notar



KRISTIANSUND N

Konsul Johnsens gate 5

Flermannsbolig/Bygård | BRA-i/BRA Total 246/399 kvm | 4 soverom

Totalpris kr. 5 093 740,-

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

Vi kjenner dem alle.



Din megler



Aleksander Faksvåg Talgø

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

aleksander@notar.no
990 26 362

Jeg er født og oppvokst i Kristiansund. Jeg ble utdannet eiendomsmegler fra BI og har vært ansatt i Notar siden 2011 og har vært eiendomsmegler siden 2013. I tiden som eiendomsmegler har jeg solgt boliger, fritidseiendommer både ved sjøen og på fjellet. Jeg har god erfaring med nybyggprosjekter, næringseiendommer og landbrukseiendom både i Kristiansund og omegn.

For meg er det viktig å ha kundene i fokus slik at både kjøper og selger sitter igjen med en god mageføelse. Derfor er det viktig for meg å være en faglig dyktig megler slik du som kunde skal føle deg godt i varetatt da du selger din bolig.





Konsul Johnsens gate 5

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO

Plantegning kjeller. Det gjøres oppmerksom på at hybler i kjeller ikke er byggemeldt og mangler ferdigattest



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO

Plantegning første etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO

Plantegning andre etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO

Plantegning loft





















Velkommen til Konsul Johnsens gate 5

Din lokale eiendomsmegler Aleksander Faksvåg Talgø har gleden av å presentere Konsul Johnsens gate 5. Flermannsbolig med sentral beliggenhet i Kristiansund sentrum. Eiendommen har gode leieinntekter og har potensial for videre utvikling. Eiendommen inneholder 4 leiligheter og mulighet for 2 hybler. Hyblene er etablert, men mangler godkjenning (se salgsoppgave). En leilighet er revet ren, og er klar for opparbeidelse. Kontakt megler for visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet med nerparken som nærmeste nabo. Det er kort vei til det meste med en liten spasertur til sentrum med det man måtte ønske seg av butikker, uteliv, banker og offentlige tjenester. Barnehager og barneskole er også like i nærheten og det samme gjelder videregående skole på St.Hanshaugen.

Adkomst

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

Konsul Johnsens gate 5

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N

Oppdragsnummer
4-0349/26

Selger
Hanne Klaven
Thomas Klaven

Matrikkel
Gårdsnummer 3, bruksnummer 250, , ideell andel 1/1. i Kristiansund kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Flermannsbolig/Bygård

Energiklasse
E

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

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

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

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Eiet tomt på 264 kvm.

Beskrivelse av tomt
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Takst
Tilstandsrapport datert 21.09.2026. utført av Erik Bergsnev.

Byggeår
1947

Byggemåte
Bolighus med flere boenheter oppført på høye ringmurer av betong. Støpt gulv i kjeller. Vegger i bindingsverk med stående bordkledning på yttervegg. Tak i saltaksform bygget i sperrekonstruksjon. Taket er tekket med skifertakstein, med rupanel og undertaktekking av takpapp. Takrenner og nedløp er av metall. Det er malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass. Eldre kjellervinduer fra byggeår. Det er malt hovedytterdør med sidefelt i glass og enkel kjellerdør i tre. Dørene har 1-lags glass og 2-lags glass. Balkongdørene er malt i tre med 2-lags glass. Det er balkonger i 2. etasje med plastet dekke og rekkverk med liggende kledning. Det er støpt platting på terreng som ligger inntil boligen. Utvendige trapper i betong, i inngangsparti og på baksiden.

Byggegrunnen er av fjell. Fuktsikring og drenering fra byggeår. Grunnmuren er av betong. Forstøtningsmurene er av betong. Bygningen ligger i skrånede terreng. Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og har ukjent alder. Tilknytning er til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og har ukjent alder. Tilknytning er til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyser om at vannledninger og avløpsrør er byttet i senere tid, rundt 2010 eller senere.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig > Balkongdører
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Membran samt fall mot sluk ble gjort av en venn som er murer og jobber med dette daglig. Etterpå flislagt gulv. Ny dusj,inredning. Nytt strømnett i begge leilighetene 1 etasje gjort av Øyvind sæther.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja. Sluk meislet ut ny satt inn. Membran fall mot sluk samt flislegging gjort av faglært.

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

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. Øyvind Sæther har gjort etter som jeg vet alt i huset. Arbeid utført av: Øyvind Sæther.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja. Hele huset er utleid 3 leiligheter samt to hybler.

Tilleggskommentar: Eiendommen er overtatt som del av dødsbo. Vi har ikke selv bodd på eiendommen og har begrenset kunnskap om eiendommens historikk, vedlikehold, tidligere arbeider og eventuelle forhold som ikke er synlige. Egenerklæringen er derfor utfylt etter beste evne, basert på det tidligere eier har fortalt.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blandet; bolig mv., forhage iht. R-007 Kirkelandet sentrum datert 07.01.1946.

Iht. Kommuneplanens arealdel 2020.2032 med mindre endring vedtatt 14.05.2024 så er eiendommen avsatt til bolig.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø H570_2, aktsomhetssone kvikkleire H310_4 og gul støysone vei H220_1.

Eiendommen grenser til offentlig vei og har gangadkomst fra offentlig vei. Eiendommen grenser til/er del av en åpen bakgård med servicevei som skal holdes åpen for ferdsel.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Slokkeutstyr i fellesområder defekt/over fem år.

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

Parkering i gate etter stedets regler.

Vei/Vann/Kloakk

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

Adgang til utleie

Boligen er registrert som andre småhus med fire boenheter i matrikkelen (2 boenheter i første etasje og 2 boenheter i andre etasje).

Det bemerkes at underetasjen fungerer i dag som uavhengig boenhet med to hybler. Det foreligger ikke ferdigattest og forholdet er ikke registrert byggemeldt.

Underetasje er ikke utført som egen branncelle, og innfrir ikke krav til godkjent brannskille mellom uavhengige boenheter.

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

Det foreligger ferdigattest for Konsul Johnsens gt. 5 datert 23.04.1948. Et 2 etasjes våningshus i tre inneholdende:
Kjeller: 1 butikk m/lager, 1 kontorlokale, 4 ved og 2 matboder, 1 vaskerom og 1 wc.
1 og 2 etasje: 4 leiligheter a 2 rom og kjøkken m/bad og wc.
Loft: Klekott og vaskerom

Det foreligger byggetegninger stemplet 30.04.1946.

Det gjøres oppmerksom på at det er gjort endringer i planløsning i senere tid, og etablert beboelsesrom i kjeller i ettertid. Innredning og bruksendring av arealer som opprinnelig er godkjent som tilleggsdeler (for eksempel boder, uinnredet kjeller eller loft) regnes som søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Ifølge papirer fra kommunens arkiv, så er det søkt om rammetillatelse om bruksendring av loft og kjeller, samt fasadeendring i 2009. Det er imidlertid ikke utstedt igangsettingstillatelse for tiltaket, så tiltaket er per definisjon ikke godkjent.

Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Nærmere informasjon om slike tiltak kan innhentes på kommunens nettsider. Det kreves ferdigattest for evt. ny boenhet. For evt. spørsmål, ta kontakt med Kristiansund kommune.

Radonmåling

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

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

Innhold

Kjeller
Internt bruksareal: Bad u0101, kjøkken u0101, stue/soverom u0101, stue/kjøkken u0102 og bad u0102.
Eksternt bruksareal: Entré/felles trappegang, kjellergang, vaskekjeller og åtte boder.

Første etasje
Internt bruksareal: Entré/gang h0101, bad h0101, kjøkken h0101, soverom h0101, stue h0101, entré/gang h0102, bad h0102, kjøkken h0102, soverom h0102 og stue h0102.
Eksternt bruksareal: Fellesareal trappegang.

Andre etasje
Internt bruksareal: Entré/gang h0201, kjøkken h0201, bad h0201, stue h0201, soverom h0201, entré/gang (under renovering) h0202, bad (under renovering) h0202, kjøkken (under renovering) h0202, stue (under renovering) h0202 og soverom (under renovering) h0202.
Eksternt bruksareal: Felles trappegang.

Loft
Eksternt bruksareal: Tre loftsrom.

Standard

Gulvene er hovedsakelig utført med parkett, laminat og belegg fra forskjellige tidsepoker. Veggene har tapet, malte glatte flater og malt strie. Himlingene har malte glatte flater og malt strie. Etasjeskillet er utført som betongdekke mellom kjeller og 1. etasje. Trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje og 2. etasje og loft. Det er to mursteinspiper og vedovner. Det er malt tretrapp. Innvendige dører er malte fyllingsdører og formpressede innerdører.

Våtrom › 2. etasje › Bad H0201
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har belegg på gulv, malt strie på vegger og malte plater i tak. Vegghengt servant, dusjkabinett og toalett. Stråleovn som varmekilde.

Våtrom › 1. etasje › Bad H0101
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har malt betong på gulv, malte slette overflater på vegger og malte slette overflater i tak. Vegghengt innredning med skuffer og nedfelt servant, speil og belysning. Dusjkabinett og toalett.

Våtrom › 1. etasje › Bad H0102
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon. Ifølge selger, så er våtrommet oppgradert i regi av tidligere eiere i 2024. Badet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran som tettesjikt. Badet har vegghengt innredning med skuffer med slette fronter og nedfelt servant. Speilskap og belysning. Toalett og dusjkabinett. Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Kjeller › Bad U0101
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Ifølge selger, så er badet renovert i 2016. Badet har flis på vegg og malt innvendig tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran som tettesjikt. Badet har innredning med skap og nedfelt servant. Speil og belysning. Toalett og dusjkabinett. Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Kjeller › Bad U0102
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Ifølge selger, så er badet renovert i 2010. Badet har flis på vegg og malt innvendig tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran som tettesjikt. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Kjøkken › 2. etasje › Kjøkken H0201
Kjøkkeninnredning med under- og overskap med profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum. Plass til kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator over plass for komfyr. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › 1. etasje › Kjøkken H0101
Kjøkkeninnredningen med under- og overskap med glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum. Plass til kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator over plass for komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › 1. etasje › Kjøkken H0102
Kjøkkeninnredning fra HTH med under- og overskap med glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvasskum. Det er integrert kjøl/fryseskap, nedfelt induksjonstopp, oppvaskmaskin og stekeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken U0101
Kjøkkeninnredning med under- og overskap med glatte fronter. Benkeplate i laminat og oppvaskbenk i rustfritt stål. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk til luftesjakt i murpipe.

Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken U0102
Kjøkkeninnredning med under- og overskap med profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i stål. Hvitevarer er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
- Boligen har hovedsakelig glødde kobberrør. På hybler i kjeller er av plast (rør-i-rør).
- Hovedsakelig avløpsrør i støpejern. Synlige vannlåser og røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og servanter/vasker på våtrom.
- Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
- Det varmtvannstanker på ca. 200 liter og 120 liter.
- Det er sikringsskap med automatsikringer til alle leiligheter/hybler.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Våtrom > 2. etasje > Bad H0201 > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > 1. etasje > Bad H0101 > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Kjeller > Bad U0101 > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Kjeller > Bad U0102 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:
- Våtrom > 2. etasje > Bad H0201 > Generell
- Våtrom > 1. etasje > Bad H0101 > Generell

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
- Innvendig > Overflater - gulv
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

- Våtrom > 1. etasje > Bad H0102 > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > 1. etasje > Bad H0102 > Overflater gulv
- Våtrom > 1. etasje > Bad H0102 > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken H0102 > Overflater og innredning
- Våtrom > Kjeller > Bad U0101 > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Kjeller > Bad U0101 > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > Bad U0101 > Overflater gulv
- Våtrom > Kjeller > Bad U0101 > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken U0101 > Overflater og innredning
- Våtrom > Kjeller > Bad U0102 > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Kjeller > Bad U0102 > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > Bad U0102 > Overflater gulv
- Våtrom > Kjeller > Bad U0102 > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > Kjeller > Bad U0102 > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Kjeller > Bad U0102 > Ventilasjon
- Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken U0102 > Overflater og innredning

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Eiendommen ligger i et område som kan være utstatt for overvann. Bygningen er opplyst å ha risikoscore for overvann på 2 av 6, ifølge Kartverket, NVI og NGI.

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

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

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

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

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

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

Arealer

BRA - i: 246 m²
BRA - e: 153 m²
BRA totalt: 399 m²
TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 48 m² Bad u0101, kjøkken u0101, stue/soverom u0101, stue/kjøkken u0102 og bad u0102
BRA-e: 62 m² Entré/felles trappegang, kjellergang, vaskekjeller og åtte boder
1. etasje
BRA-i: 99 m² Entré/gang h0101, bad h0101, kjøkken h0101, soverom h0101, stue h0101, entré/gang h0102, bad h0102, kjøkken h0102, soverom h0102, stue h0102
BRA-e: 14 m² Felles trappegang

2. etasje
BRA-i: 99 m² Entré/gang h0201, kjøkken h0201, bad h0201, stue h0201, soverom h0201, entré/gang (under renovering) h0202, bad (under renovering) h0202, kjøkken (under renovering) h0202, stue (under renovering) h0202 og soverom (under renovering) h0202
BRA-e: 14 m² Felles trappegang

3. etasje
BRA-e: 63 m² Tre loftsrom

TBA fordelt på etasje
2. etasje
6 m²

Ikke målbare arealer
Loft: 50 kvm

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Kjeller består av to hybler, fellesarealer og boder. Hybel U0101 er ca. 29 kvm og hybel U0102 er ca. 19 kvm. Dette er definert som BRA-i. Fellesarealer og boder utgjør 62 kvm og er definert som BRA-e.

Første etasje består av to leiligheter og fellesareal/trappegang. Leilighet H0101 er ca. 50 kvm og leilighet H0102 er ca. 49 kvm. Disse er definert som BRA-i. Fellesareal/trappegang er definert som BRA-e.

Andre etasje består av to leiligheter og fellesareal/trappegang. Leilighet H0201 er ca. 50 kvm og leilighet H0202 er ca. 49 kvm. Leilighetene er definert som BRA-i. Fellesareal/trappegang er definert som BRA-e.

Loftet er uninnredet og består av tre loftsrom. Dette arealet er definert som BRA-e.

Bygningen består av kjeller, to hovedetasjer og loft. Da det ikke foreligger seksjoneringstegninger eller annen dokumentasjon som viser eksakt arealfordeling mellom boenhetene, er det ikke mulig å fastslå med sikkerhet hvilke deler av kjeller og loft som tilhører de enkelte enhetene, eller hvilke arealer som eventuelt er felles. Opplysninger om arealtilhørighet er derfor beheftet med usikkerhet og må ikke oppfattes som en juridisk avklaring av eier- eller bruksforhold.

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger og ferdigattest på boligen fra 1948. Det er imidlertid gjort endringer i planløsning i senere tid, og etablert beboelsesrom i kjeller i ettertid. Innredning og bruksendring av arealer som opprinnelig er godkjent som tilleggsdeler (for eksempel boder, uinnredet kjeller eller loft) regnes som søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Ifølge papirer fra kommunens arkiv, så er det søkt om rammetillatelse om bruksendring av loft og kjeller, samt fasadeendring i 2009. Det er imidlertid ikke utstedt igangsettingstillatelse for tiltaket, så tiltaket er per definisjon ikke godkjent. I vedtaket fremkommer det at beboelsesrom i kjeller og loft er egne brannceller, og det må påregnes at det må utarbeides en brannrapport som kartlegger hvilke krav som må innfris etter dagens lovverk og at det påløper kostnader knyttet til dette. Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som er godkjent. Rapporten tar ikke stilling til muligheten for eventuell bruksendring eller godkjenning av dagens bruk. Dette
anbefales undersøkt nærmere hos lokal bygningsmyndighet i Kristiansund Kommune. Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011. Nærmere informasjon om slike tiltak kan innhentes på kommunens nettsider.

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Svar: Nei.

Åpenbare ulovligheter
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Svar: Ja. Jfr. punkt om byggetegninger ovenfor.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 4 950 000,-

Kommunale avgifter
Kr 69 634,- pr år 2026

Info kommunale avgifter
Inkluderer vannmålerleie, vann, avløp, feiing/tilsyn, eiendomsskatt og renovasjon.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen har vannmåler, og at avgiften vil variere med forbruk.

Omkostninger
kr. 4 950 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 123 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 143 740,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 5 093 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

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

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

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:
1946/301516-1/61 23.12.1946 ERKLÆRING/AVTALE
vedr. omkostn. ved opparb. og vedlikehold av felles innkj.veg til kvartalet.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: I skjønnskommisjonssak nr. 4/1943 uttales det; Hva særlig angår felles innkjørsel til kvartalene, så er der herom gitt følgende direktiv fra kommunen (1 ok. 175): Hvor der etter tomtedelingsplanen er anordnet felles innkjørsel for tilstøtende tomteeiere, er forutsetningen den at utgiftene ved opparbeidelsen og vedlikehold av innkjørselen bæres av tomteeierne og fordeles mellom disse forholdsvis etter hver tomts lengde langs innkjørselen.

1947/300068-1/61 12.02.1947 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om felles vegg

Dvs: Undertegnede eiere som har felles brannvegg, erklærer herved for seg og senere eiere i henhold til bygningslov av 22. februar 1924 § 84:
1. Hvis en av bygningene blir nedrevet, skal den felles brannvegg uten vederlag bli stående som helt tilhørende den annen bygning, når den nedrevne bygning atter oppføres til den opprinnelige høyde skal eieren, såfremt tillatelse dertil erhverves i henhold til § 7, være berettiget til uten vederlag til naboen atter å benytte den felles brannvegg, når derved ingen utgift påføres naboen.
2. Må en av bygningene på grunn av brannskade helt eller delvis nedrives for atter å oppføres, har vedkommende eier rett til uten vederlag til naboen atter å benytte den felles brannvegg.
3. Er brannveggen ved ildebrann blitt beskadiget, blir den å utbedre eller oppføre på nytt alene på bekostning av den hvis bygning er brent.
4. Ved skade på veggen, forvoldt ved brann i begge bygninger, deles utgiftene etter skjønn, selv om brannen er oppstått i den ene bygning og derfra har forplantet seg til den annen.
5. Nødvendige utgifter til alminnelig vedlikehold av den

felles brannvegg bæres av hver eiendom med en halvdel.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Kristiansund bygningsråds samtykke.

1948/300631-1/61 04.05.1948 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om felles vegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Undertegnede eiere av Konsul Johnsens gate 3 og Konsul Johnsens gate 5, som har felles brannvegg erklærer for seg selv og senere eiere i henhold til bygningsloven av 22. februar 1924 §84:
1. Hvis en bygning blir nedrevet, skal den felles brannvegg uten vederlag bli stående som helt tilhørende den annen bygning; når den nedrevne bygning atter oppføres til den opprinnelige høyde skal eieren, såfremt tillatelsen dertil erverves i henhold til § 7, være berettiget til uten vederlag til naboen atter å benytte den felles brannvegg, når derved ingen utgift påføres naboen.
2. Må en av bygningene på grunn av brannskade helt eller delvis nedrives for atter å oppføres, har vedkommende eier rett til uten vederlag til naboen atter å benytte den felles brannvegg.
3. Er brannveggen ved ildebrann blitt beskadiget, blir den å utbedre eller å oppføre på nytt alene på bekostning av den, hvis bygning er brent.
4. Ved skade på veggen, forvoldt ved brann i begge bygninger, deles utgiftene etter skjønn, selv om brannen er oppstått i den ene bygning og derfra har forplantet seg til den annen.
5. Nødvendige utgifter til alminnelig vedlikehold av den felles brannvegg bæres av hver eiendom med en halvdel.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Kristiansund bygningsråds samtykke.

GRUNNDATA
901785-2/61 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1505 GNR: 9004 BNR: 1

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

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

Grunnboksdato
15.10.2026

Diverse opplysninger

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
20.10.2026

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

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

Meglers Vederlag
Prosentprovisjon med 1.50% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 15 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 16 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt

sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

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

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

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

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

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

Konsul Johnsens gate 5

Vedlegg

Tilstandsrapport m/energimerke
Selgers egenerklæring
Ferdigattest 1948
Byggetegninger 1946
Vedtak 2009
Kartutsnitt
Utsnitt av reguleringsplan
Utsnitt av kommuneplan
Tinglyste dokument
Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N
KRISTIANSUND kommune
gnr. 3, bnr. 250

Sum areal alle bygg: BRA: 399 m² BRA-i: 246 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12629-1357 **Eiendomsverdi ref nr:** DT2318

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bergsnev **Vår ref:** Erik Bergsnev

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Erik Bergsnev
Uavhengig Takstingeniør
erik.bergsnev@obron.no
900 12 755

Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N
Gnr 3 - Bnr 250
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N
Gnr 3 - Bnr 250
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N
Gnr 3 - Bnr 250
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus bestående av fire leiligheter og to hybler i kjeller.
Uinnredet loft.
Leilighetene har ulik alder og tilstand. Den ene leiligheten er under renovering og er revet helt ned.
Tekniske installasjoner har også ulik alder og tilstand.
Utvendig fremstår boligen som fra byggeår, sett bort fra at dører og vinduer er skiftet.
Boligen har en del oppgraderings- og vedlikeholdbehov.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Bolighus med flere boenheter oppført på høye ringmurer av betong.
Støpt gulv i kjeller.
Vegger i bindingsverk med stående bordkledning på yttervegg.
Tak i saltaksform bygget i sperrekonstruksjon. Taket er tekket med skifertakstein, med rupanel og undertaktekking av takpapp.
Takrenner og nedløp er av metall.
Det er malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass.
Eldre kjellervinduer fra byggeår.
Det er malt hovedytterdør med sidefelt i glass og enkel kjellerdør i tre. Dørene har 1-lags glass og 2-lags glass.
Balkongdørene er malt i tre med 2-lags glass.
Det er balkonger i 2. etasje med plastet dekke og rekkverk med liggende kledning.
Det er støpt platting på terreng som ligger inntil boligen.
Utvendige trapper i betong, i inngangsparti og på baksiden.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er hovedsakelig utført med parkett, laminat og belegg fra forskjellige tidsepoker.
Veggene har tapet, malte glatte flater og malt strie. Himlingene har malte glatte flater og malt strie.
Etasjeskillet er utført som betongdekke mellom kjeller og 1. etasje.
Trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje og 2. etasje og loft.
Det er to mursteinspiper og vedovner.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er malte fyllingsdører og formpressede innerdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. etasje › Bad H0201
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har belegg på gulv, malt strie på vegger og malte plater i tak.
Vegghengt servant, dusjkabinett og toalett.
Stråleovn som varmekilde.

Våtrom › 1. etasje › Bad H0101
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har malt betong på gulv, malte slette overflater på vegger og malte slette overflater i tak.
Vegghengt innredning med skuffer og nedfelt servant, speil og belysning. Dusjkabinett og toalett.

Våtrom › 1. etasje › Bad H0102
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ifølge selger, så er våtrommet oppgradert i regi av tidligere eiere i 2024.

Badet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran som tettesjikt.
Badet har vegghengt innredning med skuffer med slette fronter og nedfelt servant. Speilskap og belysning.
Toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Kjeller › Bad U0101
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ifølge selger, så er badet renovert i 2016.

Badet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran som tettesjikt.
Badet har innredning med skap og nedfelt servant. Speil og belysning. Toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Kjeller › Bad U0102
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ifølge selger, så er badet renovert i 2010.

Badet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran som tettesjikt.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 2. etasje › Kjøkken H0201

Kjøkkeninnredning med under- og overskap med profilerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum.
Plass til kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator over plass for komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › 1. etasje › Kjøkken H0101
Kjøkkeninnredningen med under- og overskap med glatte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum. Plass til kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator over plass for komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N
Gnr 3 - Bnr 250
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken › 1. etasje › Kjøkken H0102
Kjøkkeninnredning fra HTH med under- og overskap med glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvasskum.
Det er integrert kjøl/fryseskap, nedfelt induksjonstopp, oppvaskmaskin og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken U0101
Kjøkkeninnredning med under- og overskap med glatte fronter. Benkeplate i laminat og oppvaskbenk i rustfritt stål. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk til luftesjakt i murpipe.

Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken U0102
Kjøkkeninnredning med under- og overskap med profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i stål. Hvitevarer er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har hovedsakelig glødde kobberrør. På hybler i kjeller er av plast (rør-i-rør).
Hovedsakelig avløpsrør i støpejern. Synlige vannlåser og røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og servanter/vasker på våtrom.
Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det varmtvannstanker på ca. 200 liter og 120 liter.
Det er sikringsskap med automatsikringer til alle leiligheter/hybler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell.
Fuktsikring og drenering fra byggeår.
Grunnmuren er av betong.
Forstøtningsmurene er av betong.
Bygningen ligger i skrånede terreng.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og har ukjent alder. Tilknytning er til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og har ukjent alder. Tilknytning er til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser om at vannledninger og avløpsrør er byttet i senere tid, rundt 2010 eller senere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger godkjente byggetegninger og ferdigattest på boligen fra 1948.

Det er imidlertid gjort endringer i planløsning i senere tid, og etablert beboelsesrom i kjeller i ettertid. Innredning og bruksendring av arealer som opprinnelig er godkjent som tilleggsdeler (for eksempel boder, uinnredet kjeller eller loft) regnes som søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven.

Ifølge papirer fra kommunens arkiv, så er det søkt om rammetillatelse om bruksendring av loft og kjeller, samt fasadeendring i 2009. Det er imidlertid ikke utstedt igangsettingstillatelse for tiltaket, så tiltaket er per definisjon ikke godkjent.

I vedtaket fremkommer det at beboelsesrom i kjeller og loft er egne brannceller, og det må påregnes at det må utarbeides en brannrapport som kartlegger hvilke krav som må innfris etter dagens lovverk og at det påløper kostnader knyttet til dette.

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som er godkjent. Rapporten tar ikke stilling til muligheten for eventuell bruksendring eller godkjenning av dagens bruk. Dette anbefales undersøkt nærmere hos lokal bygningsmyndighet i Kristiansund Kommune.

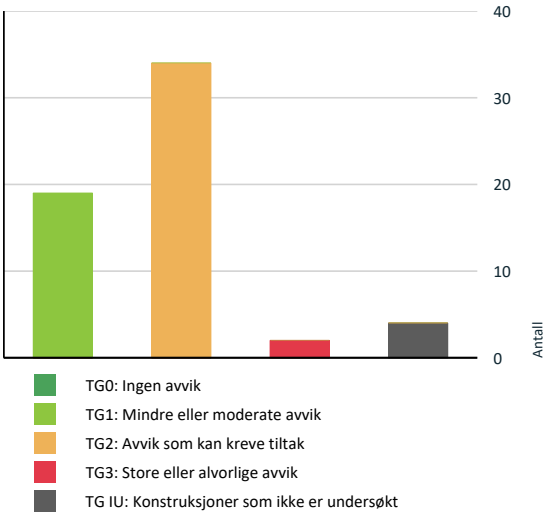
Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011. Nærmere informasjon om slike tiltak kan innhentes på kommunens nettsider.

Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N
Gnr 3 - Bnr 250
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

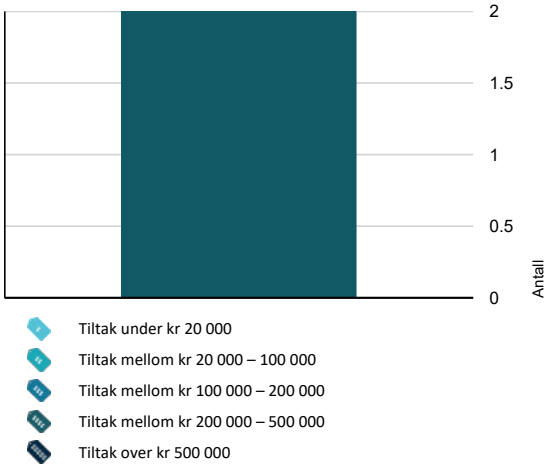
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad H0201 > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad H0101 > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad H0201 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad H0101 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad U0101 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad U0102 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	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 > Balkongdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side

Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N
Gnr 3 - Bnr 250
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad H0102 > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad H0102 > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad H0102 > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken H0102 > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad U0101 > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad U0101 > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad U0101 > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad U0101 > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken U0101 > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad U0102 > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad U0102 > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad U0102 > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad U0102 > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad U0102 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad U0102 > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken U0102 > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Eiendommen ligger i et område som kan være utstatt for overvann. Bygningen er opplyst å ha risikoscore for overvann på 2 av 6, ifølge Kartverket, NVI og NGI.

Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N
Gnr 3 - Bnr 250
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1947

Kommentar
Ifølge papirer fra kommunens arkiv.

Anvendelse
Utleieboliger

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

Vedlikehold
Bygget har noe vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med skifertakstein, med undertaktekking av takpapp.
Besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noen løse og manglende takstein.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Løse og manglende takstein bør festes og erstattes for å opprettholde takets tetthet og forhindre vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Det anbefales også at taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold, da skader som ikke er synlige fra bakkenivå kan forekomme.

Eier opplyser om at manglende takstein er erstattet, siden befaringsdagen.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det anbefales å få taket undersøkt nærmere av fagperson, da vanntett sjikt er eldre enn 18 år og det er økt risiko for slitasje, lekkasjer og skader som ikke kan avdekkes fra bakkenivå.
Med bakgrunn i avvik beskrevet under "takkonstruksjon/loft" så kan manglende tiltak forårsake inntrenging av vann i takkonstruksjonen, som kan føre til råte, fuktskader og kostbare reparasjoner.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det er registrert en god del rust på mønebeslag, pipebeslag, luftehatter og pipehatter.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.



Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N
Gnr 3 - Bnr 250
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kaldtloft.

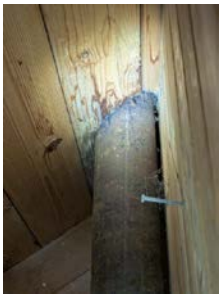
Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Det er også registrert noe fukt på gulv på loft, ifm takvindu/manglende takstein.

Konsekvens/tiltak

• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

Eier opplyser om at fuktmerker har tørket ut, etter at manglende takstein ble erstattet.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Det er også registrert noe flassing av maling og enkelte spruke kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Det bør utføres vedlikehold som skraping og maling av kledning, samt utskifting av sprukne kledningsbord for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N
Gnr 3 - Bnr 250
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass fra henholdsvis 1980, 1982, 1984, 1990 og 2006.

Eldre kjellervinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Gjelder kjellervinduer og isolerglassruter eldre enn 35 år.
TG2 er satt på grunnlag av gjennomgående høy alder på vinduene (over 35 år), særlig med hensyn til lukkemekanismer, pakningenes tetthet og usikker eller begrenset restlevetid på isolerglassene, herunder risiko for punktering.

Som generell orientering har lukkemekanismer, pakninger og isolerglass normalt kortere levetid enn godt vedlikeholdte karmer og rammer. Punktering av isolerglass kan forekomme etter ca. 20–30 år, avhengig av kvalitet, klimabelastning og grad av vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør med sidefelt i glass og enkel kjellerdør i tre. Dørene har 1-lags glass og 2-lags glass.

TG 2 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdørene er malt i tre med 2-lags glass.

Årstall: 1984 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke. Det er også registrert en del slitasje på balkongdører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkonger i 2. etasje med plastet dekke og rekkverk med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er registrert en del værslitasje på overflater på rekkverk. Det er også registrert at bærende søyler er ført helt ned til grunnen. Noe som gir optimale forhold for fuktopptrekk i treverket.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Overflater på rekkverk bør vedlikeholdes og behandles for å hindre videre forvitring, samt redusere risikoen for råteskader og redusert levetid.

Det anbefales å etablere kapillærbrytende sjikt mellom bærende søyler og grunnen for å forhindre fuktopptrekk i treverket, da dette kan føre til råteskader og svekket bæreevne over tid.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er støpt platting på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført sprekker og deformasjoner på plattingen.

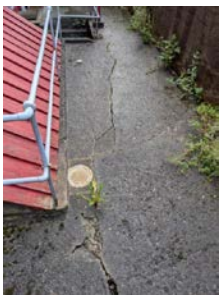
Konsekvens/tiltak

• Setninger i underlaget kan føre til deformasjoner og redusert stabilitet, med risiko for videre skjevheter og funksjonssvikt.

Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N
Gnr 3 - Bnr 250
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong, i inngangsparti og på baksiden.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er hovedsakelig utført med parkett, laminat og belegg fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente i leilighet H0201.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, malte glatte flater og malt strie. Himlingene har malte glatte flater og malt strie.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som betongdekke mellom kjeller og 1. etasje. Trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje og 2. etasje og loft.

Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Det anføres også at det på grunn av innredninger/møbler o.l. kan være vanskelig å nivellere et rom i alle retninger.
Det registreres mindre avvik, som vurderes å være innenfor det som er forventbart ut fra bygningens konstruksjon og alder.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe sig/setninger i konstruksjoner, derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter, hvor da registrerte avvik har ingen videre bygningsmessig konsekvens og vurderes å være innenfor det som er forventbart ut fra husets alder.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på tidligere radonmålinger. Bygningen antas ikke å være utført med radonsperre. Det var heller ikke krav om radonforebyggende tiltak på oppføringstidspunktet. Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• For å få TG0/1 må det foretas radonmåling. Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er to mursteinspiper og vedovner.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes behov for rehabilitering eller utbedring av pipe, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert sikkerhet, økt risiko for lekkasjer, brannfare eller funksjonssvikt.
Det anbefales kontroll av pipe og ildsteder av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedringer.

• For ytterligere informasjon og grundigere kontroll av piper/ildsteder herunder innvendige røykløp, tilslutninger mm., må det lokale feiervesenet kontaktes.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N
Gnr 3 - Bnr 250
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Gulvet er av betong, og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.
Bygget er med "grovkjeller" (boder, vaskekjeller o.l.). Det er støpte gulv og støpte/murte yttervegger mot terreng med fritt eksponerte murflater uten innkledninger. Det utføres da kun visuell kontroll og stedvis fuktsøk uten hulltaking.

Bygget har ett rom som har innkledde murvegger. Dette er et bad, og hulltaking er ikke mulig.

Fravær av funn på undersøkelsesstedene utelukker ikke at det kan finnes avvik i andre vegger eller rom. Innkledninger mot murflater anses som risikokonstruksjoner, da de kan gi risiko for opphopning av fukt eller kondens. Over tid kan dette utvikle seg til fuktskader dersom konstruksjonen eller ventilasjonen ikke er tilfredsstillende.ende.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging/saltutslag inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Vurdering av kjellere/underetasjer må også ses i sammenheng med poster for «drenering», «grunnmur og fundamenter» og «terrengforhold». Avvik som er beskrevet under disse postene kan også ha betydning, både for dagens bruk og ev. endret bruk i fremtiden (f.eks. ved bruksendringer). Ev. tiltak kan også være beskrevet under disse postene.
Det anføres at dette er en uinnredet kjeller, hvor skaderisikoen er relativt lav. Forebyggende tiltak vil være å alltid sørge for at arealet er godt ventilert.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte fyllingsdører og formpressede innerdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det foreligger ikke opplysninger, eller symptomer på skadedyr eller fuktkrevende innsekter i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist inntrekksveier for gnagere bak bordkledning.

Konsekvens/tiltak
• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD H0201

TG 3 Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har belegg på gulv, malt strie på vegger og malte plater i tak.
Vegghengt servant, dusjkabinett og toalett.
Stråleovn som varmekilde.

TG3 er gitt fordi hele våtrommet er gammelt, og spesielt tettesjikt som er mer enn 30 år gamle, og kan ha kort gjenværende brukstid.

Det er også påvist avvik som sprekker i belegg, utette overganger, uegnede materialer i våtsoner, lite fall på gulv og manglende ventilering.

Selv om det ikke er påvist lekkasjer (jfr. hulltaking), innebærer det fortsatt en høy risiko for skjulte funksjonsfeil (spesielt ved rørgjennomføringer og tilslutninger mot sluk). Det er stor sannsynlighet for at lekkasjer kan oppstå plutselig.

TG3 betyr ikke at våtrommet fortsatt ikke kan benyttes i påvente av fremtidig renovering, men er da kun egnet for bruk med lukket dusjkabinett eller badekar.

Lukket dusjkabinett med avløp ført ned i sluket kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. For å sikre at det til enhver tid er god avrenning, må man også regelmessig kontrollere/rengjøre sluket. Merk da at kabinettet begrenser kun risikoen ved bruksvann, ikke ved lekkasjevann.

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

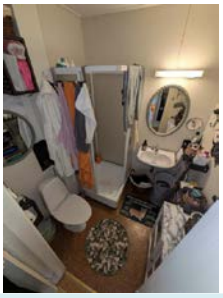
Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N
Gnr 3 - Bnr 250
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD H0201

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Bakenforliggende/tilgjengelige vegger er fra rom som har skap/innredninger eller andre hindringer som hindrer forsvarlig tilkomst for hullktaking.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1. ETASJE > BAD H0101

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har malt betong på gulv, malte slette overflater på vegger og malte slette overflater i tak.
Vegghengt innredning med skuffer og nedfelt servant, speil og belysning. Dusjkabinett og toalett.

TG3 er gitt fordi hele våtrommet er gammelt, og spesielt skjulte tettesjikt som er mer enn 30 år gamle, og kan ha kort gjenværende brukstid.

Det er også påvist avvik som sprekker i gulv/tettesjikt/overganger, eldre sluk/røropplegg, uegnede materialer i våtsoner og dårlig ventilasjon.

Selv om det ikke er påvist lekkasjer (jfr. hulltaking), innebærer det fortsatt en høy risiko for skjulte funksjonsfeil (spesielt ved rørgjennomføringer og tilslutninger mot sluk). Det er stor sannsynlighet for at lekkasjer kan oppstå plutselig.

TG3 betyr ikke at våtrommet fortsatt ikke kan benyttes i påvente av fremtidig renovering, men er da kun egnet for bruk med lukket dusjkabinett eller badekar.

Lukket dusjkabinett med avløp ført ned i sluket kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. For å sikre at det til enhver tid er god avrenning, må man også regelmessig kontrollere/rengjøre sluket. Merk da at kabinettet begrenser kun risikoen ved bruksvann, ikke ved lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD H0101

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Bakenforliggende/tilgjengelige vegger er fra rom som har skap/innredninger eller andre hindringer som hindrer forsvarlig tilkomst for hullktaking.

Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N
Gnr 3 - Bnr 250
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1. ETASJE > BAD H0102

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ifølge selger, så er våtrommet oppgradert i regi av tidligere eiere i 2024. Selger har ingen ytterligere informasjon eller dokumentasjon som angir nøyaktig tidspunkt eller hva som eventuelt ble utført. Selger opplyser om at arbeidet ble utført av fagfolk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD H0102

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

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

1. ETASJE > BAD H0102

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD H0102

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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

1. ETASJE > BAD H0102

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Malte plater på vegger. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke dokumentert at malingssystem på vegg tilfredsstiller kravene til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på at malingssystemet på vegg tilfredsstiller kravene til vanntett sjikt.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er tilstrekkelig, noe som øker risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.

1. ETASJE > BAD H0102

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Badet har vegghengt innredning med skuffer med slette fronter og nedfelt servant. Speilskap og belysning.
Toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD H0102

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD H0102

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N
Gnr 3 - Bnr 250
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er ansett hensiktsmessig siden det er åpne rørføringer, samt at rommet ikke belastes med bruksvann og har synlige tettesjikt. Det ble utført visuell kontroll i sammenheng med overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.

KJELLER > BAD U0101

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Eier opplyser om at badet ble bygget i 2016. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD U0101

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD U0101

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Heksesot/støvkondens på overflater kan indikere høy luftfuktighet, kuldebroer eller utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan føre til misfarging av overflater, dårlig inneklima og økt risiko for muggdannelse over tid.

• Det anbefales å kartlegge årsaken til problemet, herunder kontroll av ventilasjon, luftfuktighet og eventuelle kuldebroer. Overflater bør rengjøres, og nødvendige tiltak som forbedret ventilasjon, tetting eller isolering bør gjennomføres for å forebygge videre forekomst.

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid.

KJELLER > BAD U0101

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD U0101

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

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

KJELLER > BAD U0101

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med skap og nedfelt servant. Speil og belysning. Toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD U0101

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N
Gnr 3 - Bnr 250
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD U0101

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Våtsone grenser mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJELLER > BAD U0102

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Eier opplyser om at badet ble bygget i 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD U0102

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD U0102

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

KJELLER > BAD U0102

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD U0102

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og 10 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

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

KJELLER > BAD U0102

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N
Gnr 3 - Bnr 250
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

KJELLER > BAD U0102

TG 2 Ventilasjon

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

KJELLER > BAD U0102

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Bakenforliggende/tilgjengelige vegger er fra rom som har skap/innredninger eller andre hindringer som hindrer forsvarlig tilkomst for hullktaking.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN H0201

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med under- og overskap med profilerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum.
Plass til kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator over plass for komfyr.
Innredningen har noen småskader o.l. på overflater, men ikke mer enn det som er forventbart ut fra alder og er kun av kosmetisk betydning og derfor ikke vurdert som avvik (jfr. NS 3600). Innredningen er likevel i god stand alder tatt i betraktning.



2. ETASJE > KJØKKEN H0201

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN H0101

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen med under- og overskap med glatte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum. Plass til kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator over plass for komfyr.



1. ETASJE > KJØKKEN H0101

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN H0102

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra HTH med under- og overskap med glatte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt oppvasskum.
Det er integrert kjøl/fryseskap, nedfelt induksjonstopp, oppvaskmaskin og stekeovn.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N
Gnr 3 - Bnr 250
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.





1. ETASJE > KJØKKEN H0102

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > KJØKKEN U0101

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med under- og overskap med glatte fronter. Benkeplate i laminat og oppvaskbenk i rustfritt stål. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

KJELLER > KJØKKEN U0101

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN U0102

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med under- og overskap med profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i stål. Hvitevarer er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

KJELLER > STUE/KJØKKEN U0102

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N
Gnr 3 - Bnr 250
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger på hybler i kjeller er av plast (rør-i-rør). Disse er besiktiget i rørskap. Forøvrig er det glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige vannlåser og røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og servanter/vasker på våtrom. Sluk er vurdert/beskrevet under våtrom. Øvrige avløp er av støpejern.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det varmtvannstanker på ca. 200 liter og 120 liter.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer til alle leiligheter/hybler. Det er ukjent installasjonsår for anlegget i de forskjellige leilighetene. Det er noe skjult fordelingsanlegg og noe åpent.
Det er ikke opplyst at det har vært el-tilsyn de siste 5 årene.
Eier opplyser om at alle elektriske arbeider er utført av fagperson. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

⚠ Brannteknikske forhold

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N
Gnr 3 - Bnr 250
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Vurdering av tilstandsgrad for drenering og utvendig fuktsikring avhenger av en rekke forhold, blant annet type og utførelse av grunnmursbeskyttelse, drenerende masser og drensrør. Videre har grunnforhold, oppbygging av tomt og fundamentering, samt terreng- og avrenningsforhold betydning for dreneringens funksjon og forventede levetid.

Det kan imidlertid oppnås visse indikasjoner på funksjon gjennom kontroll på innsiden, herunder hulltaking, fuktsøk m.m. En slik kontroll gir likevel ikke fullstendig grunnlag for å fastslå dreneringssystemets faktiske oppbygging eller tilstand i sin helhet.

Det er ikke opplyst om at det er gjort utbedringer på vedrørende fuktsikring og drenering siden oppføringstiden. Det er tatt utgangspunkt i at fuktsikring og drenering er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

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

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.
Det var begrensede muligheter for kontroll av grunnmuren, da denne delvis ligger under terreng og at vegger på innsiden ikke var tilgjengelig for inspeksjon grunnet lagring av utstyr. Vurderingen er derfor basert på de delene av konstruksjonen som var synlige og tilgjengelige på befaringsdagen.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.





TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen ligger i skrånede terreng.

Vurdering av avvik:

Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N
Gnr 3 - Bnr 250
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Eiendommen ligger i et område som kan være utstatt for overvann. Bygningen er opplyst å ha risikoscore for overvann på 2 av 6, ifølge Kartverket, NVI og NGI.

Konsekvens/tiltak
• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for overvann, noe som kan få konsekvenser bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner. Gjelder da fortrinnsvis kjeller.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og har ukjent alder. Tilknytning er til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og har ukjent alder. Tilknytning er til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser om at vannledninger og avløpsrør er byttet i senere tid, rundt 2010 eller senere.
Eier vet ikke sikkert når dette ble utført, så årstallet er omtrentlig.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

• Eiendommen ligger i et område som kan være utstatt for overvann. Bygningen er opplyst å ha risikoscore for overvann på 2 av 6, ifølge Kartverket, NVI og NGI.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• For å få TG0/1 må det foretas radonmåling. Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

• For ytterligere informasjon og grundigere kontroll av piper/ildsteder herunder innvendige røykløp, tilslutninger mm., må det lokale feiervesenet kontaktes.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for overvann, noe som kan få konsekvenser bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner. Gjelder da fortrinnsvis kjeller.

Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N
Gnr 3 - Bnr 250
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

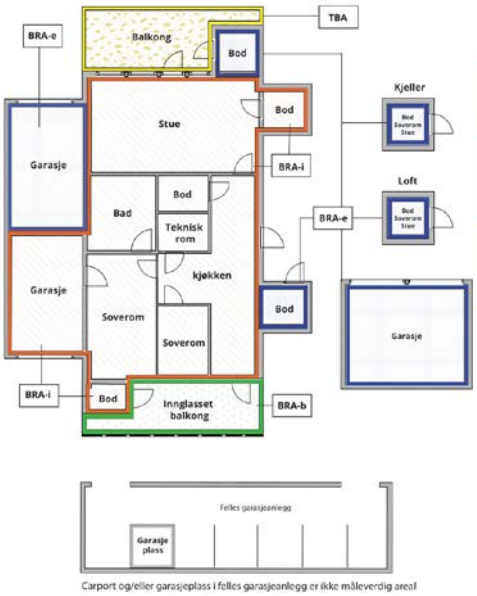
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N
Gnr 3 - Bnr 250
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		63		63		50	113
2. etasje	99	14		113	6		113
1. etasje	99	14		113			113
Kjeller	48	62		110			110
SUM	**246**	**153**			**6**	**50**	**449**
SUM BRA	**399**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Loftsrom, loftsrom 2, loftsrom 3	
2. etasje	Entré/gang h0201, kjøkken h0201, bad h0201, stue h0201, soverom h0201, entré/gang (under renovering) h0202, bad (under renovering) h0202, kjøkken (under renovering) h0202, stue (under renovering) h0202, soverom (under renovering) h0202	Fellesareal trappegang	
1. etasje	Entré/gang h0101, bad h0101, kjøkken h0101, soverom h0101, stue h0101, entré/gang h0102, bad h0102, kjøkken h0102, soverom h0102, stue h0102	Fellesareal trappegang	
Kjeller	Bad u0101, kjøkken u0101, stue/soverom u0101, stue/kjøkken u0102, bad u0102	Entré/felles trappegang, kjellergang, vaskekjeller, bod, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7, bod 8	

Kommentar

Kjeller består av to hybler, fellesarealer og boder. Hybel U0101 er ca. 29 m² og hybel U0102 er ca. 19 m². Dette er definert som BRA-i. Fellesarealer og boder utgjør 62 m² og er definert som BRA-e.

1. etasje består av to leiligheter og fellesareal/trappegang. Leilighet H0101 er ca. 50 m² og leilighet H0102 er ca. 49 m². Disse er definert som BRA-i. Fellesareal/trappegang er definert som BRA-e.

2. etasje består av to leiligheter og fellesareal/trappegang. Leilighet H0201 er ca. 50 m² og leilighet H0202 er ca. 49 m². Leilighetene er definert som BRA-i. Fellesareal/trappegang er definert som BRA-e.

Loftet er uninnredet og består av tre loftsrom. Dette arealet er definert som BRA-e.

Bygningen består av kjeller, to hovedetasjer og loft. Da det ikke foreligger seksjoneringstegninger eller annen dokumentasjon som viser eksakt arealfordeling mellom boenhetene, er det ikke mulig å fastslå med sikkerhet hvilke deler av kjeller og loft som tilhører de enkelte enhetene, eller hvilke arealer som eventuelt er felles. Opplysninger om arealtilhørighet er derfor beheftet med usikkerhet og må ikke oppfattes som en juridisk avklaring av eier- eller bruksforhold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger og ferdigattest på boligen fra 1948.

Det er imidlertid gjort endringer i planløsning i senere tid, og etablert beboelsesrom i kjeller i ettertid. Innredning og bruksendring av arealer som opprinnelig er godkjent som tilleggsdeler (for eksempel boder, uinnredet kjeller eller loft) regnes som søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven.

Ifølge papirer fra kommunens arkiv, så er det søkt om rammetillatelse om bruksendring av loft og kjeller, samt fasadeendring i 2009. Det er imidlertid ikke utstedt igangsettingstillatelse for tiltaket, så tiltaket er per definisjon ikke godkjent.

I vedtaket fremkommer det at beboelsesrom i kjeller og loft er egne brannceller, og det må påregnes at det må utarbeides en brannrapport som kartlegger hvilke krav som må innfris etter dagens lovverk og at det påløper kostnader knyttet til dette.

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som er godkjent. Rapporten tar ikke stilling til muligheten for eventuell bruksendring eller godkjenning av dagens bruk. Dette anbefales undersøkt nærmere hos lokal bygningsmyndighet i Kristiansund Kommune.

Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011. Nærmere informasjon om slike tiltak kan innhentes på kommunens nettsider.

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: Jfr. punkt om byggetegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Erik Bergsnev	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	3	250		0	263.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Konsul Johnsens gate 5

Hjemmelshaver
Klaven Hanne, Klaven Thomas Ertvåg

Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N
Gnr 3 - Bnr 250
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kristiansund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.09.2026	Eiere opplyser om at kjennskapen til eiendommen er begrenset, siden de ikke har bebodd eiendommen. Kunnskapen er hovedsakelig er overført muntlig fra tidligere eier.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo	30.09.2026	Kommunedata (byggetegninger m.m.) mottatt via megler (meglerpakke).	Gjennomgått		Nei
Enkel energiattest	05.10.2026	Utarbeidet av takstmann. For å få en mer nøyaktig energikarakter for boligen, så anbefales det å bestille en utvidet energiattest.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	
2	20.10.2026	Korrigering av tekst under punkt om "utvendige vann- og avløpsledninger" i sammendraget.

For gyldighet på rapporten se forside

Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N
Gnr 3 - Bnr 250
1505 KRISTIANSUND

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og 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 fem 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.»*

enova

Energiattest



Adresse **Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N**	
Dato for energimerking **15.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369562**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12593090**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **250**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1947**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **399,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **246,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **277,07**

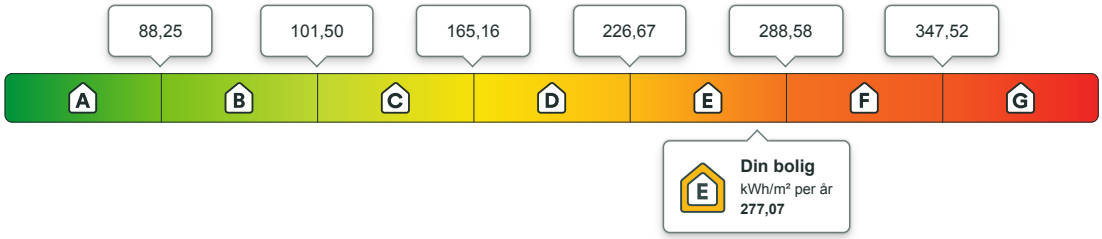
Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
66 624,08	**255,90**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N

Detaljering

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

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



Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Kristiansund

Oppdragsnr.
4-0349/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Klaven	Hanne Klaven

Gateadresse
Konsul Johnsens gate 5

Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6508

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Per Olav Klaven

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2026

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap:

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0349/26

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Membran samt fall mot sluk ble gjort av en venn som er murer og jobber med dette daglig. Etterpå flislagt gulv. Ny dusj,inredning. Nytt strømnett i begge leilighetene 1 etasje gjort av Øyvind sæther.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sluk meislet ut ny satt inn. Membran fall mot sluk samt flislegging gjort av faglært.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fyringsforbud.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Øyvind sæther har gjort etter som jeg vet alt i huset.

Arbeid utført av: Øyvind sæther

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0349/26

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hele huset er utleid 3 leiligheter samt to hybler

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 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

Document reference: 4-0349/26

Tilleggskommentar

Eiendommen er overtatt som del av dødsbo. Vi har ikke selv bodd på eiendommen og har begrenset kunnskap om eiendommens historikk, vedlikehold, tidligere arbeider og eventuelle forhold som ikke er synlige. Egenerklæringen er derfor utfylt etter beste evne, basert på det tidligere eier har fortalt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4-0349/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Klaven	3dd9a632a17aa02d1832a6865fb6da0b4aecd274	16.10.2026 11:19:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Klaven	c94783deabb89d07cb76c973d5135c7dc604e748	16.10.2026 10:44:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0349/26

→ 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

notar.no

KRISTIANSUND
BYGNINGSSJEF

Att. l.-nr. 25-1948.

FERDIGATTEST

BRUKSATTEST

Herved bevitnes at nedennevnte for

Herr Peder Ellevseth.

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr.-nr.

Konsul Johnsens gt. 5.

nemlig:

Et 2 etasjes våningshus i tre inneholdende:
Kjeller: 1 butikk m/lager, 1 kontorlokale, 4 ved og 4 matboder, 1 vaskerom og 1 w.c.
1 og 2 etasje: 4 leiligheter a 2 rom og kjøkken m/bad og w.c.
Loft: Kaldsott og vaskerom. Bebygd areal 125.1o m2

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

30-4-1946.

Ibruktagningstillatelse gitt: 2-9-1947.

Ansvarshavende er ansvarlig for bygget riktige og håndverksmessige utførelse.

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

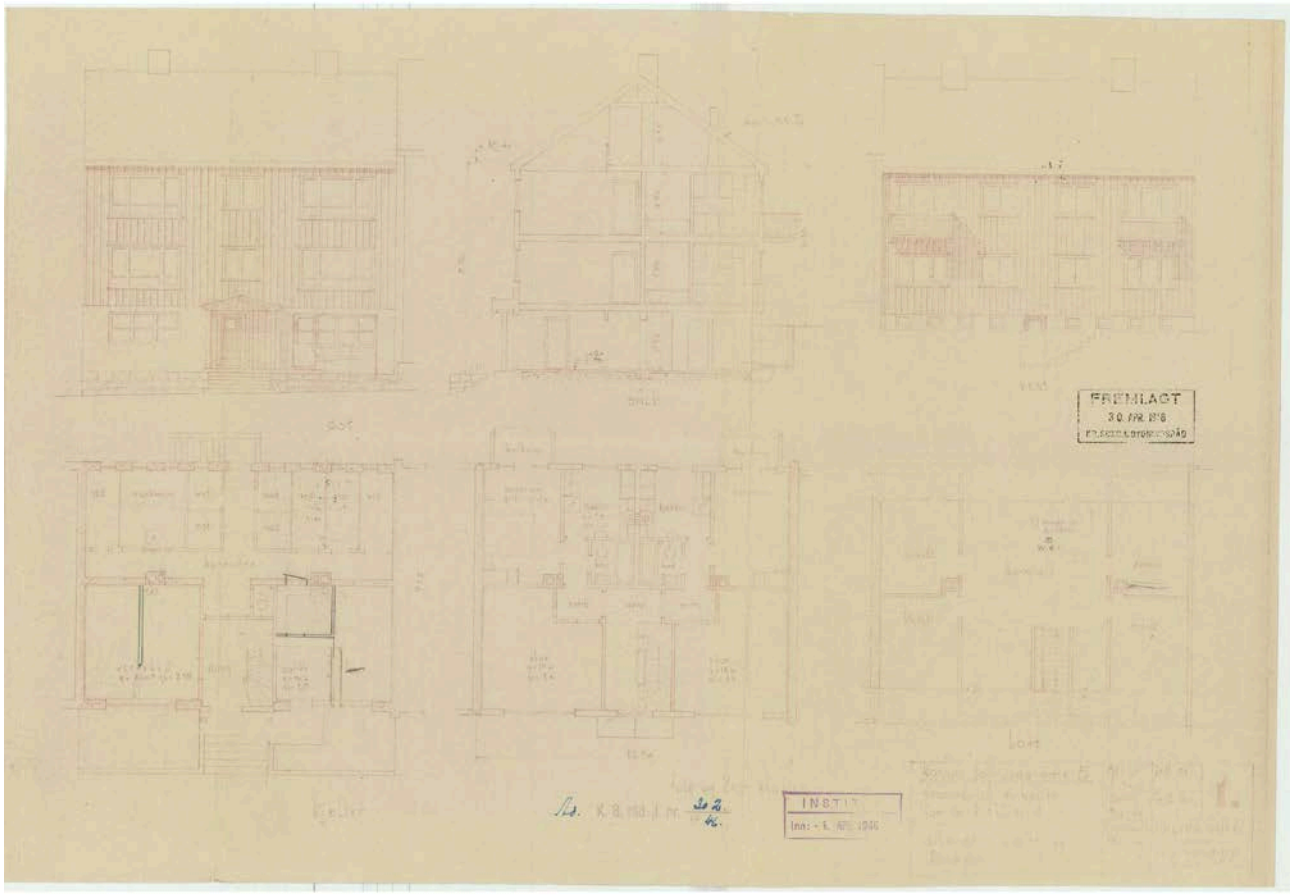
Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk i annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Takrenn må ledes til off.kloakk.
Brannstige må anskaffes.

Kristiansund N., den 23-4-1948.

Bygningssjef

Olaf B. Svendrups trykkeri


FREMLAGT

Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

Administrativt vedtak
Plan- og Bygningsrådet - nr. 2010/34

Prosjektbygg as
Langveien 16
6509 KRISTIANSUND N

Vår ref	Saksbehandler	Dato
2009/1657-4	Ulla-Britt Nyborg	28.01.2010

KONSUL JOHNSENS GATE 5 - RAMMETILLATELSE FOR BRUKSENDRING OG FASADEENDRING

TILTAKSHAVER: PER OLAV KLAVEN

SAKSOPPLYSNINGER
Søknad mottatt 06.10.2009 om rammetillatelse til tiltak for bruksendring av loft til boligformål tillagt underliggende leilighet i 2 etasje. Vedlagt til søknaden følger tegninger, gjenpart av nabovarsel, søknad om ansvarsrett samt kontrolldokumentasjon for prosjekteringsfasen.

Søknaden omfatter
Det søkes om bruksendring av loftsareal til boligareal tilknyttet en av leilighetene i 2 etasje. Antall leiligheter (4) blir uendret. Beboelsesrom i kjeller er tiltenkt hovedleilighet i 2 etasje/loft.
Balkonger i 2 etasje søkes utvidet samt etablering av takterrasse på fasade mot vest i lengde ca. 3.7 meter inntrekt i takflaten.
To takvinduer skiftes på fasade vest, to stk skiftes pluss ett takvindu i tillegges på fasade øst.

Merknad fra eier av seksjon 2
Ragnhild Løkke bemerker at opprinnelig panelretning – stående - på verandaer mot vest må beholdes. Dette for å beholde estetikken fra opprinnelig bygning/bebyggelse/nabolag.

Ansvarlig søker bekrefter i skriv av 01.10.2009 at utforming på rekkverk på balkonger imøtekommes. Fasadetegninger blir revidert og vedlagt ferdigmelding.

Bygningsmyndighetens vurderinger
Utgangspunktet for sakens behandling etter reguleringsplanens bestemmelser samt plan- og bygningsloven - og i samsvar med lovens intensjon - er at tiltakshavers ønske skal imøtekommes dersom ikke vesentlige forhold taler imot dette. Med vesentlige forhold i denne forbindelse henvises til bestemmelser i lov og regelverk samt reguleringsplanens bestemmelser. Hva som må anses som vesentlig tilligger i stor grad

bygningsmyndighetens skjønn og i hvilken grad tiltaket måtte være påregnelig i forhold til lov og regelverk.

Plangrunnlag og etasjetall
Angjeldende eiendom omfattes av reguleringsplan for "Kirkelandets sentrum R 7" med tilhørende reguleringsbestemmelser, stadfestet den 07.01.1946.

Det er ikke søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for Kirkelandets sentrum R7 bestemmelser om etasjetall (2) for etablering av boligareal på loft. Arealet betraktes som 3 etasje. Bygningsmyndigheten finner å kunne vurdere dispensasjon med bakgrunn i tiltakets omfang. For at dispensasjon skal kunne gis må det foretas en avveiing av tiltaket i forhold til de offentlige hensyn bestemmelsen er ment å ivareta. Bygningsmyndigheten ser i flere byggesaker at loftsareal ønskes tas i bruk til boligformål. Dette er en utvikling av etterkrigsbebyggelsen som synes å være styrt av etterspørsel etter sentrumsnære boliger og tiltakshaver ønske om utvikling av eiendommen. Etter en helhetlig vurdering av tiltaket finner Bygningsmyndigheten å kunne gi dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser gjeldende etasjetall.

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

Det søkes om ansvarsrett for følgende funksjoner:

Ansvarsområde	Tilt.kl.	Beskrivelse	Foretak
Søker	1	Bygning	Prosjektbygg AS
Prosjektering	1	Bygning	Prosjektbygg AS
Kontroll av prosjektering	1	Bygning	Prosjektbygg AS

Ansvarlig søker skal overfor bygningsmyndigheten innestå for at alle funksjoner er belagt med ansvar fra ansvarlige foretak med tilstrekkelige kvalifikasjoner. Alle som søker ansvarsrett skal ha styringssystemer for oppfyllelse av krav i plan- og bygningslovgivningen.

Trappeløp – branntekniske krav
Hovedtrapp er anvist helt til loftsetasjens oppholdsrom. Loftsetasjen er tilknyttet hovedleiligheten i 2 etasje via interntrapp. Leilighet i 2 etasje med loftsareal betraktes som en branncelle. Det settes spørsmålstegn ved oppfyllelse av branntekniske krav til hovedtrapp som rømningsvei for leilighetene med en slik åpen planløsning.

Beboelsesrom/oppholdsrom i kjeller
Det er anvist rom i kjeller tiltenkt leilighet i 2 etasje/loft.
Det må redegjøres for hvordan branntekniske krav tenkes oppfylt. Disse rommene er å betrakte som egne branncelle r.

Estetiske forhold
Omsøkte fasadeendring anses i å oppfylle plan- og bygningslovens krav til estetiske forhold.

Ildsted
Når det gjelder installasjon av fyringsenhet skal dette omsøkes på fastsatt skjema som sendes Brannsjefen i Kristiansund. Skjema følger vedlagt.

Bygningstekniske installasjoner
Etablering av nye sanitære anlegg er søknadspliktig. Sanitæranlegg må anmeldes særskilt til kommunen ved Byingeniøren.

Igangsettingstillatelse
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

- Eventuelle korrigerte tegninger (M 1:100) må innsendes sammen med beskrivelse som redegjør for hvordan tekniske krav er ivaretatt. Det må redegjøres for hvordan hovedtrapp oppfyller branntekniske krav som rømningsvei for alle leilighetene(ender opp i oppholdsrom!).
  Det må redegjøres for hvordan beboelsesrom i kjeller oppfyller branntekniske krav.
- Ansvarsoppgave for prosjekterings- og utførelsesfasen gjeldende alle fag må innsendes for godkjenning sammen med søknader om ansvarsrett for de enkelte aktører.
- Bygningstekniske installasjoner (sanitær) må anmeldes særskilt til Byingeniøren.
- Søknad/melding om ildsted på loft sendes Brannsjefen på fastsatt skjema.

I henhold til delegert myndighet, fattes slikt:

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens kapittel 19 gis det dispensasjon fra reguleringsplan for "Kirkelandet sentrum R 7" bestemmelser om etasjetall for etablering av boligareal på loftsetasje.

I medhold av pbl §§ 93 og 95 a, j.fr. SAK Kap. III, godkjennes søknad om bruksendring for etablering av boligareal på loft tilknyttet leilighet i 2 etasje, beboelsesrom i kjeller, utvidelse av balkonger mot vest i 2 etasje samt etablering av takterrasse og innsetting av vinduer i takflate i Konsul Johnsens gate 5 på betingelse av at alle arbeider utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter og for øvrig på slike vilkår:

Prosjektbygg as gis ansvarsrett i omsøkte tiltaksklasse og fagområde.

Merknad fra eier av seksjon 2, Ragnhild Løkke, anses tatt til følge med henvisning til saksutredningen.

Etter at arbeidene er ferdigstilt skal kontrollerklæring samt kontrollplan for utførelse innsendes til bygningssjefen for etterkontroll og danne grunnlag for utstedelse av ferdigattest.

Behandlingsgebyr: kr. 2.592,-
Gebyr for dispensasjon fra reg.plan: kr. 5.335,-
Sum gebyrer: kr. 7.927,-

Arbeider tillates ikke igangsatt før:

- Søknad om igangsettingstillatelse er sendt bygningsmyndigheten og igangsettingstillatelse er utstedt.
- Alle gebyrer er betalt.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen sendes Kristiansund kommune. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Bygningssjefen i Kristiansund N

Hilmar Hansen

Ulla-Britt Nyborg

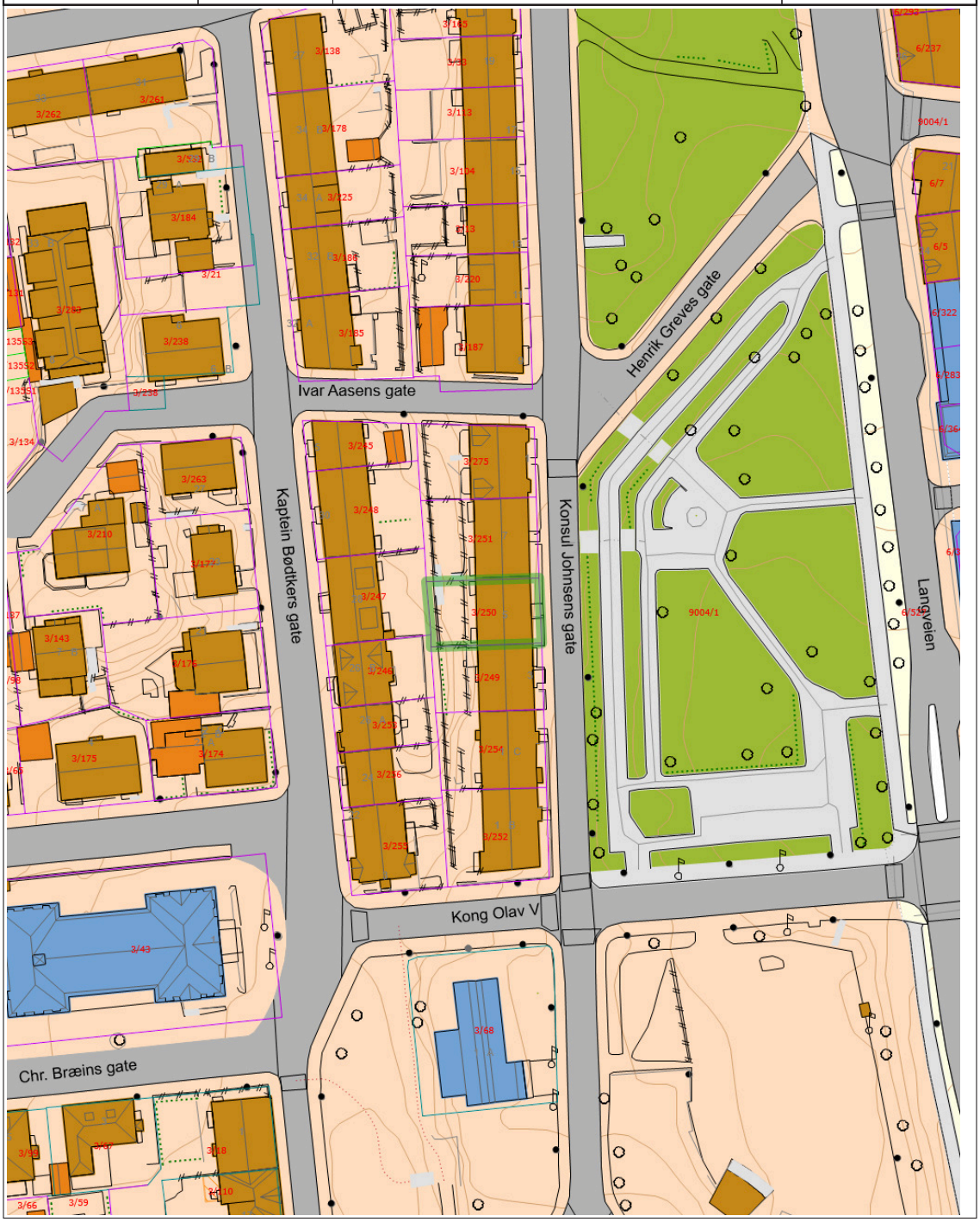
Kopi: Ragnhild Løkke, Herman Foss gt. 4, 0171 Oslo

Kristiansund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 3	Bnr: 250	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Konsul Johnsens gate 5 6508 KRISTIANSUND N			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



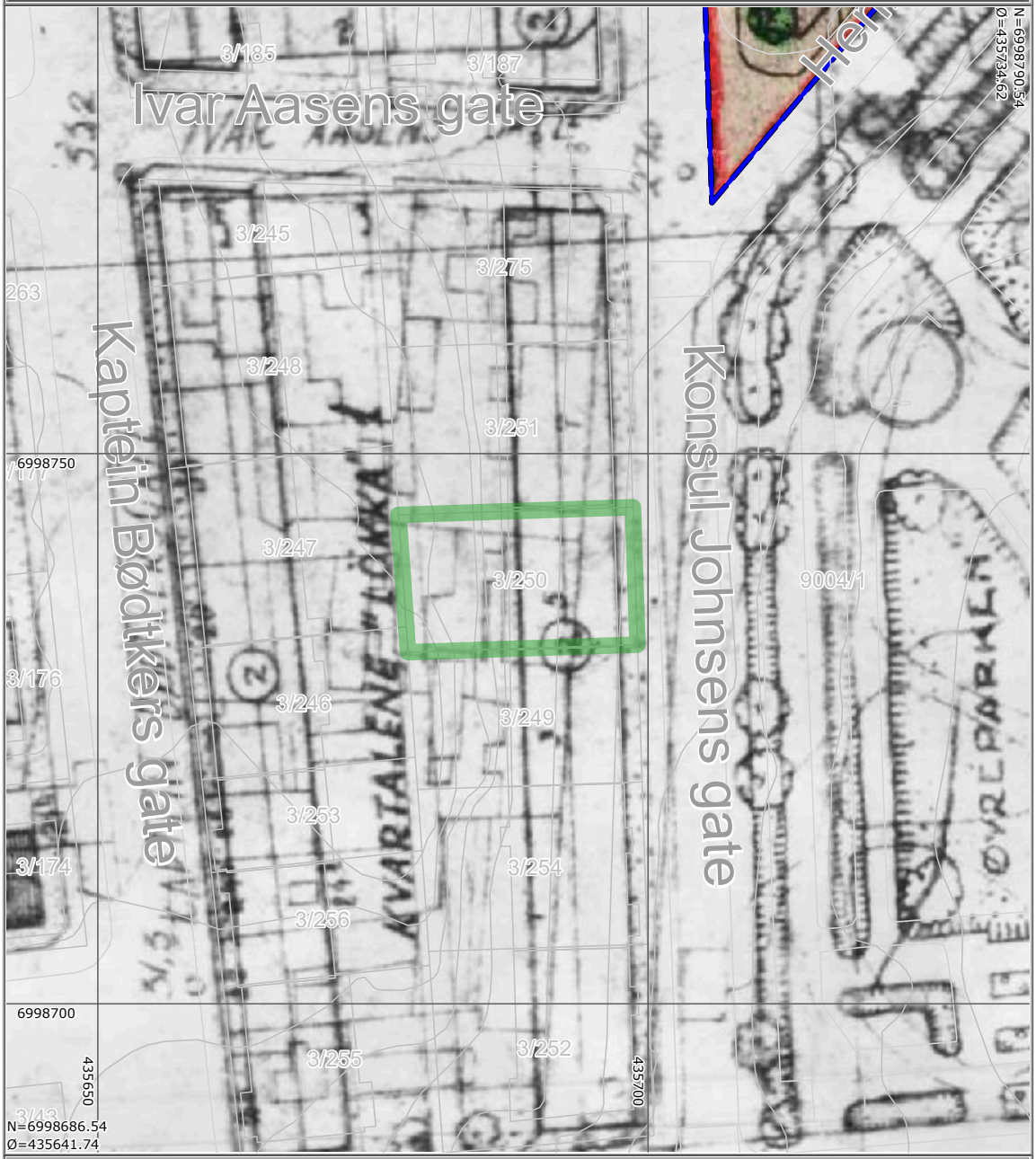
Tegnforklaring

- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense fiktiv
- Flaggstang
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Parkdetalj
- Trapp
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Byggetiltak
- Innmålt tre
- Hekk
- Gangfelt avgrensning
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegskulderkant
- Gangfelt
- Gangveg
- Fortau
- Trapp
- Sti
- Trafikkøy
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Eiendomsteig
- Høydekurve 1m Kristiansund
- Lekeplass
- Park
- Bebygd område
- Annet

16.09.2026, 15:47 Utskrift

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 3	Bnr: 250	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N			
Hj.haver/Fester:				
KRISTIANSUND KOMMUNE	Dato: 16/9-2026 Sign:			Målestokk 1:500

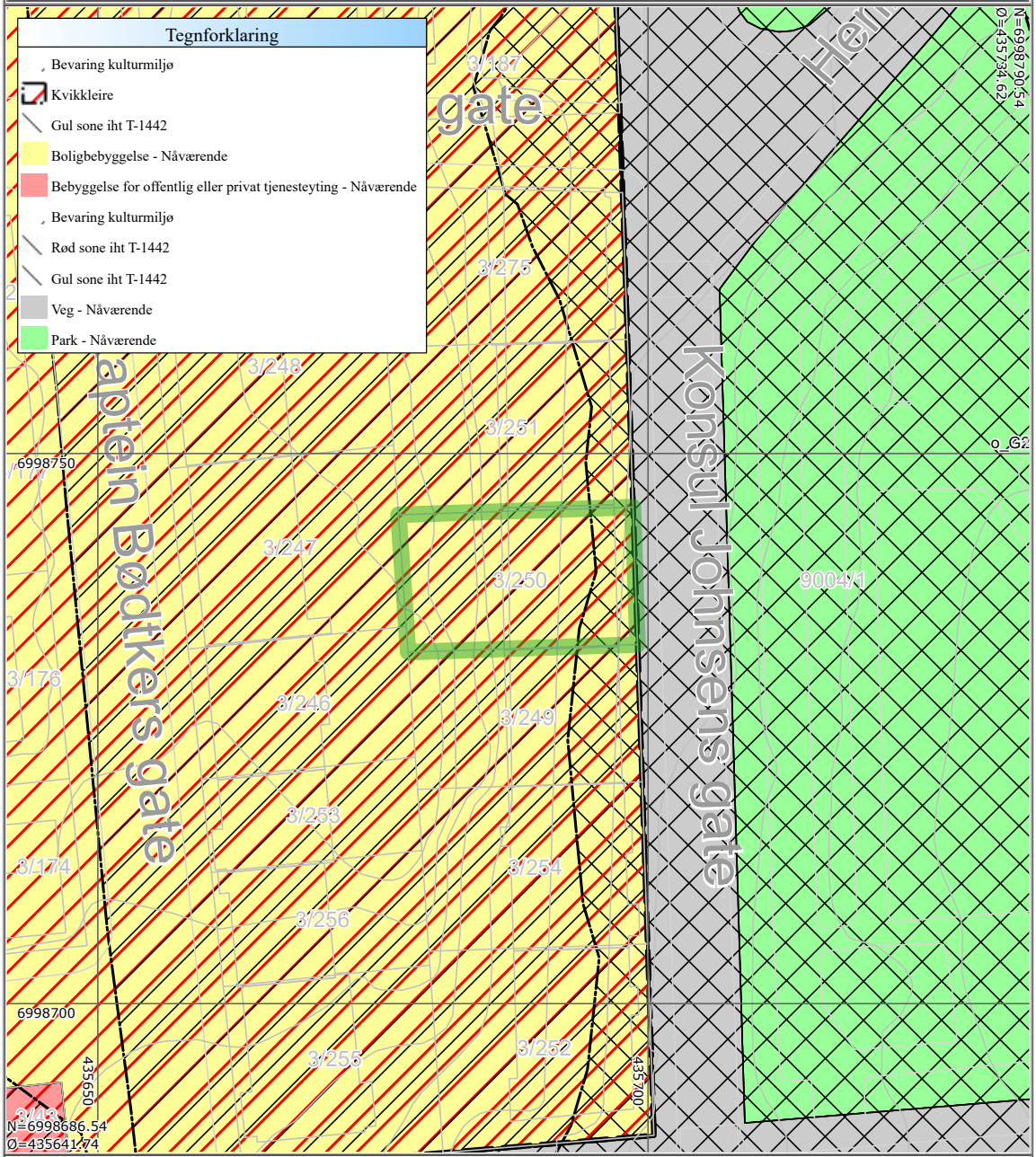


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

16.09.2026, 15:31 Utskrift

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 3	Bnr: 250	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Konsul Johnsens gate 5, 6508 KRISTIANSUND N			
Hj.haver/Fester:				
KRISTIANSUND KOMMUNE	Dato: 16/9-2026 Sign:			Målestokk 1:500



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

notar.no

37.

~~Vedlegg til~~ Gjenpart av Dagbok nr. 1516 - 1946
Kristiansund Byfogdembete 22/12

Vedk. Kristiansunds Skjønnskommisjons prisskjønn 2/1946.

I utskriften vedkommende Kristiansunds Skjønnskommisjons sak nr. 2/1946 heter det:

"Skjønnskommisjonen har videre funnet å kunne legge til grunn "for skjønnet kommunens foran refererte forslag til skjønnsfor"utsetninger, - dog med de samme endringer, tilføyelser og for"behold som er tatt i skjønnskommisjonssak nr. 4/1943."

I skjønnskommisjonssak nr. 4/1943 uttales det:

"Hva særlig angår felles innkjørsler til kvartalene, så er der "herom gitt følgende direktiv fra kommunen (Lok. 175):

"Hvor der etter tomtedelingsplanen er anordnet felles inn"kjørsel for tilstøtende tomteeiere, er forutsetningen den at "utgiftene ved opparbeidelsen og vedlikeholdet av innkjørselen "bæres av tomteeierne og fordeles mellom disse forholdsvis "etter hver tomts lengde langs innkjørselen. Den tomteeier som "først begynner å bygge og som derfor må opparbeide innkjørsel "i full bredde langs sin tomt, har krav på å få refundert hos "tomteeieren vis a' vis dennes halvpart av opparbeidelsesom"kostningene."

Under henvisning til denne skjønnsforutsetning blir følgende klausul å påhefte de eiendommer over hvilke der er regulert felles innkjørsel:

"Forsåvidt ikke samtlige tomteeiere over hvis eiendommer "den regulerte felles innkjørsel skal opparbeides, blir "enige om fremgangsmåten ved og fordelingen av utgiftene "ved opparbeidelsen, skal den tomteeier som først begynner "å bebygge sin tomt ha rett til å igangsette opparbeidel"sen fram til og over sin eiendom. Etter opparbeidelsen kan "han kreve opparbeidelsesomkostningene refundert av de tomte"eiere over hvis eiendom den felles innkjørsel er opparbeidet. "Omkostningene blir å fordele forholdsvis etter hver tomts "lengde langs innkjørselen. Refusjonsbeløpene forfaller til "betaling når Formannskapet etter innstilling fra Stadsingeniøren i Kristiansund har fått seg forelagt og har godkjent "legitimasjoner for de medgåtte utgifter og disses anvendelse. "Fra forfall og til betaling skjer forrentes refusjonsbeløpene "med 4 % p. a. Der forholdes på tilsvarende måte med vedlike"holdet av innkjørselen og de dermed forbundne omkostninger."

Ovenstående klausul blir å påhefte angjeldende eiendommer:

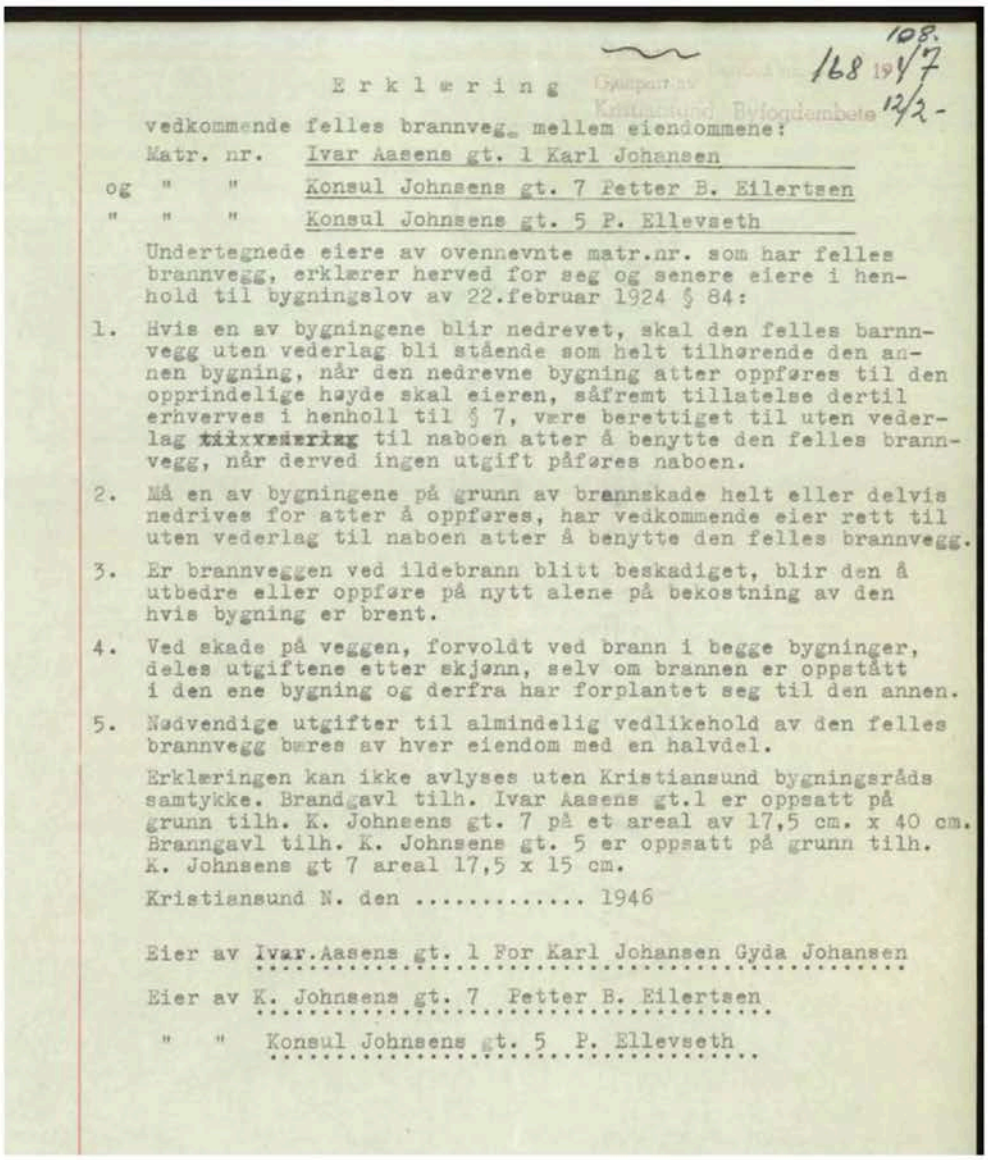
K. Bødtkersgt. 3o, K. Bødtkersgt. 24, Kapt. Bødtkersgt. 22, K. Bødtkersgt. 26 a, K. Bødtkersgt. 26 b, K. Bødtkersgt. 28, Ivar Aasens gt. 1, Ivar Aasens gt. 5, Skologt. 18, K.Johnsens gt. 1, K. Johnsens gt. 3, K. Johnsens gt, 5 og K. Johnsens gt. 7.

Kristiansund N., den 18. desember 1946.

Kristiansund kommune
Ottar Guttelvik
ordfører.

Til vitterlighet:
Paul Næverlid.

O. Skarrebo
kemner.



108.
168 1947
12/2-

E r k l æ r i n g

vedkommende felles brannveg mellem eiendommene:

Matr. nr. Ivar Aasens gt. 1 Karl Johansen

og " " Konsul Johnsens gt. 7 Petter B. Eilertsen

" " " Konsul Johnsens gt. 5 P. Ellevseth

Undertegnede eiere av ovennevnte matr.nr. som har felles brannvegg, erklærer herved for seg og senere eiere i henhold til bygningslov av 22.februar 1924 § 84:

1. Hvis en av bygningene blir nedrevet, skal den felles barnnvegg uten vederlag bli stående som helt tilhørende den annen bygning, når den nedrevne bygning atter oppføres til den opprindelige høyde skal eieren, såfremt tillatelse dertil erhverves i henholl til § 7, være berettiget til uten vederlag ~~tilxxxxxxxx~~ til naboen atter å benytte den felles brannvegg, når derved ingen utgift påføres naboen.

2. Må en av bygningene på grunn av brannskade helt eller delvis nedrives for atter å oppføres, har vedkommende eier rett til uten vederlag til naboen atter å benytte den felles brannvegg.

3. Er brannveggen ved ildebrann blitt beskadiget, blir den å utbedre eller oppføre på nytt alene på bekostning av den hvis bygning er brent.

4. Ved skade på veggen, forvoldt ved brann i begge bygninger, deles utgiftene etter skjønn, selv om brannen er oppstått i den ene bygning og derfra har forplantet seg til den annen.

5. Nødvendige utgifter til almindelig vedlikehold av den felles brannvegg bæres av hver eiendom med en halvdel.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Kristiansund bygningsråds samtykke. Brandgavl tilh. Ivar Aasens gt.1 er oppsatt på grunn tilh. K. Johnsens gt. 7 på et areal av 17,5 cm. x 40 cm. Branngavl tilh. K. Johnsens gt. 5 er oppsatt på grunn tilh. K. Johnsens gt 7 areal 17,5 x 15 cm.

Kristiansund N. den 1946

Eier av Ivar.Aasens gt. 1 For Karl Johansen Gyda Johansen

Eier av K. Johnsens gt. 7 Petter B. Eilertsen

" " Konsul Johnsens gt. 5 P. Ellevseth

~~Vedlegg til~~ Dagbok nr. 63/1948
Gjenpart av
Kristiansund Byfogdembete 4/5-

207.

Erklæring

vedkommende felles brannvegg mellom eiendommene:

Matr.nr. Konsul Johnsens gate 3

og „ „ Konsul Johnsens gate 5

Undertegnede eiere av ovennevnte matr.nr. som har felles brannvegg erklærer herved for seg og senere eiere i henhold til bygningsloven av 22. februar 1924 § 84:

1. Hvis en av bygningene blir nedrevet, skal den felles brannvegg uten vederlag bli stående som helt tilhørende den annen bygning; når den nedrevne bygning atter oppføres til den opprinnelige høyde skal eieren, såfremt tillatelse dertil erverves i henhold til § 7, være berettiget til uten vederlag til naboen atter å benytte den felles brannvegg, når derved ingen utgift påføres naboen.
2. Må en av bygningene på grunn av brannskade helt eller delvis nedrives for atter å oppføres, har vedkommende eier rett til uten vederlag til naboen atter å benytte den felles brannvegg.
3. Er brannveggen ved ildebrann blitt beskadiget, blir den å utbedre eller å oppføre pånytt alene på bekostning av den, hvis bygning er brent.
4. Ved skade på veggen, forvoldt ved brann i begge bygninger, deles utgiftene etter skjønn, selv om brannen er oppstått i den ene bygning og derfra har forplantet seg til den annen.
5. Nødvendige utgifter til alminnelig vedlikehold av den felles brannvegg hæres av hver eiendom med en halvdel.
   Erklæringen kan ikke avleses uten Kristiansund bygningsråds samtykke.

Kristiansund N., den 24. april 1948.

Eier av matr.nr. K.Johnsensgt. 3 Idar Løkke

Eier av matr.nr. K.Johnsens gate 5 Peder Ellevseth

In fidem

Nabolagsprofil

Konsul Johnsens gate 5 - Nabolaget Tolåsenga/Løkka - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Greves plass	2 min
Totalt 10 ulike linjer	0.1 km
Kristiansund Kvernberget	13 min

Skoler

Allanengen skole (1-7 kl.)	4 min
214 elever, 16 klasser	0.4 km
Innlandet skole (1-7 kl.)	15 min
90 elever, 7 klasser	1.3 km
Folkeparken skole (1-7 kl.)	16 min
335 elever, 15 klasser	1.4 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
318 elever, 24 klasser	2.4 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
284 elever, 25 klasser	4.4 km
Kristiansund videregående skole	13 min
950 elever	1.1 km
Atlanten videregående skole	6 min
500 elever, 18 klasser	2.3 km

Ladepunkt for el-bil

Kirketomta, Kristiansund	1 min
Kongens Plass, Kristiansund	5 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

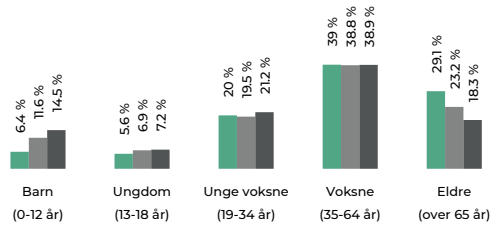
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tolåsenga/Løkka	790	537
Kristiansund	18 220	10 203
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blåtoppen barnehage (0-5 år)	6 min
68 barn	0.6 km
Heinsa barnehage (0-5 år)	19 min
59 barn	1.7 km
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år)	23 min
106 barn	2 km

Dagligvare

Kiwi Kristiansund Sentrum	2 min
Bunnpris Kongens Plass	6 min
Søndagsåpent	0.4 km

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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Buss

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

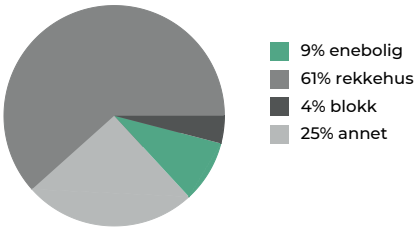
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100

Sport

Brannstasjonen Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Idrettsplassen - kunstgressbane Fotball	4 min 0.3 km
Family Sports Club Midtbyen	6 min
Fitnesspoint Kristiansund	8 min

Boligmasse



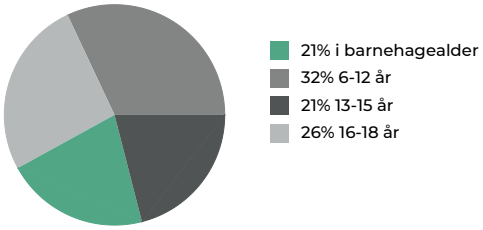
«Kjekt boområde, lite trafikk og bra utsikt»

Sitat fra en lokalkjent

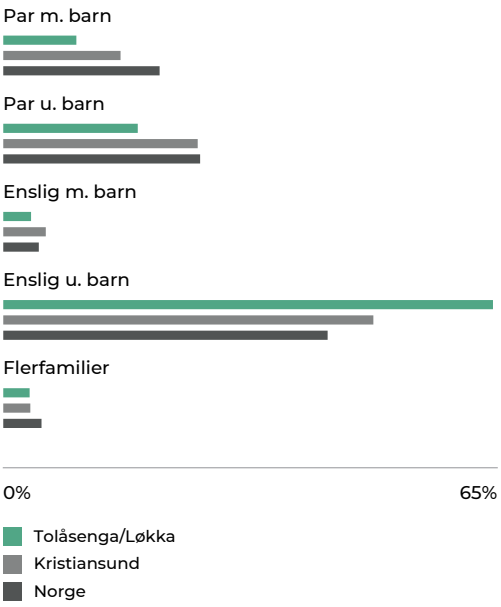
Varer/Tjenester

ALTI Storkaia	6 min
Apotek 1 Løven Kristiansund	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



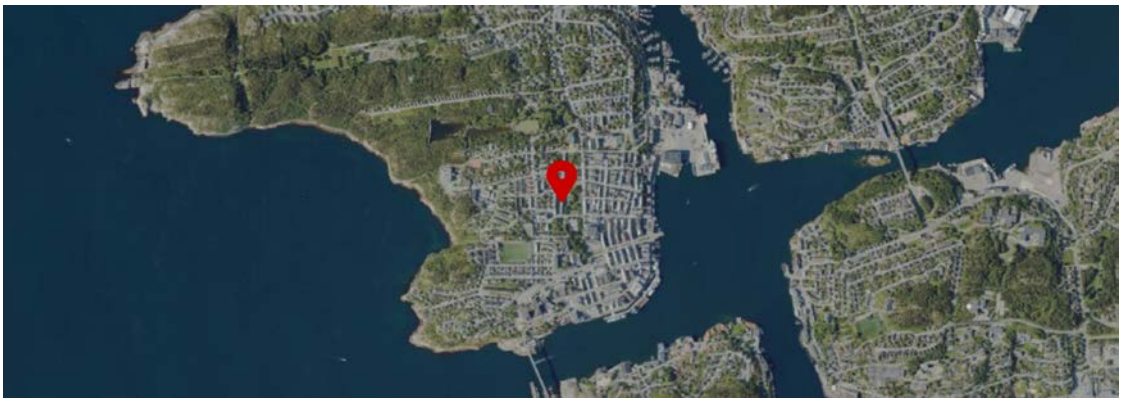
Familiesammensetning

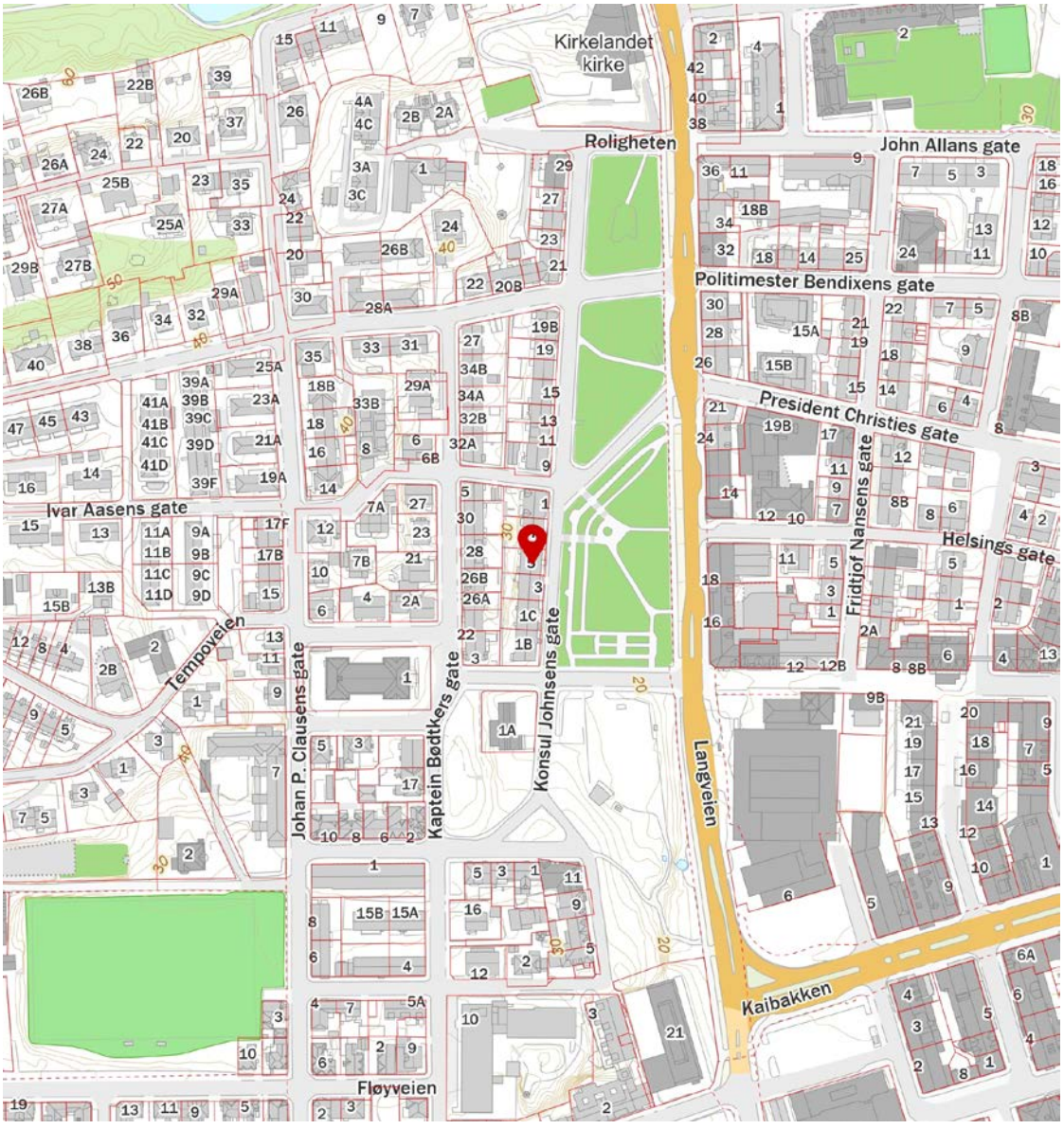


Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

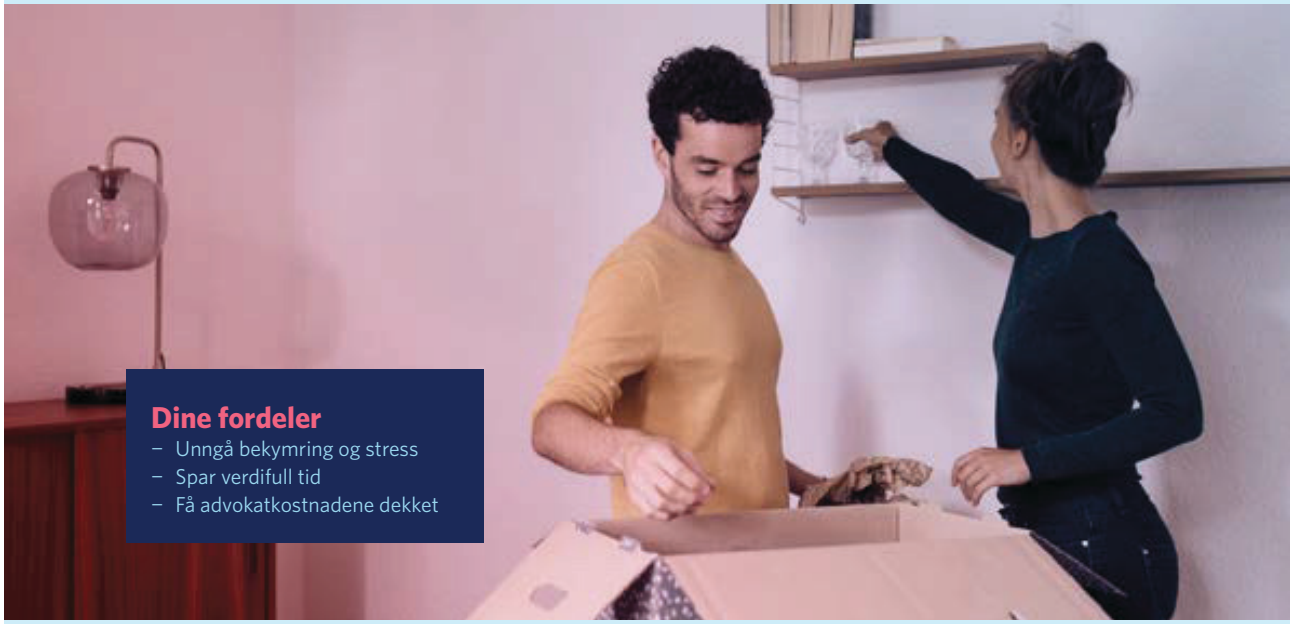
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	4-0349/26	**Kontaktperson**	Aleksander Faksvåg Talgø
Adresse	Konsul Johnsens gate 5 6508 KRISTIANSUND N	**Tlf**	990 26 362
		Epost	aleksander@notar.no
Salgsoppgavedato	20.10.2026		

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

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

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

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

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

notar.no

notar