og 1 stk hybel leil og 2 stk. 2 roms leiligheter samt underetage.
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☒ Ja  
 Beskrivelse 

Disse boenhetene var godkjente ved kjøp i 2011.
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☐ Nei ☒ Ja  
 Beskrivelse 

Leilighet og hybel leilighet i 2 etg ble i 2014 etablert som en 4 roms leilighet, hvor vvs for kjøkken og bad på hybel leilighet ble beholdt, og i 2025 ble satt tilbake til opprinnelig plantegning.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☐ Nei ☒ Ja  
 Beskrivelse 

Mulig manglende brukstillatelse på re-etablert hybel 2 etg.
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0288/26

## 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved store snømengder er det fare for takras i front. Det kan periodevis merkes kloakklukt i området, og tidvis også inne i boligen. Dette oppleves som et generelt forhold i nabolaget og ikke spesielt for eiendommen. Lukten ser ut til å henge sammen med bestemte vindforhold og forekommer relativt sjelden. Vi kjenner ikke til den konkrete kilden, men det ligger et pumpeanlegg for kloakk på andre siden av gaten.

Document reference: 4-0288/26

## Tilleggskommentar

Det er viktig og holde sluker i bakgård åpne og fri for løv og rask hele året.

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4-0288/26

## E-Signing validated

secured by 

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Grete Nilssen  | a90831aec4212ec3ce453<br>72050b228b7473009f3 | 23.09.2026<br>13:37:03 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Johan Petter Loe | 1c0f250787bfaaac6f96dd<br>861e60cff5d35852e1 | 23.09.2026<br>10:35:05 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 4-0288/26

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

# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Skippergata 2, 6507 KRISTIANSUND N



KRISTIANSUND kommune



gnr. 2, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 386 m<sup>2</sup> BRA-i: 326 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.08.2026

Rapportdato: 08.09.2026

Oppdragsnr.: 20889-1616

Eiendomsverdi ref nr: VD4624

Foretak: Nordmøre Taksering AS

Takstingeniør: Dag Egil Strupstad



NORDMØRE  
TAKSERING



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



**Rapportansvarlig**

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

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



Skippergata 2, 6507 KRISTIANSUND N  
Gnr 2 - Bnr 15  
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS  
Flintegata 18B  
6510 KRISTIANSUND N

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Skippergata 2, 6507 KRISTIANSUND N  
Gnr 2 - Bnr 15  
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS  
Flintegata 18B  
6510 KRISTIANSUND N

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### 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 straksiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Skippergata 2, 6507 KRISTIANSUND N  
Gnr 2 - Bnr 15  
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS  
Flintegata 18B  
6510 KRISTIANSUND N

## Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er av eldre dato og har gjennomgående konstruksjoner og tekniske installasjoner med varierende alder og utførelse. Det er utført flere oppgraderinger og moderniseringer over tid, men deler av bygningsmassen og installasjonene har fortsatt betydelig alder.

Våtrommene har varierende standard og utførelse, og dokumentasjon på oppbygging og tettesjikt er begrenset. Enkelte våtrom har avvik knyttet til fall og eldre løsninger. Rom benevnt som vaskerom i kjeller har enkel og eldre utførelse. Det er registrert sluk i gulvet, men rommets oppbygging og eventuell fuktsikring som våtrom er ikke dokumentert. Faktisk bruk av rommet er ikke nærmere avklart.

Vann- og avløpsinstallasjonene består av en kombinasjon av eldre røropplegg og enkelte nyere løsninger, herunder rør-i-rør. Flere varmtvannsberedere er registrert, men ikke alle har vært tilgjengelige for inspeksjon. Det elektriske anlegget er kun vurdert ut fra tilgjengelige sikringsskap.

Bygningen ligger med baksiden tett mot fjell/berg. Det er registrert betydelig vann- og fuktbelastning fra fjellet i en utvendig bod inntil bygningen. Det ble ikke observert synlige tegn til fuktinntrenging inne i selve bygningen ved befaringen. Terreng-, drenerings- og fuktsikringsforhold bør derfor følges opp.

Samlet sett må det påregnes normalt vedlikehold og oppgraderinger som følge av bygningens alder, samt nærmere oppfølging av enkelte våtrom, tekniske installasjoner og vannbelastningen mot bygningens bakside.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1889

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hovedtaket er utført som valmet tak med kombinert taktekkning. Takflater mot gate/front er teknet med rød takstein, mens deler av takflatene mot baksiden/bakgården er teknet med profilerte/bølgede metallplater. Tidligere takstdokumentasjon fra 2011 beskriver tilsvarende løsning, med teglstein mot gate og bølgeblikk mot bakgård. Det fremgår av samme dokumentasjon at taktekkning ble opplyst fornyet omkring 2005.

Tak over garasje/bod er også teknet med profilerte/bølgede plater. Eier opplyser at taktekkningen over garasje/bod ble fornyet i 2018.

Takflatene er i hovedsak besiktiget fra bakkenivå og andre tilgjengelige områder. Undertak, lekter og øvrige skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Takrenner og nedløp er hovedsakelig utført i metall. Beslag er montert ved skorsteiner og øvrige taktilslutninger. Skorsteiner over tak er beslått med metall. Tidligere takstdokument beskriver renner og nedløp i lakkert aluminium.

#### Avvik:

Takrenner, nedløp, beslag og skorsteiner er i hovedsak vurdert fra bakkenivå og tilgjengelige områder. På grunn av bygningens høyde,

utforming og begrenset tilgjengelighet, spesielt på baksiden av bygningen, var det ikke mulig å kontrollere alle renner, beslag, taktilslutninger og skorsteinsdetaljer. Det er ikke registrert vesentlige synlige skader på de delene som kunne besiktiges.

#### Konsekvens:

Eventuelle utettheter, korrosjon eller skader på ikke tilgjengelige deler kan ikke utelukkes. Svikt i renner, nedløp eller beslag kan medføre fuktbelastning på fasader og underliggende konstruksjoner.

#### Tiltak:

Renner, nedløp, beslag og skorsteinstilslutninger bør kontrolleres nærmere fra tak-/høydenivå i forbindelse med ordinært vedlikehold.

Takkonstruksjonen er en eldre, plassbygd trekonstruksjon med sperrer/takstoler og undertak av bord. Konstruksjonen består i stor grad av eldre/originalt konstruksjonsvirke, med enkelte senere reparasjoner, forsterkninger og tilpasninger. Loftet er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Tidligere takstdokument beskriver tilsvarende plassbygd takkonstruksjon med bordtak/undertak.

Bygningen har eldre yttervegger av trekonstruksjon med utvendig trekledning. Underetasjen/grunnmursplanet består hovedsakelig av murte/pussede konstruksjoner. Fasaden har tradisjonell utførelse med trekledning, vindusomramminger og dekorative detaljer. Tidligere takstdokument beskriver trekonstruksjon med utvendig liggende trepanel og opplyser om tidligere arbeider på fasadene.

Undersøkelsen er hovedsakelig utført på bygningens fremside/fasader mot gate. Deler av baksiden og enkelte fasadepartier var vanskelig tilgjengelige og kunne ikke undersøkes på nært hold.

Bygningen har vinduer av varierende alder og utførelse. Det er registrert både eldre tradisjonelle trevinduer og nyere trevinduer med isolerglass. Vindusutførelsen er i hovedsak tilpasset bygningens tradisjonelle fasadeuttrykk. Tidligere takstdokument fra 2011 opplyser at de fleste vinduene var skiftet senere enn bygningens opprinnelige vinduer og hovedsakelig hadde 2-lags isolerglass. Vinduer er kontrollert visuelt og stikkprøvevis med hensyn til funksjon.

Bygningen har flere ytterdører av tre, hovedsakelig i tradisjonell utførelse tilpasset bygningens fasadeuttrykk. Det er både tette fyllingsdører og dører med glassfelt. Tidligere takst fra 2011 opplyser at ytterdørene var skiftet senere enn bygningens opprinnelige dører. Dørene er visuelt kontrollert og enkelte funksjonsprøvd.

Balkong mot gate, tilknyttet 2. etasje. Balkongen har eldre, dekorativt rekkverk av metall og understøttelse/konstruksjon med tradisjonell detaljering tilpasset bygningens fasade.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater er av varierende alder og utførelse. Det er i hovedsak parkett, laminat, gulvbelegg, keramiske fliser samt tregulv/plankegulv. I kjeller/underetasje forekommer også malte/bearbejdede betong- og murgulv.

Eier opplyser at leilighet Etasje 2 - H02 - Høyre ble omfattende oppgradert/renovert i 2014, herunder gulv- og veggoverflater. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser det fulle omfanget av

Skippergata 2, 6507 KRISTIANSUND N  
Gnr 2 - Bnr 15  
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS  
Flintegata 18B  
6510 KRISTIANSUND N

## Beskrivelse av eiendommen

arbeidene.

Innvendige vegg- og himlingsflater er av varierende alder og utførelse. Vegger har hovedsakelig malte plater/puss, tapet og trebaserte overflater. Himlinger består hovedsakelig av malte plater, panel og øvrige malte overflater. Enkelte rom har eldre overflater og utførelser.

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er hovedsakelig utført som eldre trekonstruksjoner. I kjeller/underetasje forekommer også murte/støpte konstruksjoner. Konstruksjonene er i hovedsak lukkede og er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige forhold. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller eventuelle radonreduerende tiltak. Bygningen har rom/arealer med kontakt mot grunnen.

Bygningen har eldre murte skorsteiner/pipeløp. Det er tilknyttet ildsted enkelte steder i bygningen. Synlige og tilgjengelige deler av pipe og ildsted er kontrollert visuelt. Skjulte deler av skorsteinskonstruksjonen og pipeløpene er ikke kontrollert.

Kjeller/underetasje har gulv på grunn og yttervegger som helt eller delvis ligger mot terreng. Konstruksjonene består hovedsakelig av eldre mur-/betongkonstruksjoner. Deler av gulv og vegger er overflatebehandlet eller innkledd. Det ble foretatt indikative fuktsøk på tilgjengelige gulv- og veggflater.

Bygningen har innvendige trapper i trekonstruksjon mellom etasjene. Trappene er av eldre/tradisjonell utførelse med malte overflater og rekkverk/håndløper. Tidligere takst beskriver også innvendige tretrapper mellom etasjene.

Innvendige dører er av varierende alder og utførelse, hovedsakelig tredører/fyllingsdører med malte overflater. Enkelte dører og beslag er av eldre/tradisjonell utførelse.

Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige konstruksjoner, særlig på loft. I eldre konstruksjonsvirke ble det registrert en rekke mindre bore-/flyge hull som fremstår som spor etter tidligere aktivitet fra treborende insekter.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje 2 - H02 - Leilighet Høyre › Bad

Veggene har våtromsplater. Himlingen har malte plateoverflater. Dusjing foregår i dusjkabinett, noe som begrenser den direkte vannbelastningen på veggoverflatene. Eier opplyser at våtrommet ble delvis renoveret i 2016.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse, oppbygging eller tidspunkt for etablering/rehabilitering. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på tettesjikt, slukløsning eller eventuelle arbeider på vann- og avløpsinstallasjoner.

Veggene har hovedsakelig våtromsplater. Himlingen har malte plateoverflater. Dusjing foregår i dusjkabinett, slik at den direkte vannbelastningen på veggoverflatene er begrenset.

Gulvet har fliser som overflate og sluk i gulvet. Det ble registrert ca. 30 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til sluk. Dusjing skjer i dusjkabinett.

Gulvet er flislagt og rommet har gulvsluk plassert under dusjkabinettet. Veggene har våtromsplater. Eier opplyser at våtrommet ble delvis renoveret i 2016. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser om membran/tettesjikt og sluk ble fornyet i forbindelse med arbeidene.

Våtrommet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant med underskap og overskap/speil, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr og innredning er av varierende alder.

### Avvik:

Det er registrert normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke observert synlige lekkasjer eller vesentlige funksjonsavvik på tilgjengelig sanitærutstyr og innredning ved befaringen. Skjulte tilkoblinger er ikke kontrollert.

### Konsekvens/tiltak:

Normalt vedlikehold og utskifting av komponenter må påregnes etter behov. Kobliger, avløp og vannførende installasjoner bør kontrolleres jevnlig med hensyn til lekkasjer.

Våtrommet har mekanisk avtrekk via elektrisk avtrekksvifte montert på vegg.

### Vurdering av avvik:

Det ble ikke registrert synlige vesentlige avvik ved ventilasjonsløsningen under befaringen.

### Konsekvens/tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør rengjøres og vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende luftutskifting.

Tilliggende konstruksjoner består hovedsakelig av eldre tømmerkonstruksjoner og er lukket fra våtromssiden. Det er utført indikativt fuktsøk på tilgjengelige overflater uten registrerte utslag som ga mistanke om pågående fuktskade. Hulltaking/destruktiv undersøkelse er ikke utført, og tilstanden til skjulte konstruksjoner kan derfor ikke fastslås.

Våtrom › Etasje 2 - H02- Hybel Venstre › Bad

Våtrommet er innredet med dusjkabinett, toalett, servant med innredning og vaskemaskin. Gulvet har gulvbelegg med oppbrett langs vegger. Vegger og himling har i hovedsak malte overflater, med enkelte flislagte partier. Rommet har vindu og ventilasjon via veggventil/avtrekk.

Våtrommet og overflatene fremstår i hovedsak av eldre dato. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging, tettesjikt eller utførelse. Det er registrert begrensede fallforhold på gulvet, og fall mot sluk fremstår ikke tilfredsstillende over hele gulvflaten.

Det er synlig misfarging/skjolder i himlingen ved ventil/avtrekk. Årsaken er ikke nærmere avklart ved den visuelle befaringen og forholdet bør undersøkes nærmere.

### Samlet vurdering:

Våtrommet har en eldre og udokumentert utførelse. Begrensede fallforhold, alder på overflater og manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til tetthet og gjenværende levetid. Dusjkabinett begrenser den direkte vannbelastningen på rommets gulv og vegger, men eliminerer ikke risiko ved lekkasjer eller vannsøl. De enkelte bygningsdelene vurderes nærmere under respektive punkter.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse, oppbygging eller tidspunkt for etablering/rehabilitering. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på tettesjikt, gulvbelegg, slukløsning eller eventuelle arbeider på vann- og avløpsinstallasjoner.

Våtrommets konstruksjonsoppbygging og utførelse kan derfor ikke verifiseres utover det som er visuelt tilgjengelig ved befaringen.

## Beskrivelse av eiendommen

Tilstandsgrad: TGIU – dokumentasjonsforholdet i seg selv gir ikke grunnlag for å fastsette teknisk tilstand på skjulte konstruksjoner. De enkelte delene av våtrommet vurderes separat under respektive kontrollpunkter.

Vegger har i hovedsak malte overflater, med enkelte flislagte partier. Himling har malte plateoverflater. Overflatene fremstår i hovedsak av eldre dato.

Gulvet har eldre gulvbelegg med oppbrett mot vegger. Det er sluk i gulvet. Dusjing foregår i dusjkabinett.

Gulvbelegget fungerer som rommets vannrette sjikt og er ført med oppbrett mot vegger. Det er sluk i gulvet. Utførelse og tilslutning mellom gulvbelegg og sluk kunne ikke verifiseres fullt ut ved visuell kontroll.

Våtrommet er innredet med dusjkabinett, toalett, servant med underskap og speil samt vaskemaskin. Synlige vann- og avløpstilkoblinger er kontrollert visuelt.

### Avvik:

Sanitærutstyr og innredning fremstår i hovedsak funksjonelt. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer fra tilgjengelige tilkoblinger på befaringstidspunktet. Deler av utstyret er av eldre dato og har normal bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak:

Det anbefales normalt vedlikehold og jevnlig kontroll av vann- og avløpstilkoblinger, særlig ved dusjkabinett og vaskemaskin.

Utskifting må påregnes etter hvert som utstyret når forventet brukstid.

Åtrommet har veggmontert ventilasjonsåpning/avtrekksventil høyt på vegg. Det er i tillegg åpningsbart vindu som gir mulighet for utlufting.

Tilliggende konstruksjoner består hovedsakelig av eldre tømmerkonstruksjoner og er lukket fra våtromssiden. Det er utført indikativt fuktsøk på tilgjengelige overflater uten registrerte utslag som ga mistanke om pågående fuktskade. Hulltaking/destruktiv undersøkelse er ikke utført, og tilstanden til skjulte konstruksjoner kan derfor ikke fastslås.

### Våtrom › Etasje 1 - H01 - Leilighet Høyre › Bad

Bad/vaskerom med servantinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Gulvet har gulvbelegg og sluk. Vegger har malte/platelagte overflater og himling har malte plater. Rommet har vindu.

Våtrommet er av eldre dato. Det foreligger ikke dokumentasjon som beskriver oppbygging, utførelse eller tidspunkt for eventuell rehabilitering av våtrommet. Tilstand og utførelse vurderes derfor på bakgrunn av visuell kontroll, tilgjengelige konstruksjoner og indikativt fuktsøk.

Dusjing foregår i dusjkabinett, noe som begrenser den direkte vannbelastningen på gulv- og veggflater sammenlignet med åpen dusjløsning.

De enkelte konstruksjonene og eventuelle avvik vurderes nærmere under respektive punkter for våtrommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller eventuell rehabilitering av våtrommet. Alder på membran/tettesjikt og øvrig

våtromsoppbygging er ikke dokumentert.

Manglende dokumentasjon medfører at det ikke kan verifiseres om våtrommets oppbygging, membran/tettesjikt og tilslutninger er utført i henhold til krav og anbefalinger som gjaldt på utførelsestidspunktet. Tilstanden til skjulte våtromskonstruksjoner kan ikke dokumenteres. Ved fremtidig rehabilitering må det påregnes full oppbygging etter gjeldende krav. Eventuell dokumentasjon bør innhentes dersom den finnes.

Veggene har hovedsakelig malte/platelagte overflater. Himlingen har malte plater. Dusjing foregår i lukket dusjkabinett, slik at veggflatene normalt utsettes for begrenset direkte vannbelastning. Gulvet har gulvbelegg med oppbrett mot vegger og gulvsluk plassert ved dusjkabinettet. Dusjing foregår i dusjkabinett, noe som begrenser den direkte vannbelastningen på gulvet.

Gulvbelegget er av eldre dato og dokumentasjon på utførelse og tettesjikt foreligger ikke. Det er ikke registrert vesentlige synlige skader på belegget ved befaringen. Fallforholdene fremstår begrensede, og det er ikke dokumentert tilfredsstillende fall på hele gulvet mot sluk.

Våtrommet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant med underskap og speilskap, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr og innredning er av varierende alder.

### Avvik:

Det er registrert normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke observert synlige lekkasjer eller vesentlige funksjonsavvik på tilgjengelig sanitærutstyr ved befaringen. Tilkoblinger og installasjoner i skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

### Konsekvens/tiltak:

Normalt vedlikehold og utskifting av komponenter må påregnes etter behov. Det anbefales jevnlig kontroll av koblinger, avløp og øvrige vannførende installasjoner med hensyn til lekkasjer.

Våtrommet har vindu som gir mulighet for lufting. Det er ikke dokumentert mekanisk avtrekk fra rommet.

Tilliggende konstruksjoner består hovedsakelig av eldre tømmerkonstruksjoner og er lukket fra våtromssiden. Det er utført indikativt fuktsøk på tilgjengelige overflater uten registrerte utslag som ga mistanke om pågående fuktskade. Hulltaking/destruktiv undersøkelse er ikke utført, og tilstanden til skjulte konstruksjoner kan derfor ikke fastslås.

### Våtrom › Etasje 1 - H01 - Hybel Venstre › Bad

Våtrommet er innredet med dusjkabinett, toalett, servant med innredning og vaskemaskin. Gulvet har belegg med sluk, mens vegger og himling hovedsakelig har malte/platelagte overflater. Rommet har vindu og mekanisk avtrekk.

Våtrommet og overflatene fremstår i hovedsak av eldre dato. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser oppbygging, utførelse eller alder på tettesjikt.

Det ble ved befaring registrert lokale skjolder/misfarging og ujevnheter i himlingen. Årsaken til forholdet er ikke avklart. Det ble for øvrig ikke registrert vesentlige synlige fuktskader i tilgjengelige overflater ved befaringen.

Våtrommets enkelte bygningsdeler og funksjoner vurderes nærmere under de respektive punktene i rapporten.

Skippergata 2, 6507 KRISTIANSUND N  
Gnr 2 - Bnr 15  
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS  
Flintegata 18B  
6510 KRISTIANSUND N

## Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse eller oppbygging av våtrommet. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt, slukløsning eller øvrige arbeider.

Våtrommets alder og utførelse kan derfor ikke dokumenteres nærmere. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring konstruksjonsoppbygging og utførelse.

Vegger har hovedsakelig malte/platematerialer. I området ved servant er det noe flis. Himling består av malte plater. Dusjing foregår i dusjkabinett, slik at den direkte vannbelastningen på veggflatene er begrenset.

Gulvet har gulvbelegg med oppbrett mot vegger. Det er gulvsluk i rommet. Dusjing foregår i dusjkabinett med avløp ført mot sluk.

Gulvbelegget er av eldre dato, og dokumentasjon på utførelse/tettesjikt foreligger ikke.

Gulvbelegget fungerer som gulvets vanntette sjikt og er ført til gulvsluk. Sluket er av eldre utførelse. Det foreligger ikke dokumentasjon på gulvbeleggets/tettesjiktets utførelse, tilslutning til sluk eller alder.

Våtrommet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant med underskap, speil/overskap, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr og innredning er av varierende alder.

### Avvik:

Det er registrert generell alders- og bruksslitasje. Det ble ikke observert synlige lekkasjer eller vesentlige funksjonsavvik på tilgjengelig sanitærutstyr og innredning ved befaringen. Skjulte tilkoblinger er ikke kontrollert.

### Konsekvens/tiltak:

Normalt vedlikehold og utskifting av komponenter må påregnes etter behov. Kobliger, avløp og vannførende installasjoner bør kontrolleres jevnlig med hensyn til lekkasjer.

Våtrommet har ventil i yttervegg samt vindu som gir mulighet for lufting. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner består hovedsakelig av eldre tømmerkonstruksjoner og er lukket fra våtromssiden. Det er utført indikativt fuktsøk på tilgjengelige overflater uten registrerte utslag som ga mistanke om pågående fuktskade. Hulltaking/destruktiv undersøkelse er ikke utført, og tilstanden til skjulte konstruksjoner kan derfor ikke fastslås.

### Våtrom > Kjeller - K01 > Vaskerom

Rom i kjeller med enkel og eldre utførelse. Rommet er innredet med utslagsvask og har vann- og avløpsinstallasjoner. Gulvet har malt/behandlet overflate, mens veggene hovedsakelig har trepanel og platekledd overflate.

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av rommet som våtrom. Det er heller ikke dokumentert membran/tettesjikt eller annen fuktsikring av gulv og vegger.

Vegger har hovedsakelig malte/platede overflater og trepanel. Himling har malte plateoverflater. Overflatene fremstår i hovedsak som eldre utførelse med normal alders- og bruksslitasje.

Overflatene er ikke dokumentert utført med vanntett sjikt beregnet for våtrom. Det ble ikke registrert tydelige tegn til pågående fuktskade på tilgjengelige overflater ved befaringen.

### Konsekvens/tiltak:

Dersom rommet benyttes til aktiviteter som medfører regelmessig

vannsøl eller høy fuktbelastning, er dagens overflater ikke dokumentert egnet som våtromsoverflater. Bruken bør tilpasses rommets utførelse. Ved eventuell etablering eller rehabilitering som våtrom må overflater og konstruksjoner utføres med egnet og dokumentert fuktsikring.

Gulvet har malt/behandlet betongoverflate. Det er registrert sluk i gulvet. Det foreligger ikke dokumentasjon på vanntett sjikt eller annen fuktsikring av gulvet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller annet vanntett sjikt på gulv eller vegger.

### Avvik:

Det er registrert sluk i gulvet. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller annet vanntett sjikt på gulv eller vegger. Utførelse og eventuell tilslutning mellom sluk og fuktsikring/tettesjikt er ikke dokumentert.

Rommet har utslagsvask i rustfritt stål med veggmontert blandebatteri. Synlige vann- og avløpsledninger er i hovedsak åpnet ført. Det er også enkel benke-/hylleinnredning.

Rommet har enkel ventilasjon. Det er ikke dokumentert mekanisk avtrekk eller ventilasjonskapasitet tilpasset bruk som våtrom/vaskerom. Faktisk bruk av rommet er ikke kjent.

### Avvik:

Ventilasjonsforholdene er ikke dokumentert med tanke på eventuell bruk som våtrom. Ved begrenset bruk av utslagsvask vil fuktbelastningen normalt være vesentlig mindre enn ved ordinær bruk som vaskerom.

### Konsekvens/tiltak:

Dersom rommet skal benyttes til vaskeromsformål eller annen aktivitet som gir økt fuktbelastning, bør ventilasjonen vurderes og eventuelt oppgraderes med tilstrekkelig avtrekk og tilluft.

Tilliggende konstruksjoner er i hovedsak eldre konstruksjoner mot kjeller/grunn og tilstøtende rom. Konstruksjonene er helt eller delvis lukkede og kunne ikke undersøkes i sin helhet.

Hulltaking/destruktiv undersøkelse er ikke utført.

### Avvik:

Rommet er ikke dokumentert utført som våtrom, og faktisk bruk er usikker. Det ble ikke registrert synlige forhold som dokumenterer pågående fuktskade i tilliggende konstruksjoner. Tilstanden i skjulte konstruksjoner kan imidlertid ikke fastslås ved den utførte kontrollen.

### Konsekvens/tiltak:

Skjulte fukt- eller råteskader kan ikke utelukkes. Dersom rommet skal benyttes som vaskerom eller til annen bruk med vann-/fuktbelastning, bør tilliggende konstruksjoner og behovet for fuktsikring vurderes nærmere.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje 2 - H02 - Leilighet Høyre > Kjøkken  
Eier opplyser at leiligheten ble omfattende oppgradert/renovert i 2014, herunder gulv- og veggoverflater. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser det fulle omfanget av arbeidene.

Kjøkkenet har moderne innredning med glatte, hvite fronter og benkeplater. Det er kjøkkenøy/arbeidsbenk med platetopp samt

Skippergata 2, 6507 KRISTIANSUND N  
Gnr 2 - Bnr 15  
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS  
Flintegata 18B  
6510 KRISTIANSUND N

## Beskrivelse av eiendommen

integrerte hvitevarer. Vegg over benkeplate er utført med plate/kledning. Gulv har laminat-/parkettlignende overflate.

### Avvik:

Innredning og synlige overflater fremstår i normalt god bruksmessig stand. Det ble ved befaringen ikke registrert vesentlige skader, svelling eller andre tydelige tegn til fuktpåvirkning ved benkeplate, fronter eller området omkring oppvaskkum.

### Konsekvens/tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold og jevnlig kontroll av områder utsatt for vannbelastning.

Kjøkkenet har fritthengende kjøkkenventilator plassert over platetopp på kjøkkenøy. Ventilatoren er visuelt kontrollert, men avtrekksføring og kapasitet er ikke nærmere dokumentert.

### Avvik:

Det ble ikke registrert synlige vesentlige avvik ved ventilatoren. Det er ikke dokumentert om avtrekket er ført til det fri eller basert på resirkulering/kullfilter.

### Konsekvens/tiltak:

Dersom ventilatoren er basert på resirkulering, må filter rengjøres/skiftes regelmessig. Avtrekksløsningen bør kontrolleres nærmere dersom utførelse eller funksjon ønskes dokumentert.

Kjøkken › Etasje 2 - H02- Hybel Venstre › Stue/kjøkken  
Kjøkkenet har enkel innredning med hvite, glatte fronter, laminert benkeplate, nedfelt oppvaskkum og platetopp. Kjøleskap er plassert under benkeplate. Deler av kjøkkenfunksjonen er supplert med frittstående møbler.

### Avvik:

Innredning og overflater fremstår med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader eller tydelige tegn til fuktpåvirkning ved oppvaskkum og benkeplate under befaringen.

### Konsekvens/tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold. Vanninstallasjoner og området ved oppvaskkum bør holdes under jevnlig oppsyn med tanke på lekkasjer. Det er montert kjøkkenventilator over platetopp. Ventilatoren er visuelt kontrollert. Avtrekksføring og kapasitet er ikke nærmere dokumentert.

### Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik ved ventilatoren. Det er ikke dokumentert om avtrekket er ført til det fri eller om ventilatoren er basert på resirkulering/kullfilter.

### Konsekvens/tiltak:

Avtrekksløsningen bør avklares. Ved resirkulerende løsning må filter rengjøres/skiftes regelmessig for å opprettholde funksjonen.

Kjøkken › Etasje 1 - H01 - Leilighet Høyre › Stue/kjøkken  
Kjøkkenet har tradisjonell innredning med hvite profilerte fronter og benkeplate i tre/tremitasjon. Det er nedfelt oppvaskkum, frittstående komfyr med platetopp, kjøkkenventilator over komfyr

og frittstående kjøl-/fryseskap. Veggflater over deler av benkeplaten er beskyttet med plate/kledning.

Innredningen fremstår som av noe eldre/enklere utførelse, med normal bruksslitasje. Det ble ut fra tilgjengelige og synlige forhold ikke registrert vesentlige skader eller tydelige tegn til pågående lekkasje/fuktskade ved kjøkkeninnredningen. Det er montert kjøkkenventilator over komfyr/platetopp. På bildene ses fleksibel kanaltilkobling fra ventilatoren, og løsningen fremstår som av eldre/enkel utførelse. Funksjon og videre kanal-/avtrekksføring er ikke dokumentert.

Kjøkken › Etasje 1 - H01 - Hybel Venstre › Stue/kjøkken  
Kjøkkenet har enkel innredning med hvite, glatte fronter, benkeplate i tre/tremitasjon og nedfelt oppvaskkum. Det er åpne vegghyller og øvrig enkel oppbevaringsinnredning. Det er montert kjøkkenventilator over komfyr/platetopp. Ventilatoren fremstår som av eldre/enkel utførelse. Avtrekksføring og kapasitet er ikke nærmere dokumentert.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Gulv med malt/behandlet overflate. Vegger og himling har malte overflater. Rommet har eldre utførelse og standard. Synlige vann- og avløpsrør er ført åpent langs veggene. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant med underskap. Vann- og avløpsinstallasjoner er delvis synlige og ført åpent langs vegg. Rommet har veggventil for ventilering. Det er ikke registrert mekanisk avtrekksvifte.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av varierende alder og utførelse. Hoveddelen av røropplegget fremstår som eldre, mens enkelte deler er senere oppgradert, blant annet med rør-i-rør-system. Det forekommer både synlige og skjulte rørføringer. Fullstendig dokumentasjon på alder og omfang av utførte utskiftninger foreligger ikke.

Innvendige avløpsrør er av varierende alder. Hoveddelen av avløpsanlegget fremstår som eldre, mens enkelte installasjoner er endret eller fornyet i forbindelse med senere arbeid på sanitærinstallasjonene. Deler av røropplegget er skjult og ikke tilgjengelig for kontroll.

Bygningen har hovedsakelig naturlig ventilasjon, med lufting via ventiler og åpningsbare vinduer. Enkelte rom har lokale avtrekksløsninger, blant annet kjøkkenventilatorer. Ventilasjonsløsningene er av varierende alder og utførelse. Det er ikke registrert et sentralt balansert ventilasjonsanlegg. Bygningen har flere varmtvannsberedere som betjener de ulike boenhetene. Ved befaringen ble det registrert én varmtvannsbereder plassert på loft og én plassert i bod. Berederen på loft er en OSO på ca. 116 liter, produsert i 2014. Det er opplyst/forutsatt at det finnes ytterligere beredere, men disse var ikke tilgjengelige for inspeksjon, og antall, alder og utførelse er derfor ikke fullstendig kartlagt.

Det elektriske anlegget har flere sikrings-/fordelingsskap tilknyttet de ulike boenhetene. Ved befaringen ble to skap inspisert. Skapene har automatsikringer og jordfeilvern/jordfeilautomater, og det er montert separate strømmålere for flere enheter. Anlegget fremstår med komponenter av varierende alder og med senere

Skippergata 2, 6507 KRISTIANSUND N  
Gnr 2 - Bnr 15  
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS  
Flintegata 18B  
6510 KRISTIANSUND N

## Beskrivelse av eiendommen

endringer/oppgraderinger. Øvrige sikringsskap og hele anleggets omfang er ikke kontrollert.

### Avvik:

Det foreligger ikke grunnlag for å vurdere hele det elektriske anleggets tekniske tilstand, da kun to skap var tilgjengelige og inspisert. Det er registrert en blanding av eldre og nyere komponenter og flere kurser/fordelinger. Det er ikke foretatt elektrotekniske målinger eller funksjonsprøving som del av tilstandsvurderingen.

### Konsekvens/tiltak:

Elektriske anlegg kan ha feil eller mangler som ikke kan avdekkes ved en visuell kontroll. Det anbefales at dokumentasjon på utførte elektriske arbeider og eventuelle samsvarserklæringer fremskaffes. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon eller anlegget ikke har vært kontrollert i nyere tid, anbefales en utvidet el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet, herunder kontroll av øvrige sikringsskap.

Bygningen er oppdelt i flere boenheter/hybler. Branntekniske forhold er vurdert på bakgrunn av en visuell befaring. Det er ikke foretatt kontroll eller funksjonsprøving av eventuelle brannalarmanlegg, røykvarslere eller annet slokkeutstyr. Brannteknisk dokumentasjon for bygningen er ikke fremlagt.

### Avvik:

Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å verifisere at branncelleinnndeling, rømningsforhold, varsling og slokkeutstyr samlet sett tilfredsstiller kravene som gjelder for bygningens faktiske bruk og antall boenheter. Skjulte konstruksjoner og brannskillende bygningsdeler er ikke kontrollert.

### Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å fremskaffe eventuell brannteknisk dokumentasjon og avklare at bygningens brannsikkerhet er tilpasset dagens bruk og oppdeling i boenheter. Dette gjelder særlig branncelleinnndeling, rømningsveier, varsling og slokkeutstyr. Ved manglende dokumentasjon bør forholdene vurderes nærmere av brannfaglig kompetent person.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ikke dokumentert. Ut fra bygningens alder og tilgjengelige forhold ved befaringen er grunnforhold, fundamenteringsmåte og eventuelle grunnforsterkende tiltak i hovedsak skjult og ikke mulig å kontrollere visuelt.

### Avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på byggegrunnens beskaffenhet eller utført fundamentering. Skjulte grunnforhold kan derfor ikke tilstandsvurderes direkte.

### Konsekvens/tiltak:

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle befaringen som alene tilsier behov for geotekniske undersøkelser. Ved fremtidige større konstruktive tiltak eller dersom det oppstår tegn til setninger eller bevegelser, bør grunnforholdene undersøkes nærmere. Bygningen ligger med baksiden tett inntil fjell/berg. I utvendig bod inntil bygningen er bakenforliggende fjell/berg delvis eksponert. Det ble her registrert betydelig fukt og vanninnslag fra fjell

-/bergsiden. Det ble ved befaringen ikke observert synlige tegn til fuktinntrenging på innvendige overflater i selve bygningen. Grunnmur/fundamenter består hovedsakelig av eldre murte konstruksjoner, stedvis mot fjell/berg. Deler av konstruksjonene er synlige fra utvendig bod i bakkant av bygningen. Det er også registrert enkelte nyere understøttelser/forsterkninger av trekonstruksjoner. Bygningen ligger i skrånende terreng, med fjell/berg tett inntil bygningens bakside. Terreng- og fjellforholdene medfører naturlig vannavrenning mot området ved bygningen.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

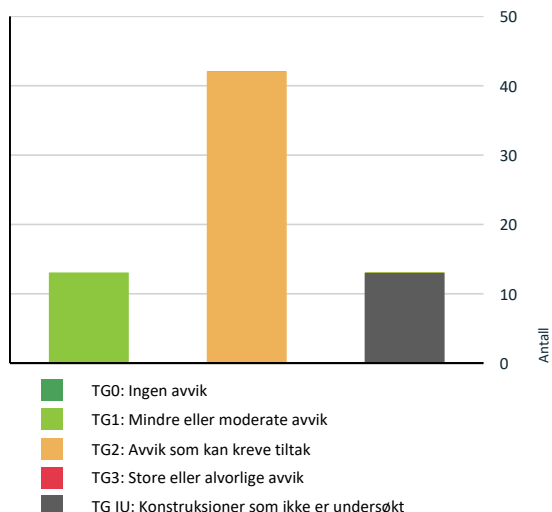
Det er ikke fremlagt godkjente plantegninger som dokumenterer dagens planløsning og bruk av bygningen. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere dagens rominndeling og bruk av de enkelte arealene mot godkjent byggesak. Matrikelopplysninger og tidligere takstdokumentasjon er ikke i seg selv dokumentasjon på godkjent bruk. Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved befaringen, men dette innebærer ikke en bekreftelse på at dagens bruk og planløsning er offentlig godkjent.

Skippergata 2, 6507 KRISTIANSUND N  
Gnr 2 - Bnr 15  
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS  
Flintegata 18B  
6510 KRISTIANSUND N

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Etasje 2 - H02 - Leilighet Høyre > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 - H02 - Leilighet Høyre > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 - H02- Hybel Venstre > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 - H02- Hybel Venstre > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 - H01 - Leilighet Høyre > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 - H01 - Leilighet Høyre > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Etasje 1 - H01 - Hybel Venstre > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 - H01 - Hybel Venstre > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller - K01 > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller - K01 > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller - K01 > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller - K01 > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller - K01 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter [Gå til side](#)

Skippergata 2, 6507 KRISTIANSUND N  
Gnr 2 - Bnr 15  
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS  
Flintegata 18B  
6510 KRISTIANSUND N

## Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

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

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

❗ Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje 2 - H02 - Leilighet Høyre > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje 2 - H02 - Hybel Venstre > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje 2 - H02 - Hybel Venstre > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje 2 - H02 - Hybel Venstre > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje 2 - H02 - Hybel Venstre > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

❗ Kjøkken > Etasje 1 - H01 - Leilighet Høyre > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

❗ Kjøkken > Etasje 1 - H01 - Leilighet Høyre > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje 1 - H01 - Leilighet Høyre > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje 1 - H01 - Leilighet Høyre > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje 1 - H01 - Leilighet Høyre > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje 1 - H01 - Leilighet Høyre > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

❗ Kjøkken > Etasje 1 - H01 - Hybel Venstre > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

❗ Kjøkken > Etasje 1 - H01 - Hybel Venstre > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje 1 - H01 - Hybel Venstre > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje 1 - H01 - Hybel Venstre > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje 1 - H01 - Hybel Venstre > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje 1 - H01 - Hybel Venstre > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

❗ Toalettrom > Kjeller - K01 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

❗ Toalettrom > Kjeller - K01 > Toalettrom > Sanitærutstyr [Gå til side](#)

❗ Toalettrom > Kjeller - K01 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Kjeller - K01 > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Radonforekomsten i bygningen er ikke dokumentert gjennom målinger. Det er derfor ikke mulig å fastslå radonnivået på bakgrunn av befaringen. [Gå til side](#)

Skippergata 2, 6507 KRISTIANSUND N  
Gnr 2 - Bnr 15  
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS  
Flintegata 18B  
6510 KRISTIANSUND N

## Boligens energimerking



### Beskrivelse

Energimerkingen må ses i sammenheng med bygningens alder, konstruksjonsmåte og tekniske installasjoner.

### Energimerke



### Energikarakteren

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



### Energi

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

### Om grunnlaget for energimerket

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

Skippergata 2, 6507 KRISTIANSUND N  
Gnr 2 - Bnr 15  
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS  
Flintegata 18B  
6510 KRISTIANSUND N

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1889

**Kommentar**  
Eiendomsverdi

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

**Tilbygg/modernisering** 1978: Det foreligger kommunalt vedtak vedrørende søknad om endring av fasade mot Skippergata 2. Arbeidene omfattet blant annet endringer av vinduer og etablering av et nytt vindu.

2001: Det foreligger kommunalt vedtak vedrørende renovering av eksteriør. Arbeidene omfattet utskifting av vinduer samt tilbakeføring/utforming av eksteriøret i samsvar med bygningens tradisjonelle preg og områdets antikvariske karakter.

2005: Det foreligger søknad og kommunalt vedtak om fasadeendring, herunder arbeider ved garasje/bod. Dokumentasjonen beskriver blant annet utskifting av kledning og vinduer, samt arbeider med garasjedelen.

Ca. 2007–2010: Ifølge tidligere takstdokument fra 2011 var bygningen opplyst ombygget/rehabilitert i perioden 2007–2010.

Eier opplyser at takteking over garasje/bod samt garasjeport ble fornyet i 2018.

### Beskrivelse

Hovedtaket er utført som valmet tak med kombinert takteking. Takflater mot gate/front er tekket med rød takstein, mens deler av takflatene mot baksiden/bakgården er tekket med profilerte/bølgede metallplater. Tidligere takstdokumentasjon fra 2011 beskriver tilsvarende løsning, med teglstein mot gate og bølgeblikk mot bakgård. Det fremgår av samme dokumentasjon at takteking ble opplyst fornyet omkring 2005.

Tak over garasje/bod er også tekket med profilerte/bølgede plater. Eier opplyser at taktekingen over garasje/bod ble fornyet i 2018.

Takflatene er i hovedsak besiktiget fra bakkenivå og andre tilgjengelige områder. Undertak, lekter og øvrige skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Hovedtakets teking er av eldre dato og har passert en vesentlig del av forventet brukstid. Takflatene er ikke kontrollert på nært hold, og undertak, lekter, innfestinger og øvrige skjulte konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll.

Tidligere takstdokumentasjon beskriver lekkasje i skjøter på platetak over garasje. Eier opplyser at taktekingen over garasje/bod senere ble fornyet i 2018. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av dette arbeidet.

Det ble ved dagens visuelle kontroll fra tilgjengelige områder ikke registrert åpenbare tegn til vesentlige skader eller pågående lekkasjer i taktekingen.

### Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder og begrenset kontrollmulighet bør hovedtakets teking, beslag, skjøter og tilslutninger følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det må påregnes vedlikehold og på sikt utskifting av eldre tekkingsmaterialer.

## TGI Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er hovedsakelig utført i metall. Beslag er montert ved skorsteiner og øvrige taktillutninger. Skorsteiner over tak er beslått med metall. Tidligere takstdokument beskriver renner og nedløp i lakkert aluminium.

### Avvik:

Takrenner, nedløp, beslag og skorsteiner er i hovedsak vurdert fra bakkenivå og tilgjengelige områder. På grunn av bygningens høyde, utforming og begrenset tilgjengelighet, spesielt på baksiden av bygningen, var det ikke mulig å kontrollere alle renner, beslag, taktillutninger og skorsteinsdetaljer. Det er ikke registrert vesentlige synlige skader på de delene som kunne besiktiges.

### Konsekvens:

Eventuelle utettheter, korrosjon eller skader på ikke tilgjengelige deler kan ikke utelukkes. Svikt i renner, nedløp eller beslag kan medføre fuktbelastning på fasader og underliggende konstruksjoner.

### Tiltak:

Renner, nedløp, beslag og skorsteinstillutninger bør kontrolleres nærmere fra tak-/høydenivå i forbindelse med ordinært vedlikehold.

## UTVENDIG

### TGI 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en eldre, plassbygd trekonstruksjon med sperrer/takstoler og undertak av bord. Konstruksjonen består i stor grad av eldre/originalt konstruksjonsvirke, med enkelte senere reparasjoner, forsterkninger og tilpasninger. Loftet er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Tidligere takstdokument beskriver tilsvarende plassbygd takkonstruksjon med bordtak/undertak.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis registrert eldre fuktmerker, misfarginger og lokale eldre råte-/nedbrytningsskader i trevirket. Det er også registrert spor etter tidligere treborende insekter. Enkelte konstruksjonsdeler har eldre reparasjoner og forsterkninger. Det ble ved befaringen ikke påvist pågående fuktskade eller aktive råteskader i de visuelt tilgjengelige delene av den bærende takkonstruksjonen. Det er heller ikke påvist aktive insektangrep. Deler av konstruksjonen er skjult eller vanskelig tilgjengelig og er ikke kontrollert.

### Konsekvens/tiltak

- Registrerte forhold vurderes i hovedsak å være av eldre karakter. På grunn av konstruksjonens høye alder, tidligere fuktpåvirkning og lokale eldre skader kan skjulte svekkelser ikke utelukkes. Det anbefales normalt ettersyn av loftet, særlig med hensyn til nye fuktmerker, lekkasjer eller utvikling i tidligere skadede områder. Ved tegn til endring bør forholdet undersøkes nærmere.

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Bygningen har eldre yttervegger av trekonstruksjon med utvendig trekledning. Underetasjen/grunnmursplanet består hovedsakelig av murte/pussede konstruksjoner. Fasaden har tradisjonell utførelse med trekledning, vindusomramminger og dekorative detaljer. Tidligere takstdokument beskriver trekonstruksjon med utvendig liggende trepanel og opplyser om tidligere arbeider på fasadene.

Undersøkelsen er hovedsakelig utført på bygningens fremside/fasader mot gate. Deler av baksiden og enkelte fasadepartier var vanskelig tilgjengelige og kunne ikke undersøkes på nært hold.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert generell vær- og aldersslitasje samt lokale områder med slitasje i overflatebehandling og vedlikeholdsbehov på trekledning og utvendige tredetaljer. På de undersøkte områdene ble det ikke påvist vesentlige råteskader. Veggkonstruksjonens oppbygning og tilstand i skjulte deler er ikke kjent. Mangelfull overflatebeskyttelse kan over tid medføre fuktopptak og nedbrytning av treverk. På grunn av begrenset tilgjengelighet kan skader på ikke undersøkte fasadepartier ikke utelukkes. Det anbefales løpende vedlikehold av trekledning og øvrige tredetaljer. Baksiden og vanskelig tilgjengelige fasadepartier bør kontrolleres nærmere i forbindelse med fremtidig vedlikehold.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

### Beskrivelse

Bygningen har vinduer av varierende alder og utførelse. Det er registrert både eldre tradisjonelle trevinduer og nyere trevinduer med isolerglass. Vindusutførelsen er i hovedsak tilpasset bygningens tradisjonelle fasadeuttrykk. Tidligere takstdokument fra 2011 opplyser at de fleste vinduene var skiftet senere enn bygningens opprinnelige vinduer og hovedsakelig hadde 2-lags isolerglass. Vinduer er kontrollert visuelt og stikkprøvevis med hensyn til funksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert alders- og værslitasje på enkelte eldre vinduer og karmen, med behov for vedlikehold av overflatebehandling. Enkelte vinduer har tegn til kondens/dugg mellom glassene, som indikerer redusert funksjon/punktering av isolerglass. Vindusbestanden har varierende alder og gjenværende levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Eldre vinduer og overflatebehandling vil ha behov for løpende vedlikehold. Mangelfullt vedlikehold kan over tid medføre økt fuktbelastning og nedbrytning av treverk.

## TG 2 Ytterdører

### Beskrivelse

Bygningen har flere ytterdører av tre, hovedsakelig i tradisjonell utførelse tilpasset bygningens fasadeuttrykk. Det er både tette fyllingsdører og dører med glassfelt. Tidligere takst fra 2011 opplyser at ytterdørene var skiftet senere enn bygningens opprinnelige dører. Dørene er visuelt kontrollert og enkelte funksjonsprøvd.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert normal alders- og bruksslitasje. Enkelte dører, karmen og terskler har værslitasje og behov for vedlikehold av overflatebehandling. Det er ikke observert vesentlige skader eller funksjonssvikt på de kontrollerte dørene.

### Konsekvens/tiltak

- Slitasje og redusert overflatebeskyttelse kan over tid medføre økt fuktopptak og nedbrytning av treverk. Eldre dører kan også ha lavere varme- og lufttetthet enn nyere konstruksjoner. Normalt løpende vedlikehold må påregnes, herunder kontroll og overflatebehandling av utsatte tredeler, karmen og terskler. Lokal utbedring utføres etter behov.

## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

### Beskrivelse

Balkong mot gate, tilknyttet 2. etasje. Balkongen har eldre, dekorativt rekkverk av metall og understøttelse/konstruksjon med tradisjonell detaljering tilpasset bygningens fasade.

### Vurdering av avvik:

- Det observeres rust-/korrosjonsangrep flere steder på balkongens metallkonstruksjon og rekkverk, særlig ved skjøter, kanter og underside. Det ses også begroing/misfarging langs nedre del av rekkverket, som indikerer vedvarende fuktbelastning. Konstruksjonen er kun visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Innfestinger og skjulte konstruksjonsdeler er ikke kontrollert.

### Konsekvens/tiltak

Skippergata 2, 6507 KRISTIANSUND N  
Gnr 2 - Bnr 15  
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS  
Flintegata 18B  
6510 KRISTIANSUND N

# Tilstandsrapport

- Korrosjon kan over tid medføre redusert materialtykkelse og svekkelse av rekkverk, bærende ståldeler og innfestinger dersom utviklingen fortsetter. Omfanget i skjulte konstruksjoner er ukjent. Det anbefales nærmere kontroll av balkongens stålkonstruksjon, rekkverk og innfestinger. Rustangrep bør utbedres med nødvendig rengjøring, korrosjonsbehandling og ny overflatebehandling. Eventuelle svekkede ståldeler eller innfestinger må utbedres etter nærmere kontroll. På grunn av bygningens bevaringshensyn bør reparasjoner utføres med hensyn til eksisterende utforming.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

#### Beskrivelse

Gulvoverflater er av varierende alder og utførelse. Det er i hovedsak parkett, laminat, gulvbelegg, keramiske fliser samt tregulv/plankegulv. I kjeller/underetasje forekommer også malte/bearbejdede betong- og murgulv.

Eier opplyser at leilighet Etasje 2 - H02 - Høyre ble omfattende oppgradert/renovert i 2014, herunder gulv- og veggoverflater. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser det fulle omfanget av arbeidene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert generell alders- og bruksslitasje på gulvoverflatene. Enkelte gulv har lokale merker, slitasje og ujevnheter. Gulvene er av varierende alder og har ulik grad av slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Registrerte forhold vurderes hovedsakelig som alders- og bruksmessige. Normalt vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes. Enkelte gulvoverflater kan ha behov for oppgradering eller utskifting over tid.

### TG 2 Overflater - vegger og himlinger

#### Beskrivelse

Innvendige vegg- og himlingsflater er av varierende alder og utførelse. Vegger har hovedsakelig malte plater/puss, tapet og trebaserte overflater. Himlinger består hovedsakelig av malte plater, panel og øvrige malte overflater. Enkelte rom har eldre overflater og utførelser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert generell alders- og bruksslitasje. Enkelte overflater har lokale merker, riss/sprekker, misfarginger og mindre skader. Overflatene har varierende alder og vedlikeholdsgrad. Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som tilsier omfattende funksjonssvikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Forholdene vurderes hovedsakelig som alders- og bruksmessige. Normalt vedlikehold og lokal overflatebehandling må påregnes. Enkelte overflater vil kunne ha behov for oppgradering/fornyelse.

### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er hovedsakelig utført som eldre trekonstruksjoner. I kjeller/underetasje forekommer også murte/støpte konstruksjoner. Konstruksjonene er i hovedsak lukkede og er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige forhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter i gulv/etasjeskillere. Dette må ses i sammenheng med bygningens alder og konstruksjonsmåte. Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert åpenbare tegn til vesentlig konstruksjonssvikt. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

#### Konsekvens/tiltak

- Skjevheter og ujevnheter kan oppleves bruksmessig og kan gjøre oppretting nødvendig ved eventuell rehabilitering av gulv og overflater. På grunn av konstruksjonenes alder og lukkede oppbygning kan skjulte skader eller svekkelser ikke utelukkes. Nærmere konstruksjonsundersøkelser anbefales dersom det planlegges større ombyggings- eller rehabiliteringsarbeider.

### Radon

#### Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller eventuelle radonreduserende tiltak. Bygningen har rom/arealer med kontakt mot grunnen.

#### Vurdering av avvik:

- Radonforekomsten i bygningen er ikke dokumentert gjennom målinger. Det er derfor ikke mulig å fastslå radonnivået på bakgrunn av befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling i fyringssesongen dersom dette ikke tidligere er utført. Eventuelt behov for tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatene.

### TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

#### Beskrivelse

Bygningen har eldre murte skorsteiner/pipelep. Det er tilknyttet ildsted enkelte steder i bygningen. Synlige og tilgjengelige deler av pipe og ildsted er kontrollert visuelt. Skjulte deler av skorsteinskonstruksjonen og pipelepene er ikke kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Pipe-/skorsteinskonstruksjonene er av eldre dato. Det foreligger ikke dokumentasjon på nyere tilstandskontroll av pipelepene eller dokumentasjon som gir grunnlag for å fastslå den tekniske tilstanden i hele skorsteinskonstruksjonen. Det ble ikke registrert åpenbare vesentlige skader på tilgjengelige deler ved befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre skorsteiner kan ha slitasje og skader som ikke er synlige ved en ordinær visuell kontroll. Det anbefales at opplysninger fra siste feie-/tilsynsrapport innhentes. Eventuelle merknader fra brann- og feiervesen må følges opp. Ved usikkerhet om pipelepens tilstand anbefales nærmere kontroll av fagkyndig.

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

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjeller/underetasje har gulv på grunn og yttervegger som helt eller delvis ligger mot terreng. Konstruksjonene består hovedsakelig av eldre mur-/betongkonstruksjoner. Deler av gulv og vegger er overflatebehandlet eller innkledd. Det ble foretatt indikative fuktsøk på tilgjengelige gulv- og veggflater.

## Vurdering av avvik:

- Det ble registrert markerte utslag ved indikativt fuktsøk på yttervegg mot baksiden av bygningen og på gulv på grunn. Målingene viste variasjoner mellom undersøkte områder, med særlig høye utslag lokalt ved yttervegg og i enkelte gulvområder. Målingene er indikative og dokumenterer ikke materialets absolutte fukttinnhold.

Forholdet indikerer fuktbelastning/fuktvandring i konstruksjoner mot grunn og terreng. Konstruksjonenes alder og oppbygning medfører også økt risiko for skjulte fuktrelaterte skader, særlig der organiske materialer eller innkledd konstruksjoner er etablert mot mur/gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Vedvarende fuktbelastning kan medføre misfarging, lukt, saltutfelling og nedbrytning av fuktømfintlige materialer. Ved innkledd konstruksjoner kan eventuelle skader utvikles uten å være synlige på overflaten.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare fuktkilde og omfang. Utvendig fuktsikring, drenering, terrengforhold og bortledning av overflate-/takvann bør ses i sammenheng. Ved rehabilitering bør organiske og innkledd konstruksjoner mot terreng kontrolleres nærmere.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Bygningen har innvendige trapper i trekonstruksjon mellom etasjene. Trappene er av eldre/tradisjonell utførelse med malte overflater og rekkverk/håndløper. Tidligere takst beskriver også innvendige tretrapper mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Trappene har generell alders- og bruksslitasje. Utførelsen er fra en annen byggeperiode og tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet rekkverk, håndløper, åpninger og øvrig personsikkerhet. Det er ikke registrert vesentlig konstruksjonssvikt ved den visuelle kontrollen.

### Konsekvens/tiltak

- Vvik fra dagens sikkerhetsnivå kan medføre økt risiko for fall og personskade. Det anbefales å kontrollere og ved behov forbedre rekkverk/håndløpere og øvrige sikkerhetsforhold. Normalt vedlikehold må påregnes.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører er av varierende alder og utførelse, hovedsakelig tredører/fyllingsdører med malte overflater. Enkelte dører og beslag er av eldre/tradisjonell utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert generell alders- og bruksslitasje på enkelte dører, karmen og beslag. Enkelte dører har mindre merker og overflateslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige funksjonsavvik på de dørene som ble kontrollert.

### Konsekvens/tiltak

- Forholdene vurderes hovedsakelig som alders- og bruksmessige. Normalt vedlikehold, justering og lokal overflatebehandling må påregnes. Utskifting av enkelte dører/bslag kan bli aktuelt over tid.

## TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

### Beskrivelse

Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige konstruksjoner, særlig på loft. I eldre konstruksjonsvirke ble det registrert en rekke mindre bore-/flygehull som fremstår som spor etter tidligere aktivitet fra treborende insekter.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert eldre spor etter treborende insekter i deler av takkonstruksjonen. Det ble ikke observert forhold som med sikkerhet dokumenterer pågående/aktivt insektangrep ved befaringen. Det er heller ikke foretatt særskilt skadedyrteknisk undersøkelse. Deler av konstruksjonene er skjulte eller utilgjengelige.

### Konsekvens/tiltak

- Eldre insektangrep kan ha medført lokal nedbrytning av trevirket. Dersom det foreligger aktivitet som ikke ble avdekket ved befaringen, kan dette over tid medføre ytterligere svekkelse. Det anbefales å følge med på eventuell utvikling, som nytt boremel, ferske flygehull eller andre tegn til aktivitet. Ved slike observasjoner anbefales nærmere undersøkelse av skadedyrkyndig.

## VÅTROM

### ETASJE 2 - H02 - LEILIGHET HØYRE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Veggene har våtromsplater. Himlingen har malte plateoverflater. Dusjing foregår i dusjkabinett, noe som begrenser den direkte vannbelastningen på veggoverflatene. Eier opplyser at våtrommet ble delvis renoveret i 2016.



### ETASJE 2 - H02 - LEILIGHET HØYRE > BAD

## TG IU Dokumentasjon for våtrom

Skippergata 2, 6507 KRISTIANSUND N  
Gnr 2 - Bnr 15  
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS  
Flintegata 18B  
6510 KRISTIANSUND N

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse, oppbygging eller tidspunkt for etablering/rehabilitering. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på tettesjikt, slukløsning eller eventuelle arbeider på vann- og avløpsinstallasjoner.

### ETASJE 2 - H02 - LEILIGHET HØYRE > BAD

#### TG 1 Overflater, vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har hovedsakelig våtromsplater. Himlingen har malte plateoverflater. Dusjing foregår i dusjkabinett, slik at den direkte vannbelastningen på veggoverflatene er begrenset.

### ETASJE 2 - H02 - LEILIGHET HØYRE > BAD

#### TG 1 Overflater gulv

##### Beskrivelse

Gulvet har fliser som overflate og sluk i gulvet. Det ble registrert ca. 30 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til sluk. Dusjing skjer i dusjkabinett.

### ETASJE 2 - H02 - LEILIGHET HØYRE > BAD

#### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har gulvsluk plassert under dusjkabinettet. Veggene har våtromsplater. Eier opplyser at våtrommet ble delvis renoveret i 2016. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser om membran/tettesjikt og sluk ble fornyet i forbindelse med arbeidene.

##### Vurdering av avvik:

- Sluket er plassert under dusjkabinettet og var ikke tilstrekkelig tilgjengelig for nærmere kontroll ved befaringen. Utførelse og tilstand på sluk, membran og tilslutningen mellom disse kunne derfor ikke verifiseres. Tettesjiktets utførelse og alder er ikke dokumentert.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er usikkerhet knyttet til utførelse og gjenværende levetid for sluk og tettesjikt. Sluket bør være tilgjengelig for kontroll og rengjøring. Ved fremtidig rehabilitering må sluk og tettesjikt vurderes samlet og utføres som en dokumentert løsning.

### ETASJE 2 - H02 - LEILIGHET HØYRE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant med underskap og overskap/speil, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr og innredning er av varierende alder.

##### Avvik:

Det er registrert normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke observert synlige lekkasjer eller vesentlige funksjonsavvik på tilgjengelig sanitærutstyr og innredning ved befaringen. Skjulte tilkoblinger er ikke kontrollert.

##### Konsekvens/tiltak:

Normalt vedlikehold og utskifting av komponenter må påregnes etter behov. Kobliger, avløp og vannførende installasjoner bør kontrolleres jevnlig med hensyn til lekkasjer.

### ETASJE 2 - H02 - LEILIGHET HØYRE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk via elektrisk avtrekksvifte montert på vegg.

##### Vurdering av avvik:

Det ble ikke registrert synlige vesentlige avvik ved ventilasjonsløsningen under befaringen.

##### Konsekvens/tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør rengjøres og vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende luftutskifting.

### ETASJE 2 - H02 - LEILIGHET HØYRE > BAD

#### TG U Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner består hovedsakelig av eldre tømmerkonstruksjoner og er lukket fra våtromssiden. Det er utført indikativt fuktsøk på tilgjengelige overflater uten registrerte utslag som ga mistanke om pågående fuktskade. Hulltaking/destruktiv undersøkelse er ikke utført, og tilstanden til skjulte konstruksjoner kan derfor ikke fastslås.

### ETASJE 2 - H02 - HYBEL VENSTRE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Våtrommet er innredet med dusjkabinett, toalett, servant med innredning og vaskemaskin. Gulvet har gulvbelegg med oppbrett langs vegger. Vegger og himling har i hovedsak malte overflater, med enkelte flislagte partier. Rommet har vindu og ventilasjon via veggventil/avtrekk.

Våtrommet og overflatene fremstår i hovedsak av eldre dato. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging, tettesjikt eller utførelse. Det er registrert begrensede fallforhold på gulvet, og fall mot sluk fremstår ikke tilfredsstillende over hele gulvflaten.

Det er synlig misfarging/skjolder i himlingen ved ventil/avtrekk. Årsaken er ikke nærmere avklart ved den visuelle befaringen og forholdet bør undersøkes nærmere.

Samlet vurdering:

Våtrommet har en eldre og udokumentert utførelse. Begrensede fallforhold, alder på overflater og manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til tetthet og gjenværende levetid. Dusjkabinett begrenser den direkte vannbelastningen på rommets gulv og vegger, men eliminerer ikke risiko ved lekkasje eller vannsøl. De enkelte bygningsdelene vurderes nærmere under respektive punkter.

## ETASJE 2 - H02- HYBEL VENSTRE > BAD

### TG IU Dokumentasjon for våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse, oppbygging eller tidspunkt for etablering/rehabilitering. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på tettesjikt, gulvbelegg, slukløsning eller eventuelle arbeider på vann- og avløpsinstallasjoner.

Våtrommets konstruksjonsoppbygging og utførelse kan derfor ikke verifiseres utover det som er visuelt tilgjengelig ved befaringen.

Tilstandsgrad: TGIU – dokumentasjonsforholdet i seg selv gir ikke grunnlag for å fastsette teknisk tilstand på skjulte konstruksjoner. De enkelte delene av våtrommet vurderes separat under respektive kontrollpunkter.

## ETASJE 2 - H02- HYBEL VENSTRE > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger har i hovedsak malte overflater, med enkelte flislagte partier. Himling har malte plateoverflater. Overflatene fremstår i hovedsak av eldre dato.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert misfarging/skjolder i himling ved ventil/avtrekk. Årsaken til misfargingen er ikke avklart. Det foreligger ikke dokumentasjon på at veggoverflatene i våtsoner er utført med dokumentert vanntett sjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Misfarging i himling bør undersøkes nærmere for å avklare om forholdet skyldes kondens, tidligere fuktpåvirkning eller annen årsak. Overflater i våtsoner bør holdes under oppsyn, og ved fremtidig rehabilitering må våtrommet etableres med dokumenterte løsninger tilpasset våtrom.

## ETASJE 2 - H02- HYBEL VENSTRE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har eldre gulvbelegg med oppbrett mot vegger. Det er sluk i gulvet. Dusjing foregår i dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert begrensede fallforhold på gulvet. Gulvet fremstår forholdsvis flatt uten tilfredsstillende fall mot sluk på hele gulvflaten. Gulvbelegget er av eldre dato, og dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved lekkasje eller vannsøl utenfor dusjkabinettet kan begrensede fallforhold medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk. Gulvbelegg, skjøter og oppbrett bør holdes under oppsyn. Ved fremtidig rehabilitering må gulvet etableres med dokumentert tettesjikt og tilfredsstillende fallforhold.

## ETASJE 2 - H02- HYBEL VENSTRE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Gulvbelegget fungerer som rommets vanntette sjikt og er ført med oppbrett mot vegger. Det er sluk i gulvet. Utførelse og tilslutning mellom gulvbelegg og sluk kunne ikke verifiseres fullt ut ved visuell kontroll.

#### Vurdering av avvik:

- Gulvbelegg og sluk er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tetthet. Gjenværende levetid for tettesjiktet er derfor usikker.

#### Konsekvens/tiltak

- Alder og manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til tetthet og restlevetid. Overganger, oppbrett og området ved sluk bør holdes under jevnlig oppsyn. Ved rehabilitering må nytt vanntett sjikt og sluk etableres som en dokumentert, komplett løsning.

## ETASJE 2 - H02- HYBEL VENSTRE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Våtrommet er innredet med dusjkabinett, toalett, servant med underskap og speil samt vaskemaskin. Synlige vann- og avløpstilkoblinger er kontrollert visuelt.

#### Avvik:

Sanitærutstyr og innredning fremstår i hovedsak funksjonelt. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer fra tilgjengelige tilkoblinger på befaringsstidspunktet. Deler av utstyret er av eldre dato og har normal bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak:

Det anbefales normalt vedlikehold og jevnlig kontroll av vann- og avløpstilkoblinger, særlig ved dusjkabinett og vaskemaskin. Utskifting må påregnes etter hvert som utstyret når forventet brukstid.

## ETASJE 2 - H02- HYBEL VENSTRE > BAD

Skippergata 2, 6507 KRISTIANSUND N  
Gnr 2 - Bnr 15  
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS  
Flintegata 18B  
6510 KRISTIANSUND N

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Åtrommet har veggmontert ventilasjonsåpning/avtrekksventil høyt på vegg. Det er i tillegg åpningsbart vindu som gir mulighet for utlufting.

### Vurdering av avvik:

- Ventilasjonen fremstår som en eldre løsning, og det er ikke dokumentert mekanisk avtrekk med tilstrekkelig kapasitet. Vindu alene regnes ikke som tilfredsstillende ventilasjon av våtrom.

### Konsekvens/tiltak

- Begrenset luftutskifting kan over tid gi økt fuktbelastning og risiko for kondens og fuktrelaterte skader. Det anbefales å kontrollere funksjon/luftmengde i eksisterende ventilasjon og vurdere etablering eller oppgradering av mekanisk avtrekk.

## ETASJE 2 - H02- HYBEL VENSTRE > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner består hovedsakelig av eldre tømmerkonstruksjoner og er lukket fra våtromssiden. Det er utført indikativt fuktsøk på tilgjengelige overflater uten registrerte utslag som ga mistanke om pågående fuktskade. Hulltaking/destruktiv undersøkelse er ikke utført, og tilstanden til skjulte konstruksjoner kan derfor ikke fastslås.

## ETASJE 1 - H01 - LEILIGHET HØYRE > BAD

### Generell

### Beskrivelse

Bad/vaskerom med servanttinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Gulvet har gulvbelegg og sluk. Vegger har malte/platlagte overflater og himling har malte plater. Rommet har vindu.

Våtrommet er av eldre dato. Det foreligger ikke dokumentasjon som beskriver oppbygging, utførelse eller tidspunkt for eventuell rehabilitering av våtrommet. Tilstand og utførelse vurderes derfor på bakgrunn av visuell kontroll, tilgjengelige konstruksjoner og indikativt fuktsøk.

Dusjing foregår i dusjkabinett, noe som begrenser den direkte vannbelastningen på gulv- og veggflater sammenlignet med åpen dusjløsning.

De enkelte konstruksjonene og eventuelle avvik vurderes nærmere under respektive punkter for våtrommet.



## ETASJE 1 - H01 - LEILIGHET HØYRE > BAD

## TG IU Dokumentasjon for våtrom

### Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller eventuell rehabilitering av våtrommet. Alder på membran/tettesjikt og øvrig våtromsoppbygging er ikke dokumentert. Manglende dokumentasjon medfører at det ikke kan verifiseres om våtrommets oppbygging, membran/tettesjikt og tilslutninger er utført i henhold til krav og anbefalinger som gjaldt på utførelsestidspunktet. Tilstanden til skjulte våtromskonstruksjoner kan ikke dokumenteres. Ved fremtidig rehabilitering må det påregnes full oppbygging etter gjeldende krav. Eventuell dokumentasjon bør innhentes dersom den finnes.

## ETASJE 1 - H01 - LEILIGHET HØYRE > BAD

## TG 2 Overflater, vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har hovedsakelig malte/platlagte overflater. Himlingen har malte plater. Dusjing foregår i lukket dusjkabinett, slik at veggflatene normalt utsettes for begrenset direkte vannbelastning.

### Vurdering av avvik:

- Overflatene er av eldre utførelse og det foreligger ikke dokumentasjon på at veggflatene inngår i et dokumentert vannnett våtromssystem. Det er registrert generell alders- og bruksslitasje, men ingen vesentlige synlige fukt- eller overflateskader ved befaringen.

### Konsekvens/tiltak

- Dusjkabinettet reduserer vannbelastningen på veggene, men overflatene bør holdes under oppsyn og vedlikeholdes slik at vann ikke belaster konstruksjonene. Ved eventuell overgang til åpen dusjløsning må veggene i våtsone ha dokumentert vannnett utførelse.

## ETASJE 1 - H01 - LEILIGHET HØYRE > BAD

## TG 2 Overflater gulv

### Beskrivelse

Gulvet har gulvbelegg med oppbrett mot vegger og gulvsluk plassert ved dusjkabinettet. Dusjing foregår i dusjkabinett, noe som begrenser den direkte vannbelastningen på gulvet.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

• Gulvbelegget er av eldre dato og dokumentasjon på utførelse og tettesjikt foreligger ikke. Det er ikke registrert vesentlige synlige skader på belegget ved befaringen. Fallforholdene fremstår begrensede, og det er ikke dokumentert tilfredsstillende fall på hele gulvet mot sluk. Ved eventuell lekkasje eller vannsøl utenfor dusjkabinettet kan mangelfulle fallforhold medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk. Gulvbelegg, skjøter og oppbrett bør holdes under oppsyn. Ved fremtidig rehabilitering må gulvet etableres med dokumentert tettesjikt og tilfredsstillende fallforhold.

## ETASJE 1 - H01 - LEILIGHET HØYRE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Gulvbelegget er av eldre dato og dokumentasjon på utførelse og tettesjikt foreligger ikke. Det er ikke registrert vesentlige synlige skader på belegget ved befaringen. Fallforholdene fremstår begrensede, og det er ikke dokumentert tilfredsstillende fall på hele gulvet mot sluk.

#### Vurdering av avvik:

• Ved eventuell lekkasje eller vannsøl utenfor dusjkabinettet kan mangelfulle fallforhold medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk. Gulvbelegg, skjøter og oppbrett bør holdes under oppsyn. Ved fremtidig rehabilitering må gulvet etableres med dokumentert tettesjikt og tilfredsstillende fallforhold.

## ETASJE 1 - H01 - LEILIGHET HØYRE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant med underskap og speilskap, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr og innredning er av varierende alder.

#### Avvik:

Det er registrert normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke observert synlige lekkasjer eller vesentlige funksjonsavvik på tilgjengelig sanitærutstyr ved befaringen. Tilkoblinger og installasjoner i skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

#### Konsekvens/tiltak:

Normalt vedlikehold og utskifting av komponenter må påregnes etter behov. Det anbefales jevnlig kontroll av koblinger, avløp og øvrige vannførende installasjoner med hensyn til lekkasjer.

## ETASJE 1 - H01 - LEILIGHET HØYRE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har vindu som gir mulighet for lufting. Det er ikke dokumentert mekanisk avtrekk fra rommet.

#### Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler dokumentert tilfredsstillende mekanisk avtrekksventilasjon. Lufting via vindu er brukeravhengig og gir ikke kontinuerlig ventilasjon av rommet. Dette er særlig relevant da rommet benyttes både som bad og vaskerom.

#### Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre forhøyet luftfuktighet og økt risiko for kondens, overflateskader og fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med tilstrekkelig tilluft til rommet.

## ETASJE 1 - H01 - LEILIGHET HØYRE > BAD

### TG U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner består hovedsakelig av eldre tømmerkonstruksjoner og er lukket fra våtromssiden. Det er utført indikativt fuktsøk på tilgjengelige overflater uten registrerte utslag som ga mistanke om pågående fuktskade. Hulltaking/destruktiv undersøkelse er ikke utført, og tilstanden til skjulte konstruksjoner kan derfor ikke fastslås.

## ETASJE 1 - H01 - HYBEL VENSTRE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er innredet med dusjkabinett, toalett, servant med innredning og vaskemaskin. Gulvet har belegg med sluk, mens vegger og himling hovedsakelig har malte/platlagte overflater. Rommet har vindu og mekanisk avtrekk.

Våtrommet og overflatene fremstår i hovedsak av eldre dato. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser oppbygging, utførelse eller alder på tettesjikt.

Det ble ved befaring registrert lokale skjolder/misfarging og ujevnheter i himlingen. Årsaken til forholdet er ikke avklart. Det ble for øvrig ikke registrert vesentlige synlige fuktskader i tilgjengelige overflater ved befaringen.

Våtrommets enkelte bygningsdeler og funksjoner vurderes nærmere under de respektive punktene i rapporten.

## ETASJE 1 - H01 - HYBEL VENSTRE > BAD

### TG U Dokumentasjon for våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse eller oppbygging av våtrommet. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt, slukløsning eller øvrige arbeider.

Våtrommets alder og utførelse kan derfor ikke dokumenteres nærmere. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring konstruksjonsoppbygging og utførelse.

## ETASJE 1 - H01 - HYBEL VENSTRE > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger har hovedsakelig malte/platematerialer. I området ved servant er det noe flis. Himling består av malte plater. Dusjing foregår i dusjkabinett, slik at den direkte vannbelastningen på veggflatene er begrenset.

#### Vurdering av avvik:

Skippergata 2, 6507 KRISTIANSUND N  
Gnr 2 - Bnr 15  
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS  
Flintegata 18B  
6510 KRISTIANSUND N

# Tilstandsrapport

• Overflatene er av eldre utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon på eventuell membran/tettesjikt bak veggoverflatene. Det registreres også enkelte skjøter og overganger i himling/vegg som må sees i sammenheng med våtrommets alder. Det er synlige skjolder/misfarging i himlingen, som kan være tegn etter tidligere fuktpåvirkning. Årsak og omfang er ikke dokumentert.

## Konsekvens/tiltak

• Skjolder i himling bør undersøkes nærmere og holdes under oppsyn for å avklare om det foreligger pågående fuktpåvirkning. Dusjkabinettet bør fortsatt benyttes for å begrense vannbelastningen på veggene. Ved rehabilitering må veggflater i våtsoner etableres med dokumentert vanntett sjikt.

### ETASJE 1 - H01 - HYBEL VENSTRE > BAD

#### TG 2 Overflater gulv

##### Beskrivelse

Gulvet har gulvbelegg med oppbrett mot vegger. Det er gulvsluk i rommet. Dusjing foregår i dusjkabinett med avløp ført mot sluk. Gulvbelegget er av eldre dato, og dokumentasjon på utførelse/tettesjikt foreligger ikke.

##### Vurdering av avvik:

• Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader i selve gulvbelegget ved befaringen. Fallforholdene fremstår imidlertid begrensede, og det er ikke dokumentert tilfredsstillende fall på hele gulvet mot sluk. Utførelsen må også vurderes ut fra alder og manglende dokumentasjon.

### ETASJE 1 - H01 - HYBEL VENSTRE > BAD

#### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

##### Beskrivelse

Gulvbelegget fungerer som gulvets vanntette sjikt og er ført til gulvsluk. Sluket er av eldre utførelse. Det foreligger ikke dokumentasjon på gulvbeleggets/tettesjiktets utførelse, tilslutning til sluk eller alder.

##### Vurdering av avvik:

• Gulvbelegg/tettesjikt og sluk er av eldre/ukjent alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tilslutning mellom gulvbelegg og sluk. Tettesjiktets utførelse i skjulte overganger og gjennomføringer kan ikke verifiseres.

## Konsekvens/tiltak

• På grunn av alder og manglende dokumentasjon er gjenværende levetid og tetthet usikker. Svikt i tettesjikt eller tilslutningen mot sluk kan medføre lekkasje og fuktskader i underliggende/tilliggende konstruksjoner. Forholdet bør holdes under oppsyn, og ved rehabilitering må sluk og vanntett sjikt etableres som en dokumentert, komplett våtromsløsning.

### ETASJE 1 - H01 - HYBEL VENSTRE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant med underskap, speil/overskap, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr og innredning er av varierende alder.

##### Avvik:

Det er registrert generell alders- og bruksslitasje. Det ble ikke observert synlige lekkasjer eller vesentlige funksjonsavvik på tilgjengelig sanitærutstyr og innredning ved befaringen. Skjulte tilkoblinger er ikke kontrollert.

##### Konsekvens/tiltak:

Normalt vedlikehold og utskifting av komponenter må påregnes etter behov. Kobliger, avløp og vannførende installasjoner bør kontrolleres jevnlig med hensyn til lekkasjer.

### ETASJE 1 - H01 - HYBEL VENSTRE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Våtrommet har ventil i yttervegg samt vindu som gir mulighet for lufting. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk.

##### Vurdering av avvik:

• Våtrommet har ikke mekanisk avtrekksventilasjon. Ventilasjon via veggventil og vindu er i stor grad avhengig av naturlige luftbevegelser og brukradferd, og gir ikke samme kontrollerte luftutskifting som mekanisk avtrekk.

## Konsekvens/tiltak

• Begrenset ventilasjon kan medføre økt luftfuktighet og kondensbelastning, med risiko for fuktrelaterte overflateskader over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og sikre tilstrekkelig tilluft til rommet.

### ETASJE 1 - H01 - HYBEL VENSTRE > BAD

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner består hovedsakelig av eldre tømmerkonstruksjoner og er lukket fra våtromssiden. Det er utført indikativt fuktsøk på tilgjengelige overflater uten registrerte utslag som ga mistanke om pågående fuktskade. Hulltaking/destruktiv undersøkelse er ikke utført, og tilstanden til skjulte konstruksjoner kan derfor ikke fastslås.

### KJELLER - K01 > VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Rom i kjeller med enkel og eldre utførelse. Rommet er innredet med utslagsvask og har vann- og avløpsinstallasjoner. Gulvet har malt/behandlet overflate, mens veggene hovedsakelig har trepanel og platekledd overflater.

### KJELLER - K01 > VASKEROM

#### TG IU Dokumentasjon for våtrom

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av rommet som våtrom. Det er heller ikke dokumentert membran/tettesjikt eller annen fuktsikring av gulv og vegger.

## KJELLER - K01 > VASKEROM

### TG 10 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger har hovedsakelig malte/platede overflater og trepanel. Himling har malte plateoverflater. Overflatene fremstår i hovedsak som eldre utførelse med normal alders- og bruksslitasje.

Overflatene er ikke dokumentert utført med vanntett sjikt beregnet for våtrom. Det ble ikke registrert tydelige tegn til pågående fuktskade på tilgjengelige overflater ved befaringen.

#### Konsekvens/tiltak:

Dersom rommet benyttes til aktiviteter som medfører regelmessig vannsøl eller høy fuktbelastning, er dagens overflater ikke dokumentert egnet som våtromsoverflater. Bruken bør tilpasses rommets utførelse. Ved eventuell etablering eller rehabilitering som våtrom må overflater og konstruksjoner utføres med egnet og dokumentert fuktsikring.

## KJELLER - K01 > VASKEROM

### TG 2 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har malt/behandlet betongoverflate. Det er registrert sluk i gulvet. Det foreligger ikke dokumentasjon på vanntett sjikt eller annen fuktsikring av gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Gulvet er ikke dokumentert utført som våtromsgulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved dagens enkle bruk med utslagsvask må vannsøl og lekkasjer begrenses. Dersom rommet skal benyttes som vaskerom eller på annen måte utsettes for regelmessig vannbelastning, bør gulvets utførelse og fuktsikring vurderes og eventuelt oppgraderes i samsvar med tiltenkt bruk.

## KJELLER - K01 > VASKEROM

### TG 11 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller annet vanntett sjikt på gulv eller vegger.

#### Avvik:

Det er registrert sluk i gulvet. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller annet vanntett sjikt på gulv eller vegger. Utførelse og eventuell tilslutning mellom sluk og fuktsikring/tettesjikt er ikke dokumentert.

## KJELLER - K01 > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har utslagsvask i rustfritt stål med veggmontert blandebatteri. Synlige vann- og avløpsledninger er i hovedsak åpent ført. Det er også enkel benke-/hylleinnredning.

## KJELLER - K01 > VASKEROM

### TG 12 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har enkel ventilasjon. Det er ikke dokumentert mekanisk avtrekk eller ventilasjonskapasitet tilpasset bruk som våtrom/vaskerom. Faktisk bruk av rommet er ikke kjent.

#### Avvik:

Ventilasjonsforholdene er ikke dokumentert med tanke på eventuell bruk som våtrom. Ved begrenset bruk av utslagsvask vil fuktbelastningen normalt være vesentlig mindre enn ved ordinær bruk som vaskerom.

#### Konsekvens/tiltak:

Dersom rommet skal benyttes til vaskeromsformål eller annen aktivitet som gir økt fuktbelastning, bør ventilasjonen vurderes og eventuelt oppgraderes med tilstrekkelig avtrekk og tilluft.

## KJELLER - K01 > VASKEROM

### TG 13 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner er i hovedsak eldre konstruksjoner mot kjeller/grunn og tilstøtende rom. Konstruksjonene er helt eller delvis lukkede og kunne ikke undersøkes i sin helhet. Hulltaking/destruktiv undersøkelse er ikke utført.

#### Avvik:

Rommet er ikke dokumentert utført som våtrom, og faktisk bruk er usikker. Det ble ikke registrert synlige forhold som dokumenterer pågående fuktskade i tilliggende konstruksjoner. Tilstanden i skjulte konstruksjoner kan imidlertid ikke fastslås ved den utførte kontrollen.

#### Konsekvens/tiltak:

Skjulte fukt- eller råteskader kan ikke utelukkes. Dersom rommet skal benyttes som vaskerom eller til annen bruk med vann-/fuktbelastning, bør tilliggende konstruksjoner og behovet for fuktsikring vurderes nærmere.

## KJØKKEN

## ETASJE 2 - H02 - LEILIGHET HØYRE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Skippergata 2, 6507 KRISTIANSUND N  
Gnr 2 - Bnr 15  
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS  
Flintegata 18B  
6510 KRISTIANSUND N

# Tilstandsrapport

Eier opplyser at leiligheten ble omfattende oppgradert/renovert i 2014, herunder gulv- og veggoverflater. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser det fulle omfanget av arbeidene.

Kjøkkenet har moderne innredning med glatte, hvite fronter og benkeplater. Det er kjøkkenøy/arbeidsbenk med platetopp samt integrerte hvitevarer. Vegg over benkeplate er utført med plate/kledning. Gulv har laminat-/parkettlignende overflate.

**Avvik:**  
Innredning og synlige overflater fremstår i normalt god bruksmessig stand. Det ble ved befaringen ikke registrert vesentlige skader, swelling eller andre tydelige tegn til fuktpåvirkning ved benkeplate, fronter eller området omkring oppvaskkum.

**Konsekvens/tiltak:**  
Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold og jevnlig kontroll av områder utsatt for vannbelastning.

## ETASJE 2 - H02 - LEILIGHET HØYRE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har fritthengende kjøkkenventilator plassert over platetopp på kjøkkenøy. Ventilatoren er visuelt kontrollert, men avtrekksføring og kapasitet er ikke nærmere dokumentert.

**Avvik:**  
Det ble ikke registrert synlige vesentlige avvik ved ventilatoren. Det er ikke dokumentert om avtrekket er ført til det fri eller basert på resirkulering/kullfilter.

**Konsekvens/tiltak:**  
Dersom ventilatoren er basert på resirkulering, må filter rengjøres/skiftes regelmessig. Avtrekksløsningen bør kontrolleres nærmere dersom utførelse eller funksjon ønskes dokumentert.

## ETASJE 2 - H02- HYBEL VENSTRE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har enkel innredning med hvite, glatte fronter, laminert benkeplate, nedfelt oppvaskkum og platetopp. Kjøleskap er plassert under benkeplate. Deler av kjøkkenfunksjonen er supplert med frittstående møbler.

**Avvik:**  
Innredning og overflater fremstår med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader eller tydelige tegn til fuktpåvirkning ved oppvaskkum og benkeplate under befaringen.

**Konsekvens/tiltak:**  
Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold. Vanninstallasjoner og området ved oppvaskkum bør holdes under jevnlig oppsyn med tanke på lekkasjer.

## ETASJE 2 - H02- HYBEL VENSTRE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator over platetopp. Ventilatoren er visuelt kontrollert. Avtrekksføring og kapasitet er ikke nærmere dokumentert.

**Avvik:**  
Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik ved ventilatoren. Det er ikke dokumentert om avtrekket er ført til det fri eller om ventilatoren er basert på resirkulering/kullfilter.

**Konsekvens/tiltak:**  
Avtrekksløsningen bør avklares. Ved resirkulerende løsning må filter rengjøres/skiftes regelmessig for å opprettholde funksjonen.

## ETASJE 1 - H01 - LEILIGHET HØYRE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har tradisjonell innredning med hvite profilerte fronter og benkeplate i tre/tremitasjon. Det er nedfelt oppvaskkum, frittstående komfyr med platetopp, kjøkkenventilator over komfyr og frittstående kjøøl-/fryseskap. Veggflater over deler av benkeplaten er beskyttet med plate/kledning.

Innredningen fremstår som av noe eldre/enklere utførelse, med normal bruksslitasje. Det ble ut fra tilgjengelige og synlige forhold ikke registrert vesentlige skader eller tydelige tegn til pågående lekkasje/fuktskade ved kjøkkeninnredningen.

#### Vurdering av avvik:

• Overflater og innredning til TG2, hovedsakelig på bakgrunn av alder, bruksslitasje og forventet gjenværende brukstid

## ETASJE 1 - H01 - LEILIGHET HØYRE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator over komfyr/platetopp. På bildene ses fleksibel kanaltilkobling fra ventilatoren, og løsningen fremstår som av eldre/enkel utførelse. Funksjon og videre kanal-/avtrekksføring er ikke dokumentert.

#### Vurdering av avvik:

• Avtrekksløsningens utførelse og kapasitet er ikke dokumentert, og det er ikke verifisert hvor avtrekksluften føres.

#### Konsekvens/tiltak

• Avtrekksføringen bør kontrolleres nærmere og det bør verifiseres at matos og fukt føres på tilfredsstillende måte til det fri. Filter og kanal bør rengjøres og vedlikeholdes regelmessig.

## ETASJE 1 - H01 - HYBEL VENSTRE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har enkel innredning med hvite, glatte fronter, benkeplate i tre/tremitasjon og nedfelt oppvaskkum. Det er åpne vegghyller og øvrig enkel oppbevaringsinnredning.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige tegn til pågående lekkasje eller vesentlige fuktskader på tilgjengelige og synlige deler ved befaringen.

## Konsekvens/tiltak

• Alder og slitasje tilsier at vedlikehold og enkelte utskiftninger må påregnes over tid. Vanninstallasjoner og innredning ved oppvaskkum bør holdes under jevnlig oppsyn med tanke på lekkasjer og fuktpåvirkning.

## ETASJE 1 - H01 - HYBEL VENSTRE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator over komfyr/platetopp. Ventilatoren fremstår som av eldre/enkel utførelse. Avtrekksføring og kapasitet er ikke nærmere dokumentert.

#### Vurdering av avvik:

• Det er ikke dokumentert hvor avtrekksluften føres eller om ventilasjonsløsningen har tilfredsstillende kapasitet. Ventilatoren og løsningen har alder og bruksslitasje.

## Konsekvens/tiltak

• Avtrekksløsningen bør kontrolleres og det bør verifiseres at matos og fukt føres tilfredsstillende bort. Filter og eventuelle kanaler må rengjøres og vedlikeholdes regelmessig.

## TOALETTRUM

### KJELLER - K01 > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Gulv med malt/behandlet overflate. Vegger og himling har malte overflater. Rommet har eldre utførelse og standard. Synlige vann- og avløpsrør er ført åpent langs veggene.

#### Vurdering av avvik:

• Overflatene har alder og stedvis bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader på tilgjengelige overflater ved befaringen.

## Konsekvens/tiltak

• Normalt vedlikehold og overflatebehandling må påregnes. Synlige rørføringer og tilslutninger bør holdes under jevnlig oppsyn med tanke på lekkasjer.

### KJELLER - K01 > TOALETTRUM

### TG 2 Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant med underskap. Vann- og avløpsinstallasjoner er delvis synlige og ført åpent langs vegg.

#### Vurdering av avvik:

• Sanitærutstyret fremstår som eldre og har normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige tegn til pågående lekkasje ved befaringen.

## Konsekvens/tiltak

• På grunn av alder må normalt vedlikehold og utskifting av sanitærutstyr og tilhørende komponenter påregnes over tid. Tilkoblinger bør kontrolleres jevnlig med tanke på lekkasjer.

### KJELLER - K01 > TOALETTRUM

### TG 2 Avtrekk/ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har veggventil for ventilering. Det er ikke registrert mekanisk avtrekksvifte.

#### Vurdering av avvik:

• Ventilasjonen er basert på naturlig ventilasjon. Luftutskiftingen kan derfor være begrenset og avhengig av trykk- og temperaturforhold.

## Konsekvens/tiltak

• Ventilen bør holdes åpen og rengjøres jevnlig. Ved problemer med lukt eller utilstrekkelig luftutskifting bør etablering av mekanisk avtrekk vurderes.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av varierende alder og utførelse. Hoveddelen av røropplegget fremstår som eldre, mens enkelte deler er senere oppgradert, blant annet med rør-i-rør-system. Det forekommer både synlige og skjulte rørføringer. Fullstendig dokumentasjon på alder og omfang av utførte utskiftninger foreligger ikke.

#### Vurdering av avvik:

• Hoveddelen av vanninstallasjonene er av eldre dato og har passert en vesentlig del av forventet brukstid. Tilstanden til skjulte eldre rørføringer kan ikke kontrolleres ved visuell befaring. Nyere rør-i-rør-installasjoner reduserer risikoen lokalt, men omfatter ikke hele anlegget.

## Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger og koblinger har økt risiko for lekkasje etter hvert som de eldes. Det anbefales jevnlig kontroll og at videre utskifting/oppgradering vurderes i forbindelse med rehabilitering av kjøkken og våtrom.

### TG 2 Innvendige avløpsrør

#### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av varierende alder. Hoveddelen av avløpsanlegget fremstår som eldre, mens enkelte installasjoner er endret eller fornyet i forbindelse med senere arbeider på sanitærinstallasjonene. Deler av røropplegget er skjult og ikke tilgjengelig for kontroll.

#### Vurdering av avvik:

• Hoveddelen av avløpsanlegget er av eldre dato. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser fullstendig alder, tilstand eller omfang av utskiftede avløpsledninger. Det ble ikke registrert synlige aktive lekkasjer på tilgjengelige deler ved befaringen.

## Konsekvens/tiltak

Skippergata 2, 6507 KRISTIANSUND N  
Gnr 2 - Bnr 15  
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS  
Flintegata 18B  
6510 KRISTIANSUND N

## Tilstandsrapport

- Eldre avløpsrør kan over tid få redusert funksjon som følge av slitasje, avleiringer og svekkelser. Ved tegn til dårlig avrenning, lukt eller gjentatte tilstopninger anbefales nærmere kontroll, eventuelt kamerainspeksjon. Utskifting av eldre deler bør vurderes ved fremtidig rehabilitering.

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Bygningen har hovedsakelig naturlig ventilasjon, med lufting via ventiler og åpningsbare vinduer. Enkelte rom har lokale avtrekksløsninger, blant annet kjøkkenventilatorer. Ventilasjonsløsningene er av varierende alder og utførelse. Det er ikke registrert et sentralt balansert ventilasjonsanlegg.

#### Vurdering av avvik:

- Ventilasjonen er i hovedsak basert på eldre prinsipper med naturlig luftutskifting og lokale avtrekk. Luftmengder og ventilasjonskapasitet er ikke målt eller dokumentert. Enkelte våtrom/toalettrom har begrensede ventilasjonsløsninger, som er vurdert særskilt under de respektive rommene.

#### Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilasjon gir varierende luftutskifting avhengig av blant annet temperatur, vindforhold og brukeradferd. Det anbefales at ventiler og avtrekksløsninger holdes åpne, rene og funksjonelle. Ved problemer med høy luftfuktighet, kondens eller dårlig innelima bør ventilasjonen vurderes nærmere og eventuelt oppgraderes.

### Varmtvannsbereder/tank

#### Beskrivelse

Bygningen har flere varmtvannsberedere som betjener de ulike boenhetene. Ved befaringen ble det registrert én varmtvannsbereder plassert på loft og én plassert i bod. Berederen på loft er en OSO på ca. 116 liter, produsert i 2014. Det er opplyst/forutsatt at det finnes ytterligere beredere, men disse var ikke tilgjengelige for inspeksjon, og antall, alder og utførelse er derfor ikke fullstendig kartlagt.

#### Vurdering av avvik:

- Berederne er plassert i rom hvor eventuell lekkasje kan medføre vannskade. Berederen på loft er plassert på tregulv, og det er ikke registrert sluk i umiddelbar nærhet. Det er etablert oppsamlingskar/lekkasjesikring ved denne, men funksjon og eventuell videre avledning av lekkasjevann er ikke dokumentert. Øvrige beredere som ikke var tilgjengelige, er ikke tilstandsvurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved lekkasje fra bereder eller tilkoblinger kan det oppstå skade på omkringliggende og underliggende konstruksjoner. Det anbefales å kartlegge samtlige varmtvannsberedere med hensyn til plassering, alder, tilstand og lekkasjesikring. Beredere plassert i rom uten sluk bør ha dokumentert løsning for lekkasjesikring og sikker avledning av vann. Eldre beredere må påregnes skiftet etter hvert som forventet brukstid nås.

### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Det elektriske anlegget har flere sikrings-/fordelingsskap tilknyttet de ulike boenhetene. Ved befaringen ble to skap inspisert. Skapene har automatsikringer og jordfeilvern/jordfeilautomater, og det er montert separate strømmålere for flere enheter. Anlegget fremstår med komponenter av varierende alder og med senere endringer/oppgraderinger. Øvrige sikringsskap og hele anleggets omfang er ikke kontrollert.

#### Avvik:

Det foreligger ikke grunnlag for å vurdere hele det elektriske anleggets tekniske tilstand, da kun to skap var tilgjengelige og inspisert. Det er registrert en blanding av eldre og nyere komponenter og flere kurser/fordelinger. Det er ikke foretatt elektrotekniske målinger eller funksjonsprøving som del av tilstandsvurderingen.

#### Konsekvens/tiltak:

Elektriske anlegg kan ha feil eller mangler som ikke kan avdekkes ved en visuell kontroll. Det anbefales at dokumentasjon på utførte elektriske arbeider og eventuelle samsvarserklæringer fremskaffes. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon eller anlegget ikke har vært kontrollert i nyere tid, anbefales en utvidet el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet, herunder kontroll av øvrige sikringsskap.

### Branntekniske forhold

#### Beskrivelse

Bygningen er oppdelt i flere boenheter/hybler. Branntekniske forhold er vurdert på bakgrunn av en visuell befaring. Det er ikke foretatt kontroll eller funksjonsprøving av eventuelle brannalarmanlegg, røykvarslere eller annet slokkeutstyr. Brannteknisk dokumentasjon for bygningen er ikke fremlagt.

#### Avvik:

Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å verifisere at branncelleinndeling, rømningsforhold, varsling og slokkeutstyr samlet sett tilfredsstiller kravene som gjelder for bygningens faktiske bruk og antall boenheter. Skjulte konstruksjoner og brannskillende bygningsdeler er ikke kontrollert.

#### Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å fremskaffe eventuell brannteknisk dokumentasjon og avklare at bygningens brannsikkerhet er tilpasset dagens bruk og oppdeling i boenheter. Dette gjelder særlig branncelleinndeling, rømningsveier, varsling og slokkeutstyr. Ved manglende dokumentasjon bør forholdene vurderes nærmere av brannfaglig kompetent person.

### TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke dokumentert. Ut fra bygningens alder og tilgjengelige forhold ved befaringen er grunnforhold, fundamenteringsmåte og eventuelle grunnforsterkende tiltak i hovedsak skjult og ikke mulig å kontrollere visuelt.

### Avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på byggegrunnens beskaffenhet eller utført fundamentering. Skjulte grunnforhold kan derfor ikke tilstandsvurderes direkte.

### Konsekvens/tiltak:

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle befaringen som alene tilsier behov for geotekniske undersøkelser. Ved fremtidige større konstruktive tiltak eller dersom det oppstår tegn til setninger eller bevegelser, bør grunnforholdene undersøkes nærmere.

## TG 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Bygningen ligger med baksiden tett inntil fjell/berg. I utvendig bod inntil bygningen er bakenforliggende fjell/berg delvis eksponert. Det ble her registrert betydelig fukt og vanninnslag fra fjell-/bergsiden. Det ble ved befaringen ikke observert synlige tegn til fuktinntrenging på innvendige overflater i selve bygningen.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert betydelig vann- og fuktbelastning i utvendig bod mot bakenforliggende fjell/berg. Forholdet viser at området rundt bygningens bakside er utsatt for sige-/overflatevann. Utførelse og tilstand på eventuell drenering og utvendig fuksikring er ikke kjent eller tilgjengelig for kontroll.

### Konsekvens/tiltak

- Vannbelastningen mot baksiden av eiendommen innebærer økt risiko for fremtidig fuktinntrenging og fuktrelaterte skader dersom vannet ikke håndteres tilfredsstillende. Det anbefales å undersøke vannveier og eksisterende drenerings/fuksikringstiltak nærmere, samt vurdere behov for forbedret bortledning av vann fra fjell/berg. Det er ikke registrert synlige fukskader innvendig i bygningen ved befaringen.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur/fundamenter består hovedsakelig av eldre murte konstruksjoner, stedvis mot fjell/berg. Deler av konstruksjonen er synlige fra utvendig bod i bakkant av bygningen. Det er også registrert enkelte nyere understøttelser/forsterkninger av trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene er av eldre dato og har stedvis ujevn og sammensatt utførelse. Det er registrert betydelig fukt-/vannbelastning mot fjell/berg i den utvendige boden. Enkelte understøttelser fremstår som senere utførte tiltak. Utførelse, fundamentering og eventuell dokumentasjon for disse er ikke kjent. Det er ikke observert forhold som ved den visuelle befaringen entydig dokumenterer alvorlig svikt i selve grunnmuren/fundamenteringen.

### Konsekvens/tiltak

- Eldre og sammensatte fundamenteringsforhold innebærer usikkerhet knyttet til konstruksjonenes tilstand og langsiktige funksjon. Understøttelser og konstruksjoner mot fjell/berg bør holdes under oppsikt, og nærmere kontroll av fagkyndig anbefales dersom det registreres bevegelser, deformasjoner eller andre tegn til svikt. Fukt-/vannbelastningen i utvendig bod er nærmere omtalt under Fuksikring og drenering.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Bygningen ligger i skrånende terreng, med fjell/berg tett inntil bygningens bakside. Terreng- og fjellforholdene medfører naturlig vannavrenning mot området ved bygningen.

### Vurdering av avvik:

- Terrengforholdene på baksiden gir økt vannbelastning mot bygningen og tilstøtende konstruksjoner. Det er registrert betydelig fukt/vann fra bakenforliggende fjell/berg i utvendig bod inntil bygningen. Det ble ikke observert synlig fuktinntrenging inne i selve bygningen ved befaringen.

### Konsekvens/tiltak

- Terreng og fjell tett inntil bygningen gir risiko for at overflate- og sigevann ledes mot konstruksjonene. Det anbefales å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og jevnlig kontrollere området, særlig ved kraftig nedbør og snøsmelting. Eventuelle tiltak må ses i sammenheng med bygningens drenering og utvendige fuksikring.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Radonforekomsten i bygningen er ikke dokumentert gjennom målinger. Det er derfor ikke mulig å fastslå radonnivået på bakgrunn av befaringen.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling i fyringssesongen dersom dette ikke tidligere er utført. Eventuelt behov for tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatene.

Skippergata 2, 6507 KRISTIANSUND N  
Gnr 2 - Bnr 15  
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS  
Flintegata 18B  
6510 KRISTIANSUND N

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

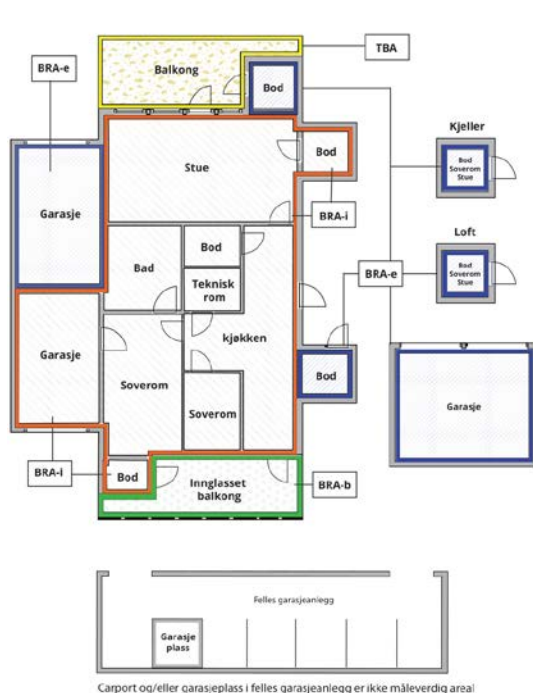
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

Skippergata 2, 6507 KRISTIANSUND N  
Gnr 2 - Bnr 15  
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS  
Flintegata 18B  
6510 KRISTIANSUND N

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

| Etasje                           | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                                  | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loft                             |                               | 7                           |                            | 7   |                                 | 106                         | 113             |
| Etasje 2 - H02 - Leilighet Høyre | 72                            | 4                           |                            | 76  |                                 |                             | 76              |
| Etasje 2 - H02 - Hybel Venstre   | 37                            | 4                           |                            | 41  |                                 |                             | 41              |
| Etasje 1 - H01 - Leilighet Høyre | 80                            | 4                           |                            | 84  |                                 |                             | 84              |
| Etasje 1 - H01 - Hybel Venstre   | 37                            | 4                           |                            | 41  |                                 |                             | 41              |
| Kjeller - K01                    | 100                           | 37                          |                            | 137 |                                 |                             | 137             |
| <b>SUM</b>                       | <b>326</b>                    | <b>60</b>                   |                            |     |                                 | <b>106</b>                  | <b>492</b>      |
| <b>SUM BRA</b>                   | <b>386</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje                           | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                        | Eksternt bruksareal (BRA-e)                  | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|
| Loft                             |                                                                                                   | Uinnredet loft, lagerrom, loftsrom, loftsrom |                            |
| Etasje 2 - H02 - Leilighet Høyre | Stue, spisestue, kjøkken, bod, gang 2, soverom, bad                                               | Gang / felles (1/2)                          |                            |
| Etasje 2 - H02 - Hybel Venstre   | Stue/kjøkken, gang 2, bad, bod                                                                    | Gang / felles (1/2)                          |                            |
| Etasje 1 - H01 - Leilighet Høyre | Stue, stue/kjøkken, gang, soverom, bad                                                            | Gang / felles (1/2)                          |                            |
| Etasje 1 - H01 - Hybel Venstre   | Stue/kjøkken, gang, bad, soverom                                                                  | Gang / felles (1/2)                          |                            |
| Kjeller - K01                    | Entré, gang, lagerrom, lager/butikk, lagerrom 3, gang 2, bod, gang 3, toalettrom, vaskerom, bod 2 | Garasje                                      |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

**Kommentar:** Det er ikke fremlagt godkjente plantegninger som dokumenterer dagens planløsning og bruk av bygningen. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere dagens rominndeling og bruk av de enkelte arealene mot godkjent byggesak. Matrikelopplysninger og tidligere takstdokumentasjon er ikke i seg selv dokumentasjon på godkjent bruk. Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved befaringen, men dette innebærer ikke en bekreftelse på at dagens bruk og planløsning er offentlig godkjent.

Skippergata 2, 6507 KRISTIANSUND N  
Gnr 2 - Bnr 15  
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS  
Flintegata 18B  
6510 KRISTIANSUND N

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

**Kommentar:** Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved befaringen. Det foreligger imidlertid ikke godkjente plantegninger som gjør det mulig å kontrollere dagens planløsning og bruk av bygningen mot offentlig godkjent situasjon. Dagens bruk og rominndeling kan derfor ikke bekreftes som byggesaksmessig godkjent.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 14.8.2026 | Dag Egil Strupstad | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1505 KRISTIANSUND | 2    | 15   |      | 0    | 390.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

**Adresse**  
Skippergata 2

**Hjemmelshaver**  
Nilssen Grete, Loe Johan Petter

Skippergata 2, 6507 KRISTIANSUND N  
Gnr 2 - Bnr 15  
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS  
Flintegata 18B  
6510 KRISTIANSUND N

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Skippergata 2 på Innlandet i Kristiansund, i et etablert boligområde med eldre og verneverdig trehusbebyggelse. Eiendommen ligger langs offentlig gate og i skrånende terreng. Området har nærhet til Kristiansund sentrum og sjø-/havneområdene

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer fra Skippergata og omkringliggende offentlig gatenett. Kommunens planopplysninger angir at eiendommen kun har regulert gangadkomst til offentlig vei. Det er samtidig opplyst om regulert felles parkeringsplass, markert med F i plankart for reguleringsplan R-177.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er regulert. Den omfattes av kommuneplanens arealdel 2020–2032, med formål boligbebyggelse – nåværende. Eiendommen berøres også av reguleringsplan R-177 Hønebukta/Sagerbukta/Garverigata/Kapt. Bothners gate, vedtatt 04.11.1986, samt R-001 Innlandet, vedtatt 25.03.1957.

Eiendommen omfattes av hensynssone H570\_3 – Bevaring kulturmiljø. Dette er et viktig forhold å få tydelig frem. R-177 inneholder særskilte bestemmelser om bevaringsverdig bebyggelse, herunder at eksisterende bebyggelse i størst mulig grad skal bevares og at bygningenes karakter, materialer og eksteriør skal ivaretas ved istandsetting og ombygging.

Det er videre opplyst om pågående planarbeid i området, planID 2024003 Fiskergata 14–16, del av Port Arthur havn øst, hvor planlegging er igangsatt

### Om tomten

Tomten er bebygd med boligbygning og garasje-/boddell og er forholdsvis tett utnyttet. Terrenget er skrånende, med opparbeidede gang-/adkomstarealer rundt bygningen. Deler av bygningen ligger tett mot gate, nabobebyggelse og terreng.

Det ble ved befaring observert enkelte lokale ujevnheter, sprekker og slitasje i utvendige faste dekker/overganger mot bygningen. Overflatevann ledes lokalt via renner/sluk. Nærmere vurdering av drenering og terrengforhold gjøres under de respektive bygningsdelene.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert som grunneiendom gnr. 2, bnr. 15, etablert 17.08.1889. Matrikelopplysningene viser at eiendommen ikke er seksjonert.

Det foreligger kommunale byggesaksopplysninger fra blant annet 1978, 2001 og 2005. Dokumentasjonen viser blant annet behandling av fasadeendringer og senere arbeider på bygningen. Vedtaket fra 2001 gjelder renovering av eksteriøret, og i 2005 ble det behandlet søknad om fasadeendring/arbeider på garasjedelen.

Kommunens megleropplysninger angir at det ikke er registrert ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen.

Det er ikke foretatt kontroll av grunnboken med hensyn til samtlige tinglyste servitutter, heftelser eller rettigheter. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med grunnboksutskrift og øvrige eiendomsdokumenter. Eiendommen ligger innenfor område med bevaringshensyn, og tiltak som berører bygningens eksteriør kan være underlagt særskilte krav og nødvendig offentlig godkjenning.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

Skippergata 2, 6507 KRISTIANSUND N  
Gnr 2 - Bnr 15  
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS  
Flintegata 18B  
6510 KRISTIANSUND N

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 08.09.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

### Undersøkellesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

### Tilleggsundersøkelser

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

### Areal

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

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

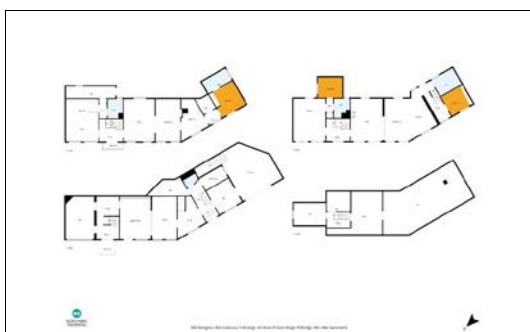
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

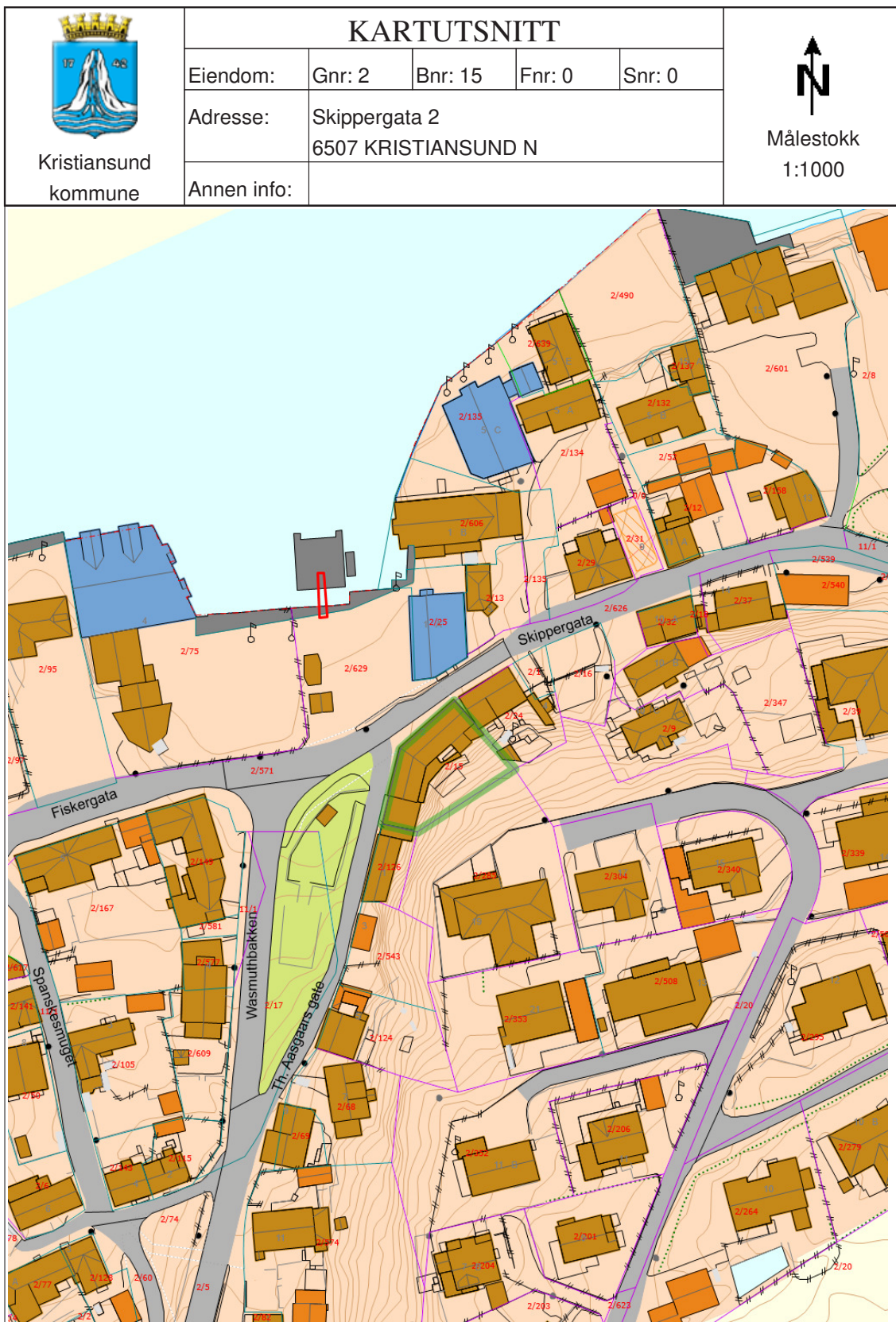
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Skippergata 2, 6507 KRISTIANSUND N  
Gnr 2 - Bnr 15  
1505 KRISTIANSUND

Nordmøre Taksering AS  
Flintegata 18B  
6510 KRISTIANSUND N

## Andre bilder





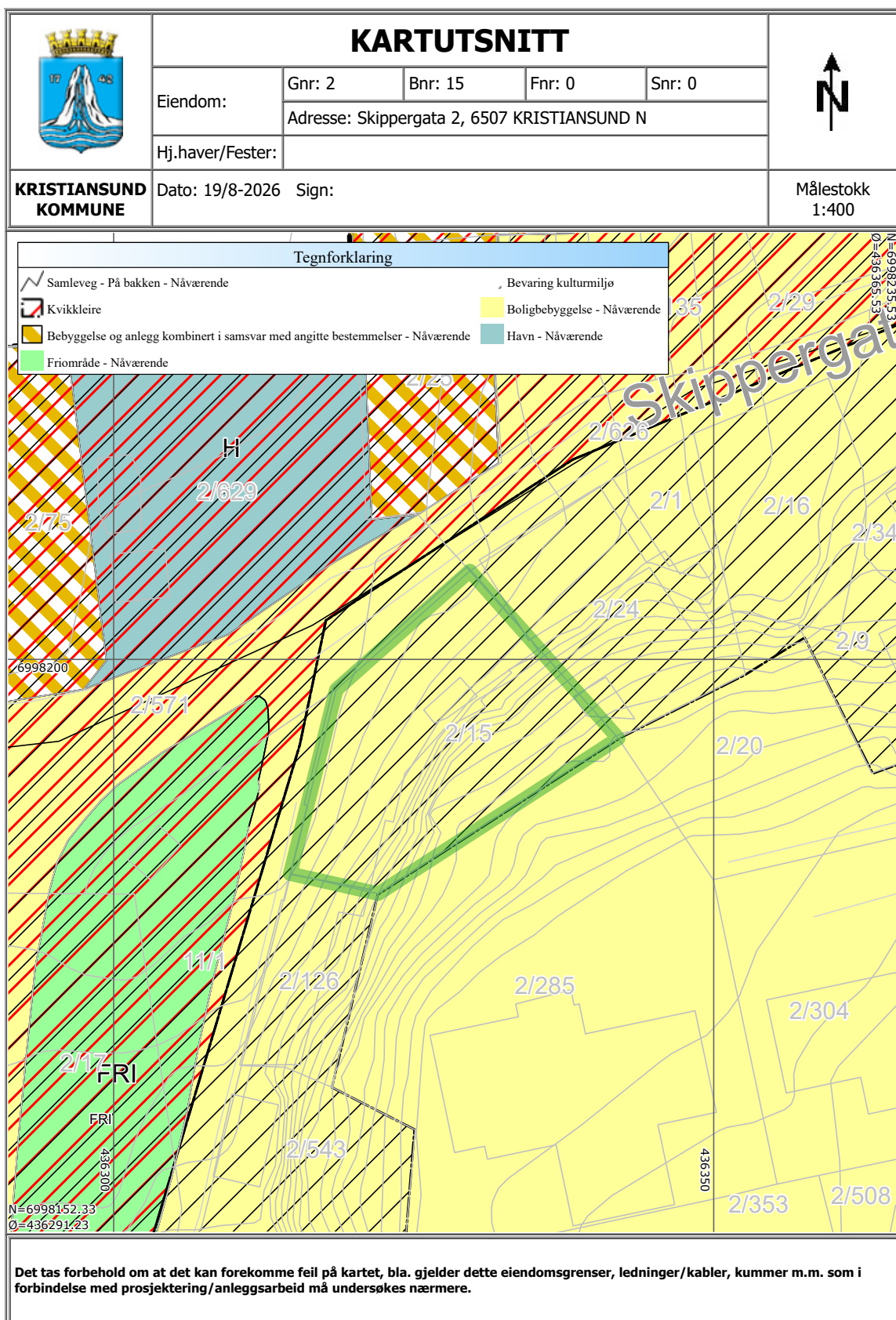
12.08.2026 11:16:59 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

## Tegnforklaring

|                                                                                     |                                                |                                                                                     |                                     |                                                                                      |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|    | Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre) |    | Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm) |    | Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm) |
|    | Teiggrense generert                            |    | Teiggrense fiktiv                   |   | Flaggstang                           |
|    | Beskrivende hjelpelinje for anlegg             |    | Fiktiv avgrensning for anlegg       |    | Gjerde                               |
|    | Kai- og bryggekant                             |    | Loddrett mur                        |    | Flytebrygge                          |
|    | Kai og brygge                                  |    | Trapp                               |    | Svømmebasseng                        |
|    | Bygningsdelelinje                              |    | Bygningslinje                       |    | Mønelinje                            |
|    | Takkant                                        |    | Takoverbyggkant                     |    | Taksprang                            |
|    | Trapp inntill bygg                             |    | Veranda                             |   | Gatelys (belysningspunkt)            |
|    | Mast                                           |    | Takoverbygg                         |    | Udefinerte bygg                      |
|    | Bolig                                          |    | Fiskeri og landbruk                 |    | Garasje og uthus                     |
|    | Annen næring                                   |    | Byggetiltak                         |   | Riving                               |
|    | Hekk                                           |    | Veg annen avgrensning               |    | Veg fiktiv grense                    |
|    | Vegdekkekan                                    |    | Vegrekkverk                         |    | Gangveg                              |
|  | Gang- og sykkelveg                             |  | Veg                                 |  | Kystkontur                           |
|  | KystkonturTekniskeAnlegg                       |  | Havflate                            |                                                                                      | Eiendomsteig                         |
|  | Høydekurve 1m Kristiansund                     |  | Bebygd område                       |  | Skog                                 |
|  | Annet                                          |                                                                                     |                                     |                                                                                      |                                      |







Avskrift

Gjenpart av  
Vedlegg til dagbok nr. 495  
Kristiansund sørenskriverembete

21. FEB. 1967

## E R K L Æ R I N G.

Vedr. salg av Skippergaten 2 fra Odd Myrseth til Olav Hovde.

-----

Under henvisning til kontrakt av 20/1-67 erklærer selger herved at eiendommen overdras med den grunn som i dag tilhører eiendommen og at den i kontrakten anførte bestemmelse " - med den grunn som tilhørte eiendommen før 1958-" bortfaller.

Kjøper erklærer for sin del at han, og event. senere eiere av eiendommen, ikke uten selgers samtykke, skal oppføre bebyggelse på den i 1958 tilkjøpte parsell (ovenfor den nuværende bebyggelse på Skippergaten 2) som kan sjenere utsikten fra selgers eiendom, Skanseveien nr. 19.

Kristiansund, 18. februar 1967.

Som selger:

Som kjøper:

..Odd.Myrseth.(s)

....Olav.Hovde.(s)

Vi bekrefter herved at Odd Myrseth og Olav Hovde, som begge er over 21 år, egenhendig har undertegnet ovenstående erklæring i vårt nærvær.

Kristiansund, 18. februar 1967.

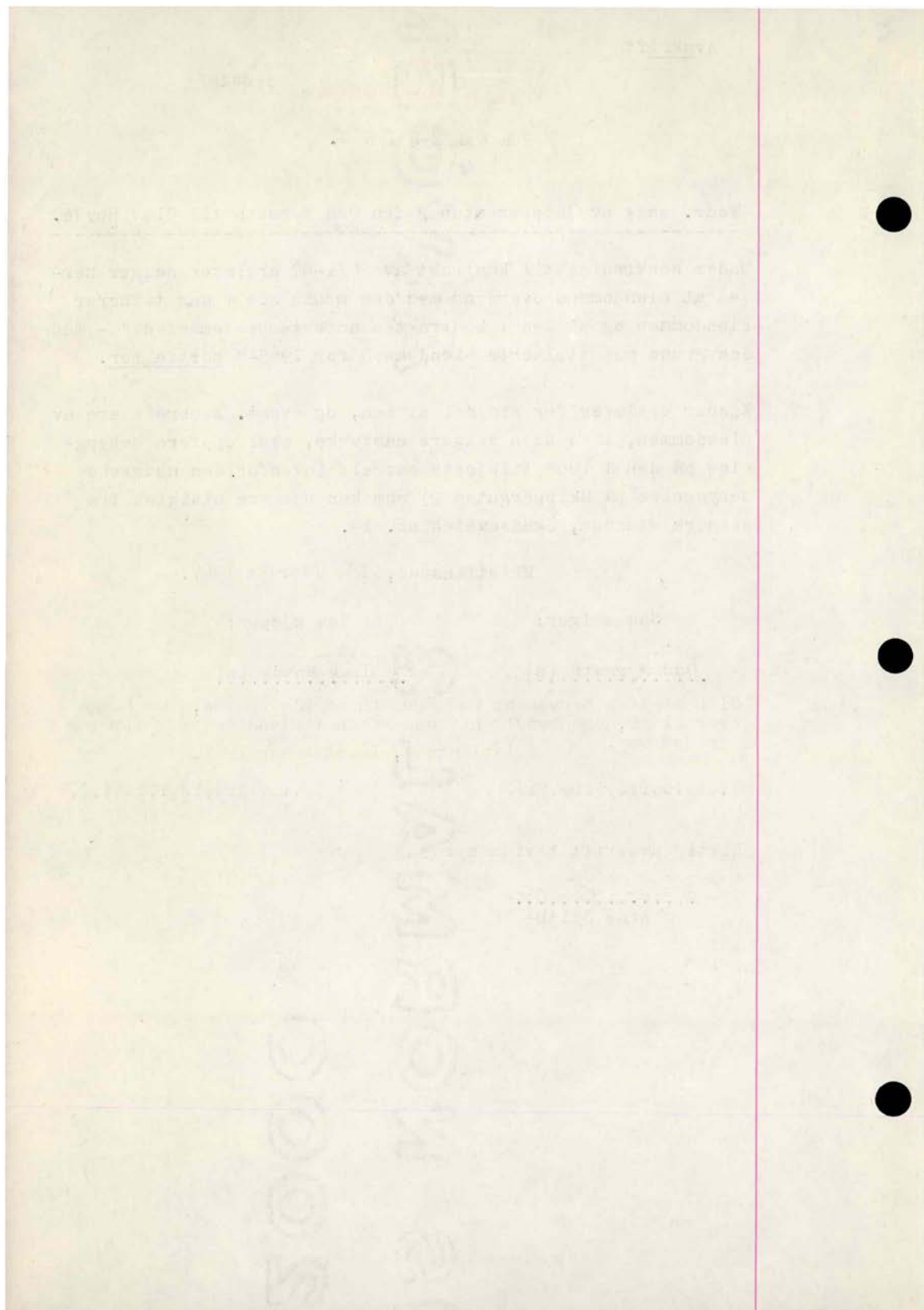
..Reidar.Sylthe.(s)...

.....Arne.Sylthe.(s).

Riktig avskrift bevidnes :

  
.....  
Arne Sylthe

RETT AVSKRIFT  
BEKREFTES



# Nabolagsprofil

Skippergata 2 - Nabolaget Innlandet - vurdert av 42 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

|                                                                                                            |                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Hønebukta                | 2 min   |
| Linje 807                                                                                                  | 0.2 km                                                                                   |
|  Kristiansund Kvernberget | 17 min  |

## Skoler

|                                    |                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innlandet skole (1-7 kl.)          | 10 min  |
| 90 elever, 7 klasser               | 0.8 km                                                                                     |
| Allanengen skole (1-7 kl.)         | 5 min   |
| 214 elever, 16 klasser             | 2.3 km                                                                                     |
| Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)   | 9 min   |
| 318 elever, 24 klasser             | 4.2 km                                                                                     |
| Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) | 12 min  |
| 284 elever, 25 klasser             | 6.4 km                                                                                     |
| Kristiansund videregående skole    | 7 min   |
| 950 elever                         | 2.8 km                                                                                     |
| Atlanten videregående skole        | 9 min   |
| 500 elever, 18 klasser             | 4.1 km                                                                                     |

## Ladepunkt for el-bil

|                                                                                                                 |                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Scandic Kristiansund        | 18 min  |
|  Alti Storkaia, Kristiansund | 20 min  |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

## Naboskapet

Godt vennskap 77/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                              |                                                                                              |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Heinsa barnehage (0-5 år)    | 10 min  |
| 59 barn                      | 0.8 km                                                                                       |
| Blåtoppen barnehage (0-5 år) | 5 min   |
| 68 barn                      | 2.4 km                                                                                       |
| Karihola barnehage (0-5 år)  | 9 min   |
| 121 barn                     | 4 km                                                                                         |

## Dagligvare

|                     |                                                                                              |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bunnpris Innlandet  | 10 min  |
| PostNord            | 0.8 km                                                                                       |
| Rema 1000 Langveien | 19 min  |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

### Trafikk

Lite trafikk 95/100

### Støynivået

Lite støynivå 90/100

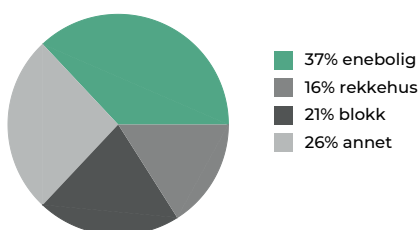
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| 🏠 Innlandet skole                 | 11 min 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill         | 0.9 km   |
| 🏆 Idrettsplassen - kunstgressbane | 21 min 🚶 |
| Fotball                           | 1.8 km   |
| 🏊 Fitnesspoint Kristiansund       | 20 min 🚶 |
| 🏊 Family Sports Club Midtbyen     | 20 min 🚶 |

## Boligmasse



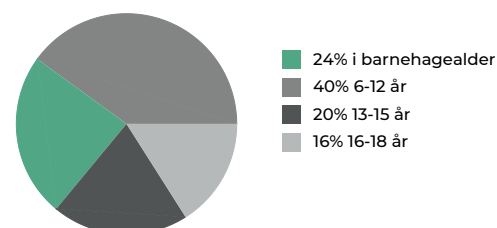
«Sjursvika er ei lita "bygd" midt i byen. På den minste øya i Kristiansund, i enden av en vei, ligger denne lille "sørlandsidyllen" med sine gamle hus, flere fra midt på 1700 tallet.»

Sitat fra en lokalkjent

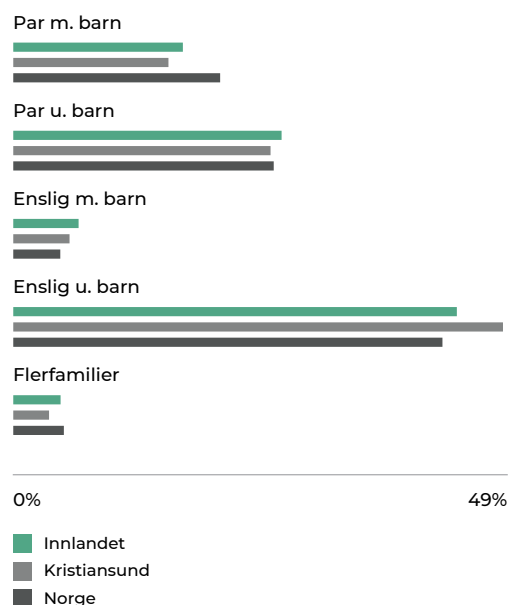
## Varer/Tjenester

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| 📍 ALTI Storkaia                  | 22 min 🚶 |
| 📍 Sykehusapoteket i Kristiansund | 19 min 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

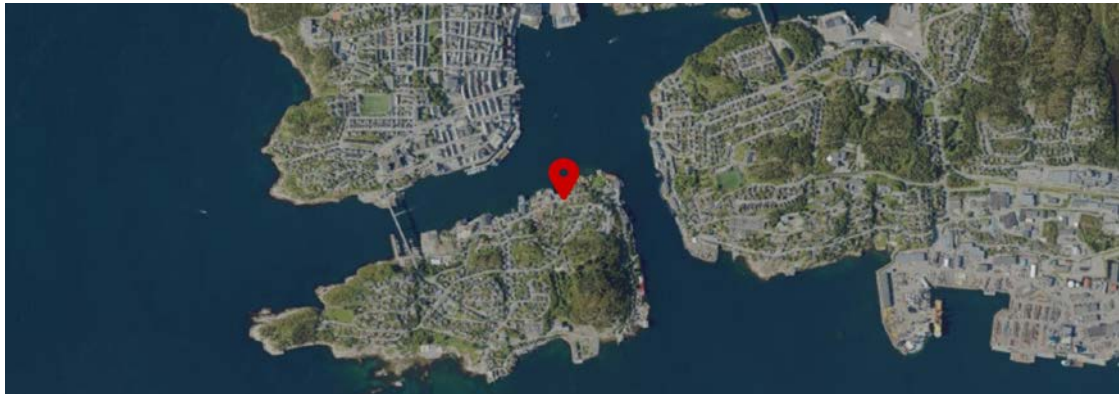


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 50% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |



**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER** 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

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



## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

**X Kolibri**

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, 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

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_  
 Fødselsnummer: \_\_\_\_\_  
 Adresse: \_\_\_\_\_  
 Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_  
 Telefon, privat: \_\_\_\_\_  
 Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_  
 E-mail: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_  
 Fødselsnummer: \_\_\_\_\_  
 Adresse: \_\_\_\_\_  
 Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_  
 Telefon, privat: \_\_\_\_\_  
 Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_  
 E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_  
 Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_ Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_  
 Bank: \_\_\_\_\_  
 Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

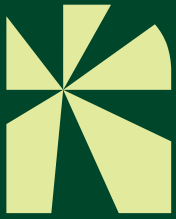
Kontaktperson: \_\_\_\_\_  
 Tlf: \_\_\_\_\_  
 Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_  
 Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_  
 Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_





# Fokus på det som betyr mest — deg og hjemmet ditt.

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