

# Kaptein Bødtkers gate 34A

notar

KRISTIANSUND N



Prisantydning Kr 2 150 000,- Boligtype Eierleilighet  
BRA-i/BRA Total 73/149 kvm Megler Fredrik Rindahl Tlf 482 11 516

NOTAR.NO

notar



# Kaptein Bødtkers gate 34A

Innholdsrik, nyoppusset halvpart av bygård over  
2 plan | 3 soverom | Sentrumsnært | Potensial i  
kjeller

Adresse	Kaptein Bødtkers gate 34A 6508 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 2 150 000,-
Omkostninger	Kr 66 740,-
Totalpris	Kr 2 216 740,-
Fellesutgifter	Kr 2 000,-
BRA-i/BRA Total	73/149 m <sup>2</sup>
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1941
Soverom	3
Etasje	1

Din lokale eiendomsmegler Fredrik Rindahl v/Notar har gleden av å presentere Kaptein Bødtkers gate 34A. Leiligheten er en innholdsrik halvpart av bygård over to plan, beliggende i en av Kristiansunds karakteristiske gjenreisningsrekker. Boligen vesentlig oppgradert med blant annet nytt Norema-kjøkken med integrerte hvitevarer, etablert åpen stue og kjøkkenløsning og et ekstra soverom. Det er lagt nye gulv i flere rom, vegger og tak er fornyet, og overflater holder gjennomgående en moderne og helhetlig stil. Badet har fått ny innredning, og det er oppgradert både strøm og tekniske løsninger. I tillegg byr boligen på kjellerstue, vaskerom, boder og balkong. Sentral, men tilbaketrukket beliggenhet med kort vei til sentrum og byens fasiliteter.

Velkommen til visning!

## Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7  
6509 KRISTIANSUND N



**Fredrik Rindahl**

Eiendomsmegler MNEF  
482 11 516 / fredrik.rindahl@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Plantegning	21
Vedlegg	23
Budgivning	108

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



Kjøkkenet er oppgradert i 2025



Leiligheten er ombygget fra en 3-roms til en 4-roms ved å flytte kjøkkenet ut i den gamle spisestuen og etablert soverom på det tidligere kjøkkenet



Gang



Soverom



Soverom



Balkong



Soverom



Bad

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Sentrumsnær leilighet vest for Langveien. Gangavstand til de fleste fasiliteter.

## ADKOMST

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Kaptein Bødtkers gate 34A, 6508 KRISTIANSUND N

### OPPDRAKSNUMMER

4-0439/25

### SELGER

Nils Elias Aspaas Krogstad  
Simon Aspaas Krogstad

### MATRIKKE

Gårdsnummer 3, bruksnummer 225, seksjonsnummer 1, ,  
ideell andel 1/1.  
i Kaptein Bødtkers gate 34A i Kristiansund kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav G.

### INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

## STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

## TOMT

Eiet tomt på 234 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Felles tomt med mindre grøntområde mot øst. Parkering i kommunal vei eller gate.

## SAMEIEBRØK

49/100

## TAKST

Tilstandsrapport datert 01.12.2025. utført av Sertifisert takstingeniør Stig Ole Wenaas.

## BYGGEÅR

1941

## BYGGEMÅTE

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i malt utførelse. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, hvor et er oppdatert i senere tid. Malte vinduer med koblet glass fra byggedato i kjeller. Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass (1984) og brann- og lydklassifisert entrédør. Utkraget veranda med dekke/teking av av bly. Rekkverk i bindingsverk med stående kledning og altanrekke på topp.

Følgende punkter er vurdert til TG2 av takstmann:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

## SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har eid eiendommen siden 2024 og har ikke bebodd eiendommen siste 12 mnd.

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 faglært

Beskrivelse: Fikset wc. Flyttet kjøkkenet til nytt rom. Lagt rør i rør til nytt kjøkken. Arbeid på bad, koblet på vann i ny innredning og dusj. Har ikke bodd der selv, kun utleid.

Arbeid utført av: Rørlegger 1 Kristiansund

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fikset wc. Flyttet kjøkkenet til nytt rom. Lagt rør i rør til nytt kjøkken. Arbeid på bad, koblet på vann i ny innredning og dusj.

Arbeid utført av: Rørlegger 1 Kristiansund

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Etter uvær løsnet noen få taksteiner og vi fikk tidligere byggmester til å gjennomføre en nødreparasjon privat, og

har ikke hørt noe om at det ikke er tett siden.

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: Lagt strøm og sikringer til kjøkken. Strøm til nytt soverom (tidligere kjøkken). Strøm til bad. Stikkontakter på kjøkken, bad og soverom.

Arbeid utført av: Neas Elektro AS

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi har selv lagt parkett, takplater på et soverom, montert listverk, montert kjøkken, montert ei dør,

montert gips, montert veggpanel.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Malt hele fasaden på forsiden. Etter uvær løsnet noen få taksteiner og vi fikk tidligere byggmester til å gjennomføre en nødreparasjon privat, og har ikke hørt noe om at det ikke er tett siden.

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.

## MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Selger har opplyst følgende moderniseringer og påkostninger siden de kjøpte i 2024:

Soverom 1 (med balkong):

- Lagt nytt gulv og gulvunderlag. (Pergo ven 1-stavs tregulv)
- Malt vegg og lister

Soverom 2:

- Nytt gulv og underlag (Pergo ven 1-stavs tregulv)
- Forestia tak-ess hvit
- Slettvegg fra Jotun

Soverom 3 (tidligere kjøkken):

- Lagt nytt gulv, perlestaff panel på veggene, 1 vegg med dobbel gips inn mot kjøkken.
- Nytt gulv og underlag (Pergo ven 1-stavs tregulv)

Gang:

- Nytt gulv og underlag (Pergo ven 1-stavs tregulv)
- Slettvegg tapet på vegger, sparklet og malt.
- Nye gulvlister
- Dørene er slipt, grunnet og malt.

Stue / kjøkken:

- Kjøkken: Nyinstallert kjøkken type Norema. Integrerte hvitevarer. Kjøkkenet ble flyttet inn til stua slik at det ble åpen stue/kjøkken løsning og det ble et ekstra soverom.
- Gammelt parkettgulv er slipt og lakkert med lakk fra BONA.

- Stua og kjøkken er malt i fargen space
- Muren bak ildstedet ble malt med murmaling i fargen grå-skifer
- Strøm og sikringer til kjøkken etter dagens krav

Bad:

- Komplette badromsinnredning fra Foss bad
- Vegger malt med våtromsmaling i fargen «Asfalt», produkt fra Jotun
- Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel (elektrisk)

Toalett:

- Nytt gulv lagt og underlag (Pergo ven 1-stavs tregulv)
- Tak, vegger og listverk malt.
- Rørleggerarbeid i forbindelse med fjerning av kjøkken

Kjellerstue:

- Grunnet , malt i hvit.
- laminat gulv fra Berry Alloc
- Bygd kasse rundt vannrør

Kjeller:

Gang inn til vaskerom malt med murmaling

Balkong:

- Lagt nye terrasseheller

Bakgård:

- Utelys reparert
- Takrenner koblet på
- Vinduer i 1. etasje og kjeller er skrapet og malt

Sameie:

- Akutt nødreparasjon tak etter orkanskade.
- Teak ytterdør pusset og rehabilitert.
- Fasade forside: Skrapet/pusset og malt med to strøk linoljemaling.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til Blandet; bolig, forretning, kontor m.v. iht. R-7 Kirkelandet sentrum , datert 07.01.1946.

Iht. kommuneplanens arealdel så er eiendommen avsatt til bolig, ras og skredfare.

Utsnitt av reguleringskart og utsnitt av kommuneplan er vedlagt prospekt. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Kristiansund kommune.

## OPPVARMING

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

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

## PARKERINGSFORHOLD

Parkering i gate etter Kristiansund Kommunes gjeldende bestemmelser.

## VEI/VANN/KLOAKK

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

## ADGANG TIL UMLEIE

Seksjonen består av en boenhet som kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

## FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegges/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette

innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

Godkjente byggetegninger samsvarer ikke med dagens bruk av boligen. Vegg mellom spisestue og stue er delvis fjernet. Omgjøring fra p-rom til p-rom er ikke et søknadspliktig tiltak.

Det foreligger ferdigattest for takopplett og loftsleilighet datert 13.10.2003 (ikke gjeldende for den aktuelle seksjonen)

## RADONMÅLING

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

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

Radon - aktsomhet  
Om dataene

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

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Dette er et regionalt kart og er ikke ment til bruk på tomtenivå. Det nasjonale aktsomhetskartet for radon gir kommunene et grunnlag for en første vurdering av radonfare. I områder med høy eller

særlig høy aktsomhet bør kommunen undersøke om det er behov for å følge opp radonproblematikken i henhold til Plan og bygningsloven og Folkehelseloven med forskrifter.

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

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

1. etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom vest, soverom nordøst, soverom sydøst, bad/vaskerom, toalettrom  
Kjeller: Kjellerstue, bod nordøst, bod nordvest, bod sydøst, bod sydvest, gang nord, gang syd, entre m/trapp, vaskerom kjeller

## STANDARD

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: 1-3 stavs eik parkett, beleg, laminat og betong.  
Vegger: malt strie/tapet/trepanel/våtromstapet, malte profilerte mdf plater, malte gipsplater, betong og ubehandlet trepanel.

Tak: Malte tak/strie, malt/ubehandlet faspanel og malte himlingsplater.

Det er ikke kontrollert om produktene er lagt etter leverandørens leverings/monteringsanvisninger. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befaring og kan derfor ha mindre/større avvik. Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

Hovedetasje:

Stue/kjøkken: Det ble målt totalavvik på 14 mm (+/- 7 mm) og +/- 2 mm ved 2,0 meters lengde.

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

Kjeller/underetasje:  
Er ikke kontrollert.

Eldre konstruksjon med noe mer svikt enn dagens krav, og stedvis mindre knirk ved normal gange. Gulv mot grunn med grovstøpt betongplate. Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befaring og kan derfor ha mindre/større avvik. Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

Kjeller/underetasje:  
Er ikke kontrollert grovstøpt betongdekke på grunn. Større avvik må påregnes.

Eldre konstruksjon med grovstøp uten diffusjonssperre mot grunn (ikke normalt på oppføringstidspunktet). Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe, Jøtul vedovn med glassfelt i dør. og sotluke i fellesareal (kjeller). Gulvet er av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Innvendig har boligen malte glatte dører/ fyllingsdører.

#### Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift fra før 1997, uten fremlagt dokumentasjon på utførelse/produkter. Grunnet forventet levetid og tilstand på våtrommet, må det forventes total rehabilitering innen rimelig tid. Veggene har malt våtromstapet/belegg og malte himlingsplater i tak. Belegg på gulv/sokkel med termostatstyrte varmekabler. Nivåforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er + 25 mm. Fall på gulv generelt ble målt til + 31 mm/meter. Fall ved sluk ble målt til + 12 mm/meter. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Lys innredning med over/ underskap, slette fronter, heldekkende vask og ett-greps armatur. Speil med lys over. Dusjkabinett med ett-greps dusjarmatur og opplegg for vaskemaskin.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet ved dagens befaring. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende

soverom mot vest bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

#### Vaskerom kjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, uten fremlagt dokumentasjon på utførelse eller produkter. Støpt gulv med plastsluk i gulv, malt/lakkert faspanel på vegger (synlig betongsokkel) og malt puss i tak. Opplagt vann og avløp til to vaskemaskiner og elektrisk stikk til en vaskemaskin (en kurs). Malte vinduer med koblet/enkelt glass. Naturlig ventilasjon med ventil i skorstein og tilluft ved inngang. Vanninntak med vannmåler og stoppekrane. Ingen varmekilde. TG3 settes grunnet manglende tettesjikt på gulv/våtsoner, og oppgradering av våtrom må påregnes. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Betongvegger på betongsokkel/ fundament på alle vegger.

#### Kjøkken

Lys innredning med over/underskap og slette fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvask/skyllekum og ett-greps armatur. glassplate på vegg over benkeplate. Induksjonstopp, stekovn, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap. Lys under overskap. Elektrisk lekkasjestopper/varslar.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet ved dagens befaring. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Spesialrom

Toalettrom med 1-stavs eik parkett på gulv, malt faspanel på vegger og malt tak. Frittstående toalett.

#### Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av kobber med/uten plastkappe.
- Noe pådatert til kjøkken med rør i rør (2024) uten etablert rør i rør skap.
- Det er avløpsrør av støpejern og plast (2024).
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på 200 liter plassert i felles kjeller.
- Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang/ trappeoppgang.
- Skjult/åpen installasjon.
- Greit med stikk og lyspunkter.
- Dørtelefon.

-Innlagt fiber med stikk på vegg.  
-6 kg` s pulverapparat og røykdetektorer.

Følgende punkter er vurdert til TG2 av takstmann:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - kjeller  
Innvendig > Radon  
Innvendig > Rom Under Terreng  
Innvendig > Innvendige dører  
Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Tekniske installasjoner > Avløpsrør  
Tekniske installasjoner > Ventilasjon  
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk  
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling  
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv  
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt  
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon  
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon  
Våtrom > Kjeller > Vaskerom kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### VIKTIG

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

#### 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: 73 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 76 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 149 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller  
BRA-e: 76 m<sup>2</sup> Kjellerstue, bod nordøst, bod nordvest, bod sydøst, bod sydvest, gang nord, gang syd, entre m/trapp, vaskerom kjeller

1. etasje

BRA-i: 73 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, soverom vest, soverom nordøst, soverom sydøst, bad/vaskerom, toalettrom

### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Kommentar fra takstmann:

Sameiet har tinglyst evig bruksrett til bruk av entre med trapp i kjeller for tilgang til ytterdør mot øst.

Trapp er markert som fellesareal, og er ikke tatt med i arealberegningen

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

1. Etasje.

Opprinnelig kjøkken er endret til soverom og opprinnelig spisestue er endret til kjøkken. Normalt ikke søknadspliktig da begge er rom for primært opphold. (P-rom).

Kjeller:

Rom markert "rullerom" er ikke beskrevet under dagens rom med tanke på P-rom/S-rom, men vurderes på lik linje med vaskerom for varig opphold (P-rom). Dette rommer er endret til kjellerstue ved dagens befaring (innredet rom). Bygningsrådet kan ha en annen oppfatning, og dette bør undersøkes nærmere.

Boligen har ikke ferdigattest, men er registrert tatt i bruk i kommunens arkiver. Innsøkt takopplegg/loftsleilighet har utstedt ferdigattest datert 13.10.2003.

Brannceller

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

Kommentar:

Forskrift om brannforebygging (01.01.2016 med oppdatering mars 2020) er en sentral lov og forskrift som behandler eksisterende bygg og virksomheter. Brann- og eksplosjonsvernloven administreres også av direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap og er et sentralt lovverk både for brannvesenet og eiere av byggverk, samt virksomheter hvor brann er en aktuell risiko. Forskrift om

brannforebygging (FOB) gir eier ansvar for at bygget minst tilfredsstillende sikkerheten som forutsatt i byggeforskrift av 1985 (BF-85). D.v.s at byggeier må oppgradere sine byggverk til å tilfredsstillende minimumskravene etter BF-85. FOB har derved en tilbakevirkende kraft for bygg som er utført før 1985. For bygg nyere enn BF-85 skal byggeforskriften som var gjeldende på oppføringstidspunktet være gjeldende for byggverket. Konstruksjonen er ikke åpnet ved befaring, og dette må derfor kontrolleres nærmere, da det kan medføre økonomiske kostnader.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Innvendig høyde i kjeller ble målt til 2,2 meter i kjellerstue

### **ØKONOMI PRISANTYDNING**

Kr. 2 150 000,-

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 16 940,- pr år 2024

### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter: kr. 13 324,-  
Renovasjon fra ReMidt: kr. 3 616,-

### **FELLESKOSTNADER**

Kr. 2 000,-/mnd

### **FELLESKOSTNADER INKLUDERER**

forsikring, fremtidig vedlikehold

### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 504 058,- som primærbolig for 2024

### **FORMUESVERDI - SEKUNDÆR**

Kr. 2 016 232,- som sekundærbolig for 2024

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

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

## OMKOSTNINGER

kr. 2 150 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners)

kr. 53 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 66 740,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 2 216 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

## BETALINGSBETINGELSER

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

## SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1505/3/225/1:

29.10.2003 - Dokumentnr: 10169 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:3 Bnr:225 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:3 Bnr:225 Snr:3

Dvs: Elendommens uteareal er fellesområde for seksjonene. Seksjon 2 og 3 skal ha adkomstrett til uteareal gjennom kjelleren.

14.06.1989 - Dokumentnr: 303214 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 49/100

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

29.10.2003 - Dokumentnr: 10169 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 49/100

29.10.2003 - Dokumentnr: 10169 - Resek/ending formål/  
brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/100

Tinglyste servitutter følger vedlagt salgsoppgave.

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

## FORSIKRINGSSKAP

IF Skadeforsikring

## POLISENUMMER

SP494352

## REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Styreleder anslår at det står omkring 18 000,- på sameiets konto.

Regnskap/budsjett er ikke mottatt, men kan sees på forespørsel.

## FORRETNINGSFØRER

Snorre Opsal Grytli

## STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjenning.

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

## DYREHOLD

Dyrehold er tillat så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

## VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

### Eierbegrensning

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

### 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

01.04.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

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

## MEGLER

Fredrik Rindahl, Eiendomsmegler MNEF

Epost: fredrik.rindahl@notar.no

## MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 29 770,00 (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 14 900,- (inkl. mva.)

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

Markedspakke kr. 15 900,- (inkl. mva.)

Visninger (betaler kun for én visning) kr. 2 000,- (inkl. mva.)

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

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

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

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

## SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

000 (egenandel).

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

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

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

## HVITVASKINGSREGLENE

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter

avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

## **BUDGIVNING**

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

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

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

Fra og med 01.07.25 vil det ikke 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.

# Plantegninger



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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



# Vedlegg

## KAPTEIN BØDKERS GATE 34A

Egenerkæring

Takstrapport

Vedtekter

Husordensregler

Protokoll for årsmøte

Kartutsnitt reguleringsplaner

Kartutsnitt kommuneplan

Grunnkart





Byggetegninger

Tinglyste servitutter

Nabolagsprofil

Energiattest

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Kaptein Bødtkers gate 34 A, 6508 KRISTIANSUND N
-  KRISTIANSUND kommune
-  # gnr. 3, bnr. 225, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m<sup>2</sup> BRA-i: 73 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.12.2025

Rapportdato: 19.12.2025

Oppdragsnr.: 20007-1339

Referansenummer: MQ5134

Autorisert foretak: Am Prosjekt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stig Ole Wenaas

Vår ref: 30524



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Am prosjekt AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Stig Ole Wenaas

Uavhengig Takstingeniør

stig@amprosjekt.no

913 41 165



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1941

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i malt utførelse. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, hvor et er oppdatert i senere tid. Malte vinduer med koblet glass fra byggedato i kjeller. Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass (1984) og brann- og lydklassifisert entrédør. Utkraget veranda med dekke/tekking av av bly. Rekkverk i bindingsverk med stående kledning og altanrekke på topp.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: 1-3 stavs eik parkett, beleg, laminat og betong.  
Vegger: malt strie/tapet/trepanel/våtromstapet, malte profilerte mdf plater, malte gipsplater, betong og ubehandlet trepanel.  
Tak: Malte tak/strie, malt/ubehandlet faspanel og malte himlingsplater.

Det er ikke kontrollert om produktene er lagt etter leverandørens leverings/monteringsanvisninger. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befaring og kan derfor ha mindre/større avvik. Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

#### Hovedetasje:

Stue/kjøkken: Det ble målt totalavvik på 14 mm (+/- 7 mm) og +/- 2 mm ved 2,0 meters lengde.

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

#### Kjeller/underetasje:

Er ikke kontrollert.

Eldre konstruksjon med noe mer svikt enn dagens krav, og stedvis mindre knirk ved normal gange.

Gulv mot grunn med grovstøpt betongplate. Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befaring og kan derfor ha mindre/større avvik. Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

#### Kjeller/underetasje:

Er ikke kontrollert grovstøpt betongdekke på grunn. Større avvik må påregnes.

Eldre konstruksjon med grovstøp uten diffusjonssperre mot grunn (ikke normalt på oppføringstidspunktet).

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført

med radonsperre.

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

### Radon - aktsomhet

#### Om dataene

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

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

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

Boligen har mursteinspipe, Jøtul vedovn med glassfelt i dør. og sotluke i fellesareal (kjeller).

Gulvet er av betong og veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt.

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendig har boligen malte glatte dører/fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift fra før 1997, uten fremlagt dokumentasjon på utførelse/produkter.

Grunnet forventet levetid og tilstand på våtrommet, må det forventes total rehabilitering innen rimelig tid.

Veggene har malt våtromstapet/belegg og malte himlingsplater i tak.

Belegg på gulv/sokkel med termostatstyrte varmekabler.

Nivåforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er + 25 mm.

Fall på gulv generelt ble målt til + 31 mm/meter.

Fall ved sluk ble målt til + 12 mm/meter.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Lys innredning med over/underskap, slette fronter, heldekkende vask og ett-greps armatur.

Speil med lys over.

Dusjkabinett med ett-greps dusjarmatur og opplegg for vaskemaskin.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet ved dagens befaring.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom mot vest bak dusjkabinett.

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

#### Vaskerom kjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, uten fremlagt

# Beskrivelse av eiendommen

dokumentasjon på utførelse eller produkter.

Støpt gulv med plastsluk i gulv, malt/lakkert faspanel på vegger (synlig betongsokkel) og malt puss i tak.

Opplagt vann og avløp til to vaskemaskiner og elektrisk stikk til en vaskemaskin (en kurs).

Malte vinduer med koblet/enkelt glass.

Naturlig ventilasjon med ventil i skorstein og tilluft ved inngang.

Vanninntak med vannmåler og stoppekrane.

Ingen varmekilde.

TG3 settes grunnet manglende tettesjikt på gulv/våtsoner, og oppgradering av våtrom må påregnes.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Betongvegger på betongsokkel/fundament på alle vegger.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Lys innredning med over/underskap og slette fronter.

Laminert benkeplate med nedfelt oppvask/skyllekum og ett-greps armatur.

glassplate på vegg over benkeplate.

Induksjonstopp, stekovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Lys under overskap.

Elektrisk lekkasjestopper/varsler.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet ved dagens befaring.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med 1-stavs eik parkett på gulv, malt faspanel på vegger og malt tak.

Frittstående toalett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med/uten plastkappe.

Noe påådatert til kjøkken med rør i rør (2024) uten etablert rør i rørskap.

Det er avløpsrør av støpejern og plast (2024).

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på 200 liter plassert i felles kjeller.

Sikringskap med automatsikringer plassert i felles gang/trappeoppgang.

Skjult/åpen installasjon.

Greit med stikk og lyspunkter.

Dørtelefon.

Innlagt fiber med stikk på vegg.

6 kg's pulverapparat og røykdetektorer.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

1. Etasje.

Opprinnelig kjøkken er endret til soverom og opprinnelig spisesstue er endret til kjøkken. Normalt ikke søknadspliktning da begge er rom for primært opphold. (P-rom).

Kjeller:

Rom markert "rullerom" er ikke beskrevet under dagens rom med tanke på P-rom/S-rom, men vurderes på lik linje med vaskerom for varig opphold (P-rom). Dette rommer er endret til kjellerstue ved dagens befaring (innredet rom).

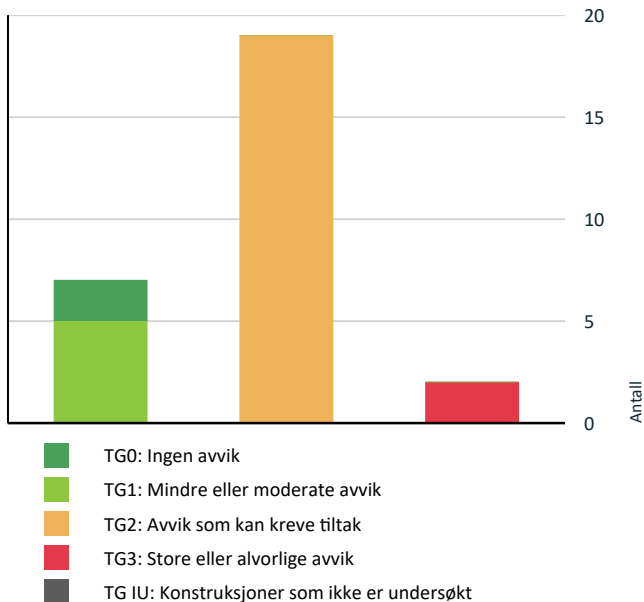
Bygningsrådet kan ha en annen oppfatning, og dette bør undersøkes nærmere.

Boligen har ikke ferdigattest, men er registrert tatt i bruk i kommunens arkiver.

Innsøkt takopplegg/loftsleilighet har utstedt ferdigattest datert 13.10.2003.

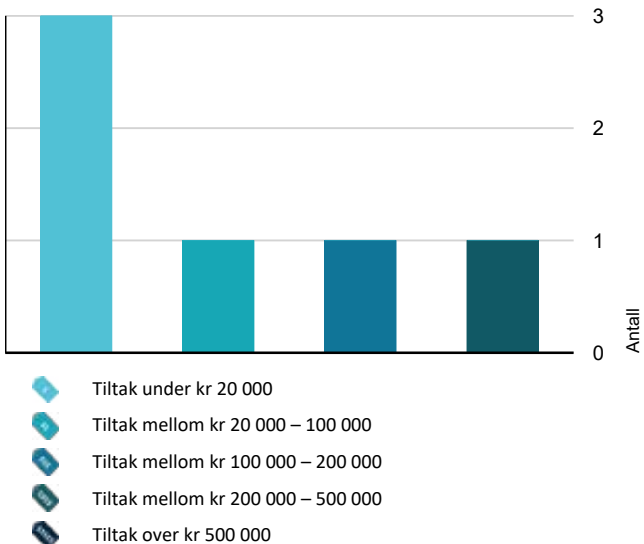
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppholdsvær med nysnø på bakken.

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

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

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

Fuktmåler/indikator: Protimeter MMS2 og Tramex ME5.


## Oppsummering av avvik

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


### Boligbygg med flere boenheter

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>
!	<b>Tekniske installasjoner &gt; Elektrisk anlegg</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Våtrom &gt; Kjeller &gt; Vaskerom kjeller &gt; Generell</b> <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>
!	<b>Utvendig &gt; Veggkonstruksjon</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Utvendig &gt; Vinduer</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Utvendig &gt; Dører</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Utvendig &gt; Balkonger, terrasser og rom under balkonger</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn - kjeller</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Innvendig &gt; Radon</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Innvendig &gt; Rom Under Terreng</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Innvendig &gt; Innvendige dører</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Tekniske installasjoner &gt; Avløpsrør</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Tekniske installasjoner &gt; Ventilasjon</b> <a href="#">Gå til side</a>


# Sammendrag av boligens tilstand

- 
-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)


---

  -  **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)


---

  -  **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


---

  -  **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


---

  -  **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


---

  -  **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

  -  **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

---

  -  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
-

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1941

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

Bolig

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

2024	Ombygging	Flyttet kjøkken til spiserom og endret kjøkken til soverom. Endret siden første seksjonering.
2003	Ombygging	Takopplett for loftsleilighet.
2003	Reseksjonering	Boligen ble reseksjonert.

## UTVENDIG

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i malt utførelse.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Råteskader i kledning på veranda og vegg mot øst.



Ikke tilstrekkelig lufting bak kledning og manglende musband.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, hvor et er oppdatert i senere tid.  
Malte vinduer med koblet glass fra byggedato i kjeller.

**Årstall:** 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler kontroll over tid med tanke på svekket lufting og mulighet for drenering over vindu.  
Beslag/lufting og mulighet for drenering over vindu bør etableres for å unngå fukt/råteskader i vegg ved vinduer generelt.

## TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass (1984) og brann- og lydklassifisert entrédør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler kontroll over tid med tanke på svekket lufting og mulighet for drenering over dører/porter.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget veranda med dekke/tekking av av bly.  
Rekkverk i bindingsverk med stående kledning og altanrekke på topp.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Kledning på rekkverk har synlige råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Tiltak:

Utskiftning av tekking/kledning må påregnes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Veranda.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: 1-3 stavs eik parkett, belegg, laminat og betong.

Vegger: malt strie/tapet/trepanel/våtromstapet, malte profilerte mdf plater, malte gipsplater, betong og ubehandlet trepanel.

Tak: Malte tak/strie, malt/ubehandlet faspanel og malte himlingsplater.

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

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

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

Hovedetasje:

Stue/kjøkken: Det ble målt totalavvik på 14 mm (+/- 7 mm) og +/- 2 mm ved 2,0 meters lengde.

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

Kjeller/underetasje:

Er ikke kontrollert.

Eldre konstruksjon med noe mer svikt enn dagens krav, og stedvis mindre knirk ved normal gange.

## 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - kjeller

Gulv mot grunn med grovstøpt betongplate.

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

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

Kjeller/underetasje:

Er ikke kontrollert grovstøpt betongdekke på grunn. Større avvik må påregnes.

Eldre konstruksjon med grovstøp uten diffusjonssperre mot grunn (ikke normalt på oppføringstidspunktet).

**Vurdering av avvik:**

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

## 1 TG 2 Radon

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

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

Radon - aktsomhet

Om dataene

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

aktsomhet» (grå farge).

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, Jøtul vedovn med glassfelt i dør. og sotluke i fellesareal (kjeller).



Jøtul vedovn

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong og veggene har betong/mur.  
Hulltaking er ikke foretatt.  
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører/fyllingsdører.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift fra før 1997, uten fremlagt dokumentasjon på utførelse/produkter.  
Grunnet forventet levetid og tilstand på våtrommet, må det forventes total rehabilitering innen rimelig tid.



Bad/vaskerom

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt våtromstapet/belegg og malte himlingsplater i tak.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs tapet under innredning.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres med tanke på våtsone.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv/sokkel med termostatstyrte varmekabler.  
Nivåforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er + 25 mm.  
Fall på gulv generelt ble målt til + 31 mm/meter.  
Fall ved sluk ble målt til + 12 mm/meter.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

##### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

# Tilstandsrapport

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

## Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



Sluk under dusjkabinett.



Sprekk i belegg/tettesjikt ved dør.



Ikke faglit løsning ved rørgjennomføring av avløpsrør under innredning.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO1 Sanitærutstyr og innredning

Lys innredning med over/underskap, slette fronter, heldekkende vask og ett-greps armatur.

Speil med lys over.

Dusjkabinett med ett-greps dusjarmatur og opplegg for vaskemaskin.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet ved dagens befaring.



Mindre skade på skapdør.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom mot vest bak dusjkabinett.

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



Måleresultat under 7 vektprosent ved dagens kontrollmåling.

## KJELLER > VASKEROM KJELLER

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, uten fremlagt dokumentasjon på utførelse eller produkter.

Støpt gulv med plastsluk i gulv, malt/lakkert faspanel på vegger (synlig betongsokkel) og malt puss i tak.

Opplagt vann og avløp til to vaskemaskiner og elektrisk stikk til en vaskemaskin (en kurs).

Malte vinduer med koblet/enkelt glass.

Naturlig ventilasjon med ventil i skorstein og tilluft ved inngang.

Vanninntak med vannmåler og stoppekrane.

Ingen varmekilde.

TG3 settes grunnet manglende tettesjikt på gulv/våtsoner, og oppgradering av våtrom må påregnes.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- 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**

# Tilstandsrapport



Vaskerom i kjeller.



Plastsluk uten synlig tettesjikt.

## KJELLER > VASKEROM KJELLER

### **TG 2** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.  
Betongvegger på betongsokkel/fundament på alle vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering av våtrom må påregnes.



Betongsokkel ved alle vegger.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **TG 1** Overflater og innredning

Lys innredning med over/underskap og slette fronter.  
Laminert benkeplate med nedfelt oppvask/skyllekum og ett-greps armatur.  
glassplate på vegg over benkeplate.  
Induksjonstopp, stekovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.  
Lys under overskap.  
Elektrisk lekkasjestopper/varslar.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet ved dagens befaring.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstell: 2019

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Mulighet for etablering via yttervegg.



Ventilator med kullfilter.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med 1-stavs eik parkett på gulv, malt faspanel på vegger og malt tak.  
Frittstående toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

# Tilstandsrapport



Toalett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **TG 2** Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med/uten plastkappe.  
Noe påådatert til kjøkken med rør i rør (2024) uten etablert rør i rør skap.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



Stoppekrane.



Felles vannmåler i kjeller.

### **TG 2** Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast (2024).

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



Stigerør av duktilt støpejern med stakemulighet i kjellerbod.



Plastrør.

## **TG 2** Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## **TG 2** Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter plassert i felles kjeller.

Årstall: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Varmtvannsbereder.



Ingen synlige svimerker på stikk ved dagens befaring.

## **TG 3** 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang/trappeoppgang.  
Skjult/åpen installasjon.

# Tilstandsrapport

Greit med stikk og lyspunkter.  
Dørtelefon.  
Innlagt fiber med stikk på vegg.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**1941**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Oppdatering av innhold i sikringsskap, ikke fremlagt samsvarserklæring ved dagens befaring.**

**Montert AMS måler, samsvarserklæring montert i skapdør.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

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

**Ikke klamret/festet kabel i tak på kjellerstue.**

## Generell kommentar

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

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Sikringskap.

## **TG 0** Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

6 kg's pulverapparat og røykdetektorer.

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

# 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

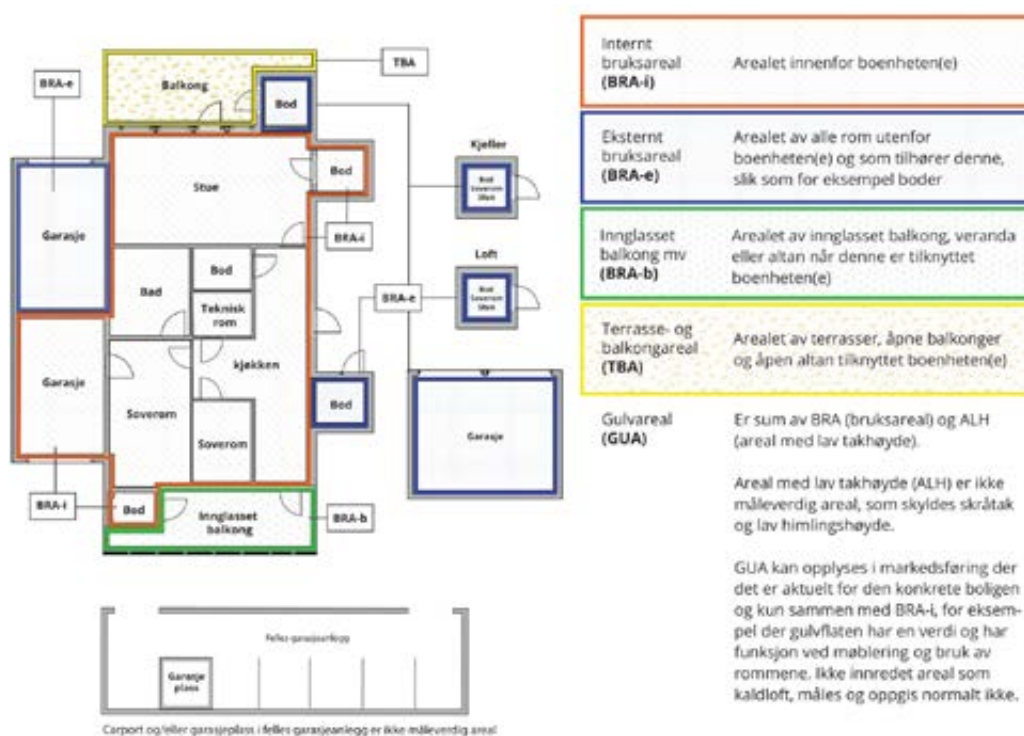
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	73			73	2
Kjeller		76		76	
<b>SUM</b>	<b>73</b>	<b>76</b>			<b>2</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>149</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom vest, soverom nordøst, soverom sydøst, bad/vaskerom, toalettrom		
Kjeller		Kjellerstue, bod nordøst, bod nordvest, bod sydøst, bod sydvest, gang nord, gang syd, entre m/trapp, vaskerom kjeller	

### Kommentar

Oppmålt ved befaring.

Sameiet har tinglyst evig bruksrett til bruk av entre med trapp i kjeller for tilgang til ytterdør mot øst.

Trapp er markert som fellesareal, og er ikke tatt med i arealberegningen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 1. Etasje.

Opprinnelig kjøkken er endret til soverom og opprinnelig spisestue er endret til kjøkken. Normalt ikke søknadspliktning da begge er rom for primært opphold. (P-rom).

Kjeller:

Rom markert "rullerom" er ikke beskrevet under dagens rom med tanke på P-rom/S-rom, men vurderes på lik linje med vaskerom for varig opphold (P-rom). Dette rommet er endret til kjellerstue ved dagens befaring (innredet rom).

Bygningsrådet kan ha en annen oppfatning, og dette bør undersøkes nærmere.

Boligen har ikke ferdigattest, men er registrert tatt i bruk i kommunens arkiver.

Innsøkt takopplegg/loftsleilighet har utstedt ferdigattest datert 13.10.2003.

## Brannceller

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

Ja  Nei

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

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

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Innvendig høyde i kjeller ble målt til 2,2 meter i kjellerstue.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	113	36

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Oppmålt ved befarings.  
Sameiet har tinglyst evig bruksrett til bruk av entre med trapp i kjeller for tilgang til ytterdør mot øst.  
Trapp er markert som fellesareal, og er ikke tatt med i arealberegningen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Stig Ole Wenaas	Takstingeniør
	Nils Elias Aspaas Krogstad	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	3	225		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
<b>Adresse</b> Kaptein Bødtkers gate 34 A							
<b>Hjemmelshaver</b> Krogstad Nils Elias Aspaas, Krogstad Simon Aspaas							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentrumsnær leilighet vest for Langveien.  
Gangavstand til de fleste fasiliteter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Gjeldende reguleringsplan: R-007 Kirkelandets sentrum. Formål: Sørlig teig: Blandet; bolig mv. Nordlig teig: Udefinert. Vedtatt dato: 07.01.1946.

#### Kommuneplan Kristiansund

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 med mindre endring vedtatt 14.05.2024, Formål: Boligbebyggelse nåværende, vedtatt 07.09.2023/14.05.2024.

Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en hensynssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

Eiendommen berøres av H210\_A. Aktsomhet for kvikkleire. Hensynssoner kommer frem av kartutsnitt.

### Om tomten

Felles tomt med mindre grøntområde mot øst.  
Parkering i kommunal vei eller gate.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.12.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått	5	Nei
Enkel energiattest	03.12.2025		Gjennomgått	6	Ja
Standard beskrivelse	03.12.2025		Gjennomgått	1	Ja
Megleropplysninger	05.12.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått	8	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

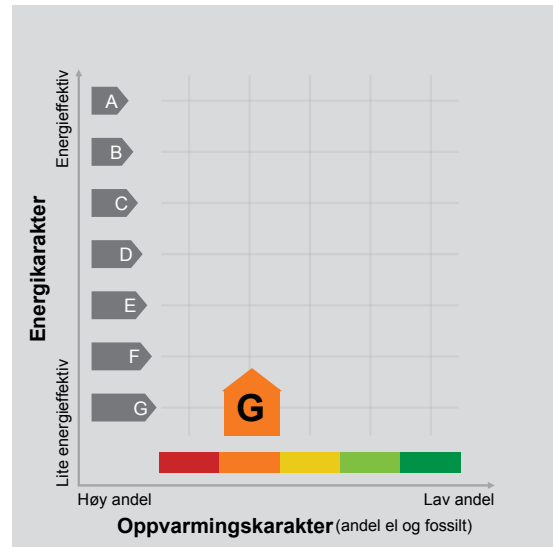
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MQ5134>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST

Adresse	Kaptein Bødtkers gate 34A
Postnummer	6508
Sted	KRISTIANSUND N
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	225
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12592884
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194991
Dato	03.12.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

- **Vask med fulle maskiner**
- **Luft kort og effektivt**

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

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1941
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	73
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

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

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



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere automatikk på utebelysning

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperatur**

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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg**

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

### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### **Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **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 22: 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 23: 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.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0439/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Simon Aspaas Krogstad	Nils Elias Aspaas Krogstad
Gateadresse	
Kaptein Bødtkers gate 34A	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6508
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fikset wc. Flyttet kjøkkenet til nytt rom. Lagt rør i rør til nytt kjøkken. Arbeid på bad, koblet på vann i ny innredning og dusj. Har ikke bodd der selv, kun utleid.

Arbeid utført av

Rørlegger 1 Kristiansund

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fikset wc. Flyttet kjøkkenet til nytt rom. Lagt rør i rør til nytt kjøkken. Arbeid på bad, koblet på vann i ny innredning og dusj.

Arbeid utført av

Rørlegger 1 Kristiansund

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Etter uvær løsnet noen få taksteiner og vi fikk tidligere byggmester til å gjennomføre en nødreparasjon privat, og har ikke hørt noe om at det ikke er tett siden.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt strøm og sikringer til kjøkken. Strøm til nytt soverom (tidligere kjøkken). Strøm til bad. Stikkontakter på kjøkken, bad og soverom.

Arbeid utført av

Neas Elektro AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Vi har selv lagt parkett, takplater på et soverom, montert listverk, montert kjøkken, montert ei dør, montert gips, montert veggpanel.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Malt hele fasaden på forsiden. Etter uvær løsnet noen få taksteiner og vi fikk tidligere byggmester til å gjennomføre en nødreparasjon privat, og har ikke hørt noe om at det ikke er tett siden.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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 egenerklæringskjemaet 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simon Aspaas Krogstad	33495d5f7cec412ea1db22 318768387a2f9b21a2	03.12.2025 15:37:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Elias Aspaas Krogstad	09f9b25b13ecb9422c93c d79e23a511325a308ff	03.12.2025 15:38:36 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET:

## Kaptein Bødtkers Gate 34A

*Utgave 01/25*

Vedtatt på årsmøte 10.06.2025

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

### **1. Beboelse**

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

### **2. Støy**

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00.

I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter, uten avklaring med de andre seksjonsbrukerne.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til 08.00.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på helg.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

### **3. Skader og forsikring**

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

### **4. Brannvern**

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

### **5. Sjøppel**

Sjøppel skal sorteres slik:

- Matavfall, glass/metal, papp/papir og restavfall plasseres i respektive beholdere.
- Plastavfall kan samles selv, eller samles i felles beholder ved inngangen.
- Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

## **6. Inngangsdører og hage**

Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

Bruk gjerne hagen, men rydd etter deg.

## **7. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse og støy for naboer.

## **8. Endring av husordensreglene**

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

## **9. Nødnummer**

Politi: 112

Brann: 110

Ambulanse: 113

# VEDTEKTER FOR SAMEIET KAPTEIN BØDTKERS GATE 34A

Vedtatt i årsmøte  
den 10.06.2025  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Kaptein Bødtkers Gate 34A, og har gårdsnummer 3 og bruksnummer 225 i Kristiansund kommune.

Sameiet består av 3 boligseksjoner.

## 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer, dette innebærer utgang til bakgård og tilgang til hovedvannkran.

### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

### 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Regler rundt bruk av fellesareal bestemmes av husreglene vedtatt på årsmøtet.

## **2.5. [Parkering og andre] tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

## **2.6. Dyrehold**

Se sameiet husregler.

## **3. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter vedtak på årsmøtet. (1.etasje: 40%, 2.etasje: 35%, 3.etasje: 25%).

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

## **4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **5. VEDLIKEHOLD**

### **5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdspunkt omfatter slikt som

a) inventar

- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

## **5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør (se 5.1 - Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten), ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av seksjonene. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever seksjonseierens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

## **6. MISLIGHOLD**

### **6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **7. ÅRSMØTET**

### **7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **7.2. Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte eller digitalt møte.

### **7.3. Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **7.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

#### **7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

#### **7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, ~~revisor~~ og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

#### **7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

#### **7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

#### **7.12. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### **7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **7.14. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

### **8. STYRET**

#### **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha [tre] medlemmer.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret.

#### **8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

#### **8.4. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

#### **8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **8.6. Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

### **10. REGNSKAP OG REVISJON**

#### **10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

### **11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

# **Årsmøte i sameiet 10.06.2025 – Kaptein Bødtkers Gate 34A**

**Dato:** 10.06.2025 – kl.19:30-21:00

**Sted:** Teams

**Deltakere:** Simon Krogstad, Nils Elias Krogstad, Snorre Opsal Grytli, Mikkel Rakneberg

**Frafall:**

## **Saksliste:**

1. Godkjenning av innkalling og saksliste
2. Godkjenning av møteleder og protokollfører
3. Orientering og regnskap
4. Felles ordensregler for sameiet
5. Felleskostnader og fordeling
6. Oppdatering av vedtektene

## **Sak 1 – Godkjenning av innkalling og saksliste**

Forslag til vedtak: Sameiet godkjenner innkalling og saksliste.

Vedtak: Vedtatt av sameiet.

## **Sak 2 – Protokollfører og møteleder**

Forslag til vedtak: Snorre Opsal Grytli

Vedtak: Vedtatt av sameiet.

## **Sak 3 - Orientering og regnskap:**

Orientering:

I 2024 ble det eierskiftet i etasje 3 og etasje 1, og senere i starten av 2025 ble det et eierskifte i etasje 2. Situasjonen til sameiet er under bedring og det begynner å bli et godt drevet sameiet.

Det er fortsatt ingen særlige midler oppspart, men økningen av felleskostnadene bidrar til en bedre situasjon, og gjør det mulig å realisere vedlikehold og spare opp til evt prosjekter.

På sameiets konto per 31.05.2025 er det 20 538 kr, og alle eierseksjonene har betalt sin felleskostnad så langt i 2025.

**Vedtak: Vedtatt tar orientering og regnskap til etterretning.**

# Sak 4- Forslag til felles ordensregler for sameiet

Orientering:

For å tilrettelegge for trivsel i sameiet foreslås det at det må opprettes som husregler som eierseksjonene.

Forslag til husregler:

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET:

### Kaptein Bødtkers Gate 34A

*Utgave 01/25*

Vedtatt på årsmøte xx.xx.2025

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

#### **1. Beboelse**

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

#### **2. Støy**

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00.

I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter, uten avklaring med de andre seksjonsbrukerne.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 2200 til 0800.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på helg.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

### **3. Skader og forsikring**

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

### **5. Brannvern**

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarsler og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

### **6. Sjøppel**

Sjøppel skal sorteres slik:

- Matavfall, glass/metal, papp/papir og restavfall plasseres i respektive beholdere.
- Plastavfall kan samles selv, eller samles i felles beholder ved inngangen.
- Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

## **7. Plenklipp og vask**

Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

## **8. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse og støy for naboer.

## **9. Endring av husordensreglene**

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

-----

## **Forslag til vedtak: Vedtatt av sameiet**

Foreslåtte husregler vedtas av sameiet.

## Sak 5 - Felleskostnader og kommunale kostnader

Orientering:

Det er et ønske om å se nærmere på fordeling av felleskostnader og fordelingen av kommunale kostnader. Første del er en beskrivelse av dagens situasjon, andre del er et forslag til en annen modell/fordeling.

Dagens løsning:

		Dagens model		
Etasje	Kvadratmeter	Kostnadsfordeling		Fordeling
3.etasje	51	kr	1 000,00	26 %
2.etasje	75	kr	1 000,00	26 %
1.etasje+kjeller	72+?	kr	1 800,00	47 %
Totalt	198 kvm	kr	3 800,00	100 %

<b>Faktura 1</b>	Pris	Andel	Terminbeløp
Abonnementgebyr - vann	kr 1 516,00	0,25	kr 379,00
Abonnementgebyr - avløp	kr 3 064,00	0,25	kr 766,00
Feie- og tilsynsgebyr	kr 868,00	0,25	kr 217,00
Eiendomskatt		0,25	kr 1 050,00
<b>Sum</b>			kr 2 412,00
<hr/>			
0,25+0,25+0,5			
<b>Faktura 2</b>	Pris	Andel	Terminbeløp
Oppgjør forbruk vann	kr 16,23	1	kr 1 493,00
<b>Vannmålerleie kat 1</b>	<b>kr 676,00</b>	<b>0,25</b>	<b>kr 169,00</b>
Oppgjør forbruk avløp	kr 31,54	1	kr 2 901,00
<b>A-konto Vann (3 mnd)</b>	<b>kr 17,35</b>	<b>0,25</b>	<b>kr 399,00</b>
<b>A-konto avløp (3 mnd)</b>	<b>kr 33,15</b>	<b>0,25</b>	<b>kr 762,00</b>
Fratrekk A-konto Vann	kr 16,23	1	-kr 1 606,77
Fratrekk A-konto Avløp	kr 31,54	1	-kr 3 122,00
<b>Sum</b>			kr 995,23
<hr/>			
Faktura 1 og faktura 2			Terminbeløp
<b>Sum dagens</b>			<b>kr 3 407,23</b>

**Forslag til fordeling etter forbruk (delt på tre), dette gjelder ikke eiendomsskatt:**

<b>Faktura 1</b>	Pris	Andel	Terminbeløp	
Abonnementgebyr - vann	kr 1 516,00	0,33	kr 500,28	kr 121,28
Abonnementgebyr - avløp	kr 3 064,00	0,33	kr 1 011,12	kr 245,12
Feie- og tilsynsgebyr	kr 868,00	0,33	kr 286,44	kr 69,44
Eiendomsskatt		0,25	kr 1 050,00	
Sum			kr 2 847,84	kr 435,84
<hr/>				
0,33+0,33+0,33				
<b>Faktura 2</b>	Pris	Andel	Terminbeløp	Endring
Oppgjør forbruk vann	kr 16,23	1	kr 1 493,00	kr -
<b>Vannmålerleie kat 1</b>	<b>kr 676,00</b>	<b>0,33</b>	<b>kr 223,08</b>	kr 54,08
Oppgjør forbruk avløp	kr 31,54	1	kr 2 901,00	kr -
<b>A-konto Vann (3 mnd)</b>	<b>kr 17,35</b>	<b>0,33</b>	<b>kr 532,00</b>	kr 133,00
<b>A-konto avløp (3 mnd)</b>	<b>kr 33,15</b>	<b>0,33</b>	<b>kr 1 016,00</b>	kr 254,00
Fratrekk A-konto Vann	kr 16,23	1	-kr 1 606,77	kr -
Fratrekk A-konto Avløp	kr 31,54	1	-kr 3 122,00	kr -
Sum			kr 1 436,31	kr 441,08
<hr/>				
Faktura 1 og faktura 2			Terminbeløp	Endring
Sum forslag			kr 4 284,15	kr 876,92

### Forslag til fordeling av felleskostnader:

Forslag til fordeling av felleskostnader er 3.etasje 25%+2.etasje 35%+ 1.etasje + kjeller 45%. Se første matrise for dagens sum. For å realisere fremtidige prosjekter foreslås det at sameiet øker totalt felleskostnad for sameiet per måned til kroner 5000. Slik vil det være mulig å gjøre vedlikehold og realisere fremtidige prosjekter med oppbygde midler fra sameiet, og ikke ved personlige innskudd.

25+35+40-model m/ 3800 kr per måned					
Etasje	Kvm	Kostnad		Fordeling	%-Endring
3. etasje	51	kr	950,00	25 %	-1 %
2. etasje	75	kr	1 330,00	35 %	9 %
1.etasje + kjeller	72+?	kr	1 520,00	40 %	-7 %
	198	kr	3 800,00	100 %	

25+35+40-model m/ 4000 kr per måned					
Etasje	Kvm	Kostnad		Fordeling	%-Endring
3. etasje	51	kr	1 000,00	25 %	-1 %
2. etasje	75	kr	1 400,00	35 %	9 %
1.etasje + kjeller	72+?	kr	1 600,00	40 %	-7 %
	198	kr	4 000,00	100 %	

25+35+40-model m/ 5000 kr per måned					
Etasje	Kvm	Kostnad		Fordeling	%-Endring
3. etasje	51	kr	1 250,00	25 %	-1 %
2. etasje	75	kr	1 750,00	35 %	9 %
1.etasje + kjeller	72+?	kr	2 000,00	40 %	-7 %
	198	kr	5 000,00	100 %	

		Dagens model		
Etasje	Kvadratmeter	Kostnadsfordeling		Fordeling
3.etasje	51	kr	1 000,00	26 %
2.etasje	75	kr	1 000,00	26 %
1.etasje+kjeller	72+?	kr	1 800,00	47 %
Totalt	198 kvm	kr	3 800,00	100 %

### Forslag til vedtak: Vedtatt av sameiet med prinsipp om likfordeling (se første punkt under, og justering av felleskostnadene (se andre punkt).

- Like fordeling (utenom eiendomsskatt) av kommunale kostnader foreslås vedtatt. 1/3 i prinsipp. Sjekkes opp hvordan dagens løsning er.
- Fordeling av felleskostnad (25%+35%+45%) og økning til totalt 5000 kr per måned (siste matrise)

## Sak 6 - Oppdatering av vedtektene

### Bakgrunn:

Akkurat nå har vi et behov for å oppdatere vedtektene til sameiet slik at de lett er tilgjengelige og tilpasset sameiets bruk. De forrige vedtektene er ikke digitalisert og ikke tilpasset et sameie av vår størrelse.

Huseierne (Huseierne.no) har laget en standardmal for vedtekter i eierseksjonssameier, som dekker det meste et eierseksjonssameie bør tenke på. De har malen sin liggende ute til nedlastning (se vedlegg). Dette skal være gjennomarbeidede og gode vedtekter.

### **Forslag til vedtak: Vedtatt av sameiet med forbehold om at innspill blir gjennomgått i etterkant av møtet.**

- Sameiet går gjennom vedtekene som er lagt frem i plenum.
- Sameiet vedtar standardmalen, med eventuelle endringer, som nye vedtekter for sameiet på årsmøtet 2025.

Vedlegg: Huseierne standardvedteker for eierseksjonssameie.



# KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 3

Bnr: 225

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Kaptein Bødtkers gate 34A, 6508 KRISTIANSUND N

Hj.haver/Fester:



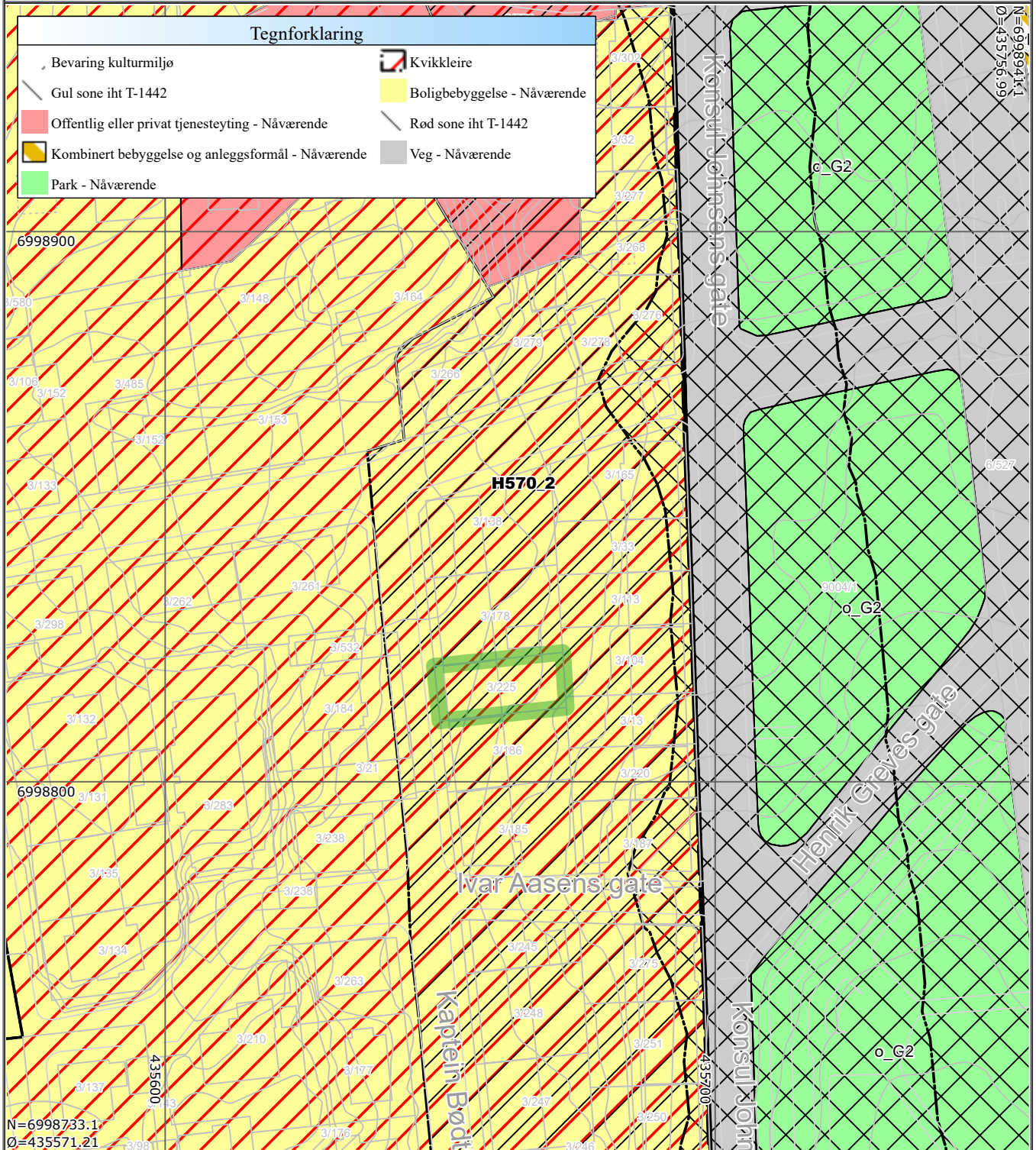
**KRISTIANSUND  
KOMMUNE**

Dato: 5/12-2025 Sign:

Målestokk  
1:1000

## Tegnforklaring

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| Bevaring kulturmiljø                              | Kvikkleire                  |
| Gul sone iht T-1442                               | Boligbebyggelse - Nåværende |
| Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende  | Rød sone iht T-1442         |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende | Veg - Nåværende             |
| Park - Nåværende                                  |                             |



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



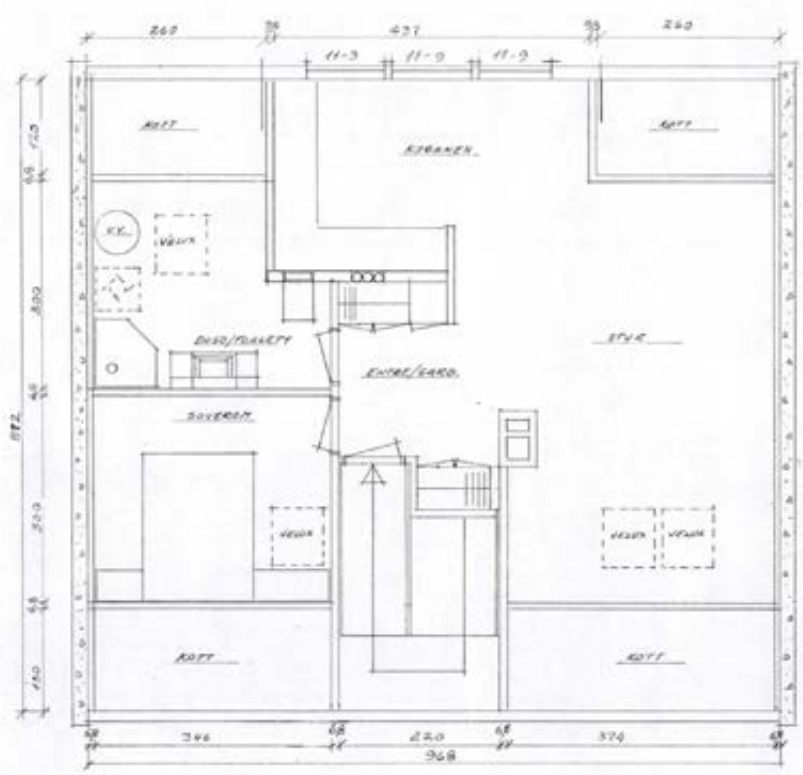


KRISTIANSUND  
KOMMUNE



Målestokk  
1:500

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



FREMLAGT  
31 OKT 2002  
PLAN OCH STÄLLNING  
RISTNINGAR

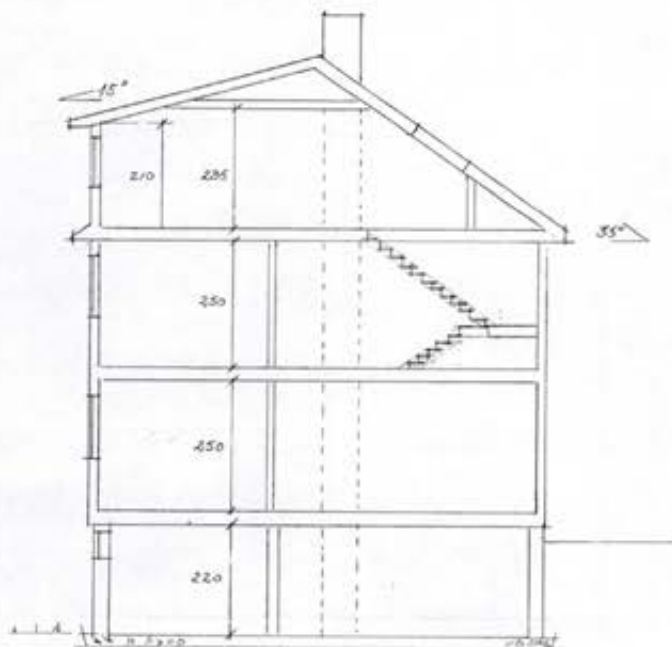
BYGGMÄSSIG  
RISTNING N  
022268-1

TILTAESHÄND: FÖREKÖPT INVESTERING	PLAN 40FT
BYGGLÄMNING: RPT. BOSTÄDET 67 BYA	
ADRESS: KRISTIANSTAD	
MÅTT: 1:50	0470
SNR. 3 BNR. 295 S.NR 2	BYGGMÄSSIG

PROJEKTSCHLEIFEN KONSTRUKTION	1:1	1:1
1/10	02/2008-1	1:1
1:1		1:1



FASADE GEF



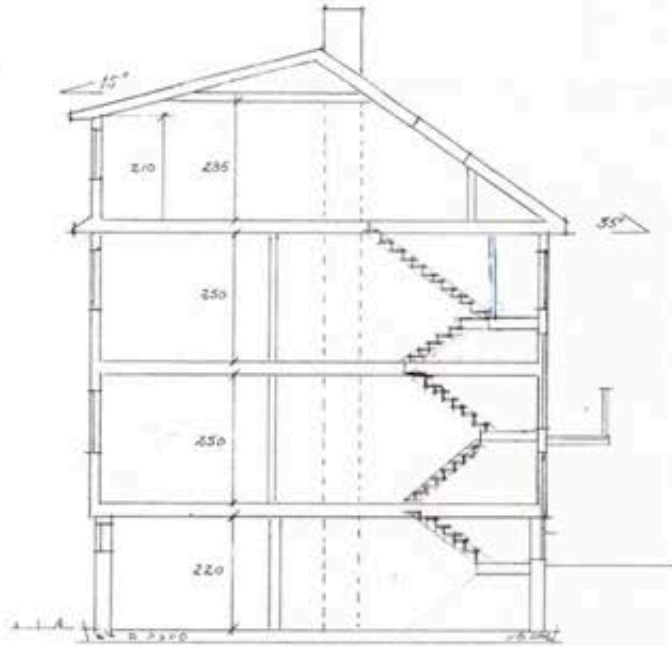


BYGNINGS- og BYGNINGSRÅDET	Ansøgt	11/11
02/2268-3		

FREMLAGT  
27 MAR 2003  
PLAN- OG BYGNINGS-  
RÅDET I KRISTIANSD



FASADE 04T

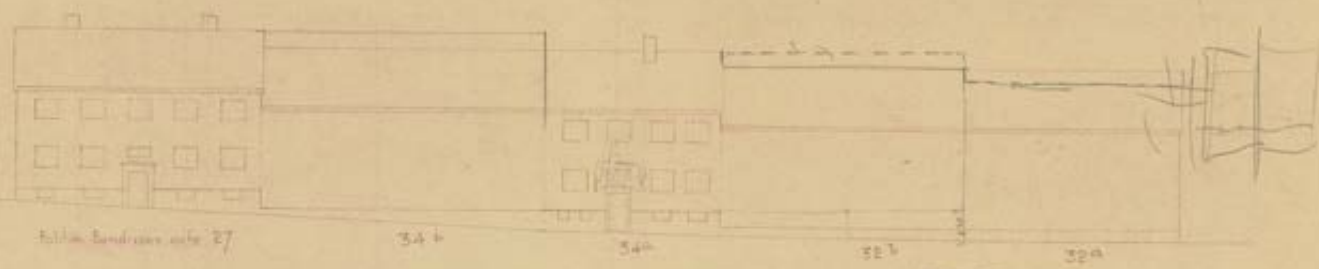
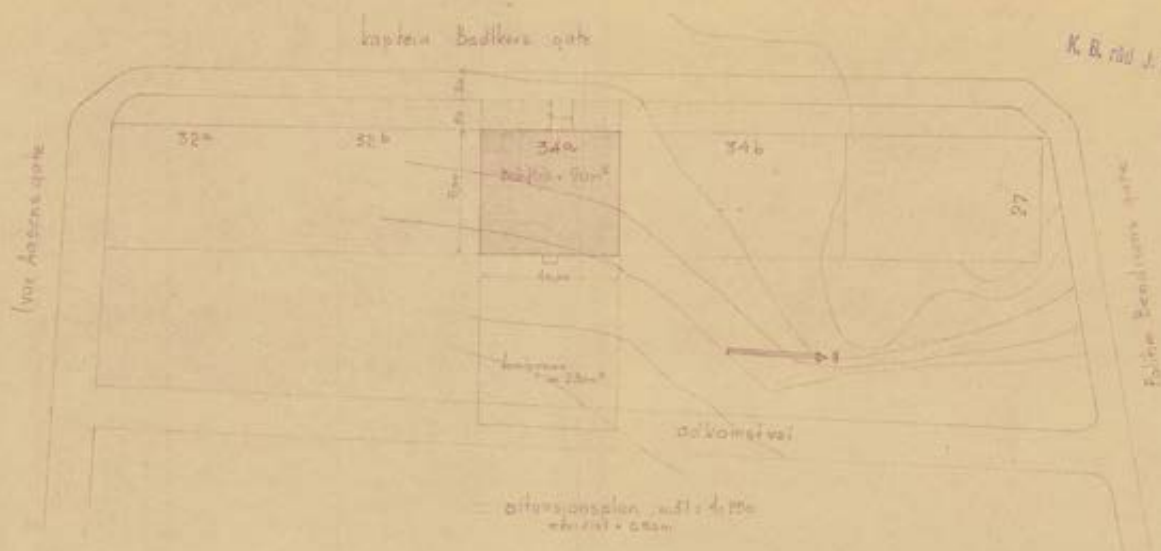


SNITT

TILTAKSHAVER: FISKEGATA INVEST A/S	FASADE 04	
BYGGEDRESSSE & KAPT. BROTTERSST. ØYA	SNITT	
KOMMUNE: KRISTIANSD		DRØG.: 11.11.02
MÅL: 1:100		DATO: 29.08.02
DKR. B ZNR. 225 S.NR. 2		DRØG.: MK. B

Plan 4

K. B. råd J. nr. 103  
20/11



fasadetekke mot kaptein Badthens gate  
mål. 1:500

FREMLAGT  
31. MRS 1941  
KR. SUND NYBYGNINGSRÅD

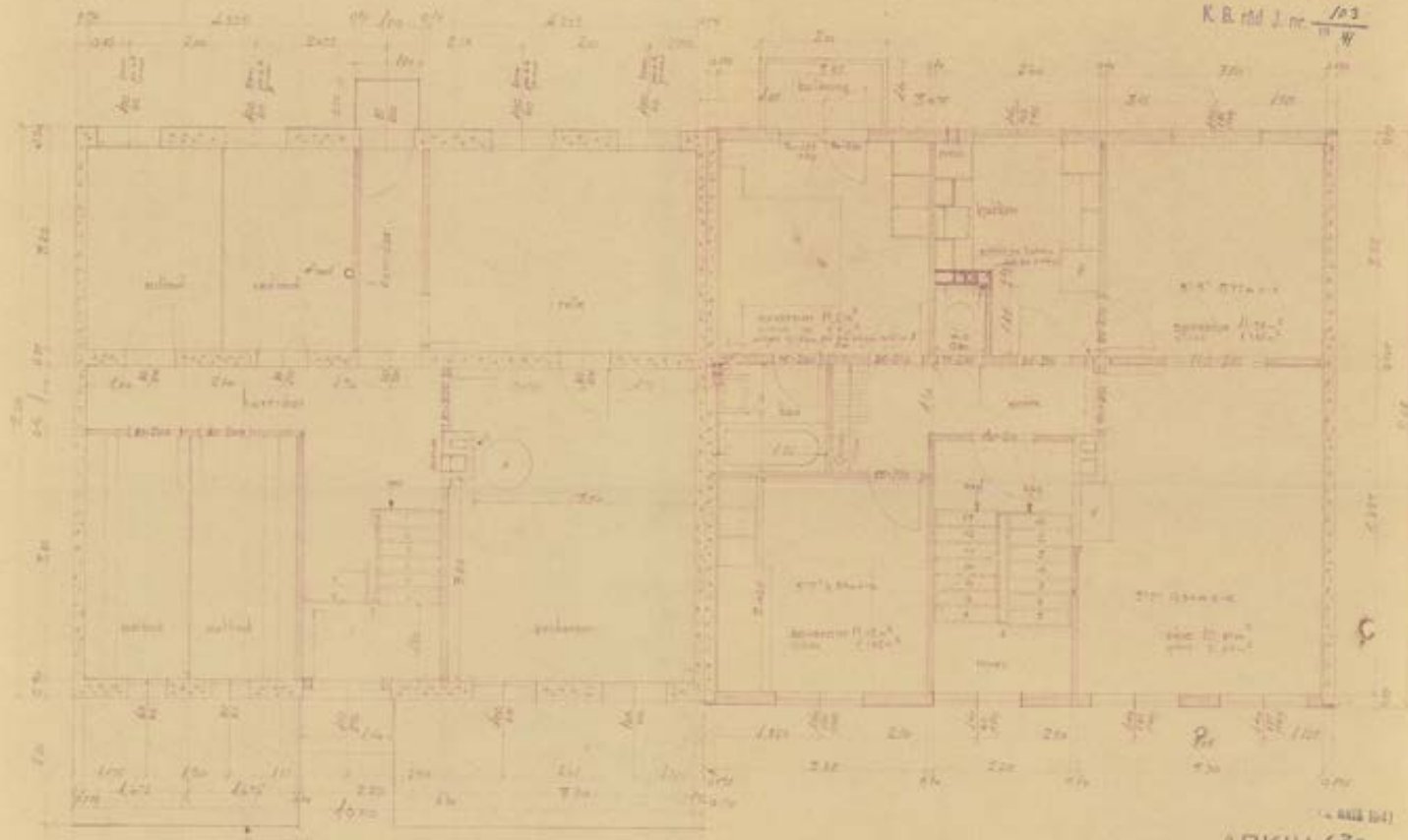
12. MARS 1941

ARKIV 638 z.

Emnebetegnelse på Kaptein Badthens gate 34 <sup>a</sup> for J. Solbjør	Antal	Stato	1/3-41
	1/4-41		Bl. nr. 5
Situasjonsplan og skisse av fasadetekke mot kaptein Badthens gate	Gittes Bakk Kontrollert K. SUND		

Bilag 1

K.B. indl. nr. 103  
11/4



ARKIV 6383

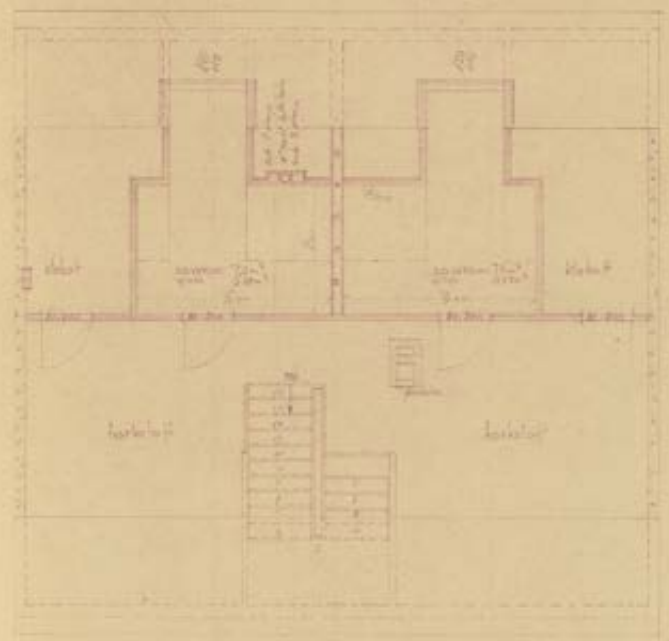
**FREMLAGT**  
 31. MRS 194  
 18. 1000 NAYSINGEN 10

2-manns bolig  
 på Kapt. Bødtkers gt 34a  
 for J. Solbjørn

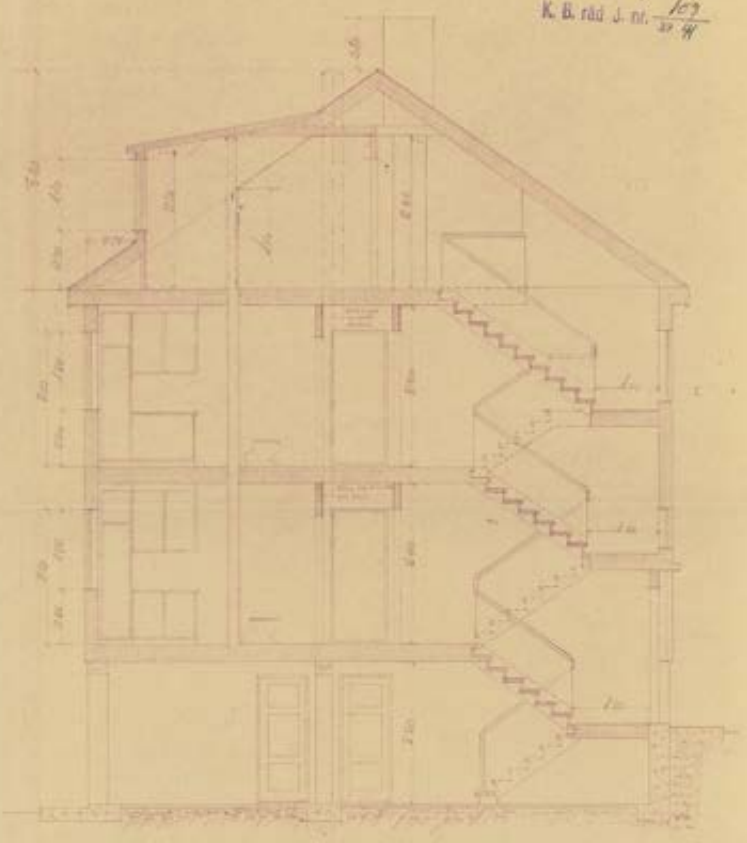
plan over Kjeller  
 og faste etage

sk. 1/50 Dato: 9/5-41  
 Bl. nr 2  
 Jørgen Helt  
 Arkitekt  
 K. Sund N

17. maj 2  
 K. B. råd J. nr. 103  
 22/4



loftsplan



snit

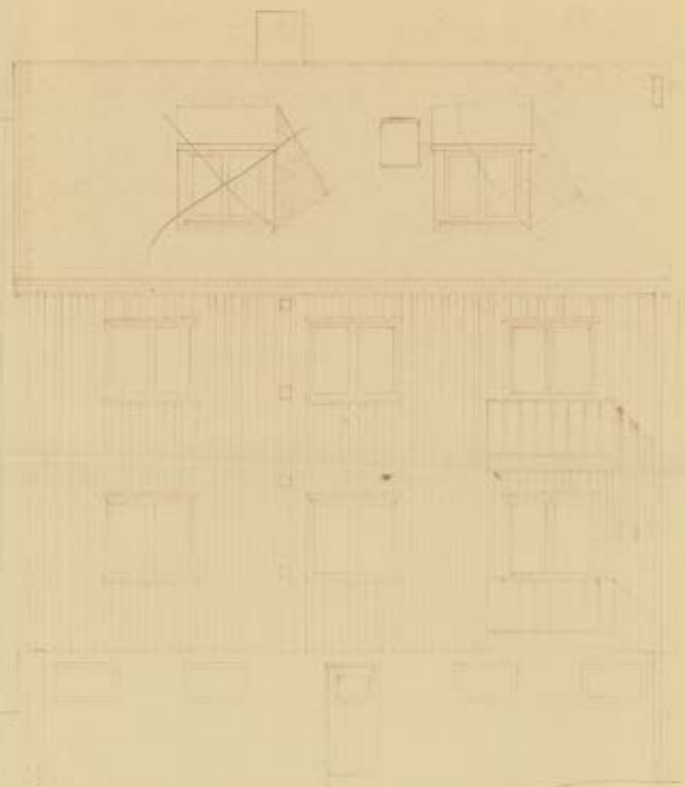
**FREMLAGT**  
 31. MRS. 1941  
 KL. SUND KØBSTADSRÅD

2-mannsbeholdning på Kapt. Baathens af 34a for 7 boliger	1800	Dato: 1/5-41
loftsplan og snit		Bl. nr 3
		Bevilling best. Løstholdt kr 2000 A

12 MRS. 1941  
 ARKIV 6384

L. B. 700 J. DC.  $\frac{108}{109}$

Plat 3



skizzen  
av byggnaden

skizzen  
av byggnaden

12 MEJ 1911  
ARKIV 638c

**FREMLAGT**  
3 1 PRS 104  
KR. SUNO NÄSTVEDEN

Skizzen av byggnaden av J. G. G. G.	108	109	110
fasader	31	4	

KRISTIANSUND KOMMUNE



BYGNINGSSJEFEN

*Ferdigattest. 12/12-41*

KRISTIANSUND N.

Helserådet,

H e r.

Kapt. Bødtkers gt. 34a.

Da der for rubr. bygg er begjært ferdigattest  
bes De foreta den nødvendige ferdigbesiktigelse hva det  
sanitære angår.

Kr.sund bygn.sjefskontor 6/12-41.

*R. Kild*

Herr Bygningssjefen

her.

Ferdigbesiktigelse foretatt 8/12-41. Intet å bemerke.

Kristiansund Helseråd 10/12-41.

*H. Kuller*



KRISTIANSUND KOMMUNE  
FEIERVESENET

## Besiktigelsesattest

I henhold til brands og bygningslov er der foretatt besiktigelse av: 1. 9" rök-  
pipe, 2 kaminer og 1 størhusovn,  
i Kapt. Bødtkers gt. 34a. eier: Johan Solbjør

Gebyr kr. 1,50 mottatt.

Kristiansund, den 9 dec. 1941

KRISTIANSUNDS  
KOMMUNALE FEIERVESEN  
*Johannes*  
feiermester.

### Bemerkninger:

- Treverk inntil feierluke i kjelleren må beslås med jern.
- Pipen må pusses ved vekselbjelkene på loftet.
- Mangler båndstige på eiendommen.

KRISTIANSUNDS  
KOMMUNALE FEIERVESEN

Herr Byggnester Fr. Kvisvik,  
H e r.

K. Bødtkers gt. 34a Johan Solbjør.

Feiermesteren har ved sin besiktigelse av rubr. eiendom gjort følgende bemerkninger:

"Treverk inntil feierluke i kjelleren må beslås  
" med jern. Pipen må pusses ved vekselbjelke på loftet.

" Mangler brannstige på eiendommen."

Manglene må rettes før ferdigattest kan utstedes.

Kr.sund bygn.sjefskontor 12/12-41.

*R. Hill.*

Herr Byggmester Edv. Kvisvik,

H e r.

Kapt. Bøtters gt. 34a.

P. Bendiksens gt. 34.

M. Blikstads gt. 7.

Da der er forlangt ferdigattest for rubr. bygg meddeles at sådan ikke kan utstedes for noen av byggene foreløbig.

For K. Bøtters gt. 34a kan der utstedes innflytningstillatelse mot at der først sørges for effektiv luftveksel på klosettet. Badet må få lufttilførsel.

For de to siste bygg har der vært slett avmelding etterhvert som arbeidet har skredet frem,- dette bevirker at der vil volde vanskeligheter med utstedelse av ferdigattest.

For P. Bendiksens gt. 34 må <sup>der</sup> bl.a. sørges for asbest mellom røpipe og listverk.

Kr.sund bygn.sjefskontor 6/12-1941.

*R. Aul.*

# Nabolagsprofil

Kaptein Bødtkers gate 34A - Nabolaget Tolåsenga/Løkka - vurdert av 12 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Offentlig transport

🚗 Clausens gate Linje 807	2 min 🚶 0.2 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	14 min 🚶

## Skoler

Allanengen skole (1-7 kl.) 217 elever, 17 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Innlandet skole (1-7 kl.) 98 elever, 8 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Folkeparken skole (1-7 kl.) 344 elever, 27 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 345 elever, 24 klasser	7 min 🚶 2.4 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 24 klasser	9 min 🚶 4.4 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	12 min 🚶 1.1 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	6 min 🚶 2.3 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Kirketomta, Kristiansund	3 min 🚶
🚗 Kongens Plass, Kristiansund	6 min 🚶

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

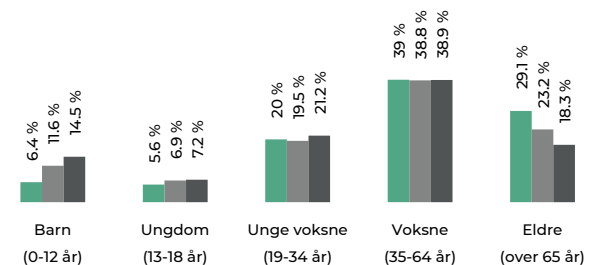
## Kvalitet på skolene

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 (1-5 år) 65 barn	5 min 🚶 0.4 km
Heinsa barnehage (0-5 år) 60 barn	20 min 🚶 1.7 km
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år) 97 barn	23 min 🚶 1.9 km

## Dagligvare

Kiwi Kristiansund Sentrum Søndagsåpent	3 min 🚶 0.2 km
Bunnpris Kongens Plass Søndagsåpent	7 min 🚶 0.6 km



## Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Buss

## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

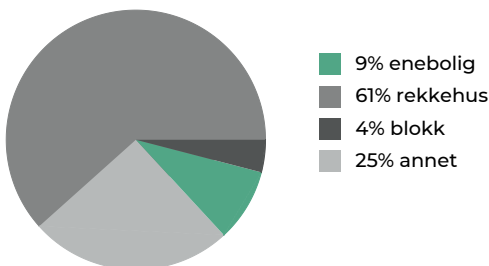
## Vedlikehold hager

Godt velholdt 81/100

## Sport

🏃 Allanengen skole	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
🏃 Brannstasjonen	4 min 🚶
Aktivitetshall	0.4 km
🚴 Family Sports Club Midtbyen	7 min 🚶
🚴 Fitnesspoint Kristiansund	9 min 🚶

## Boligmasse



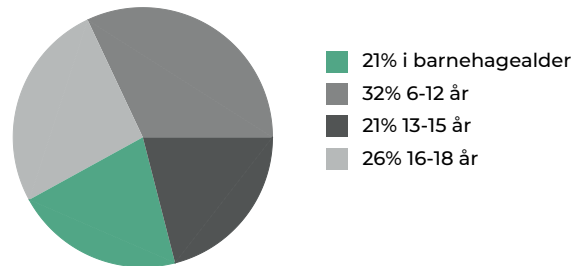
«Kjekt boområde, lite trafikk og bra utsikt»

Sitat fra en lokalkjent

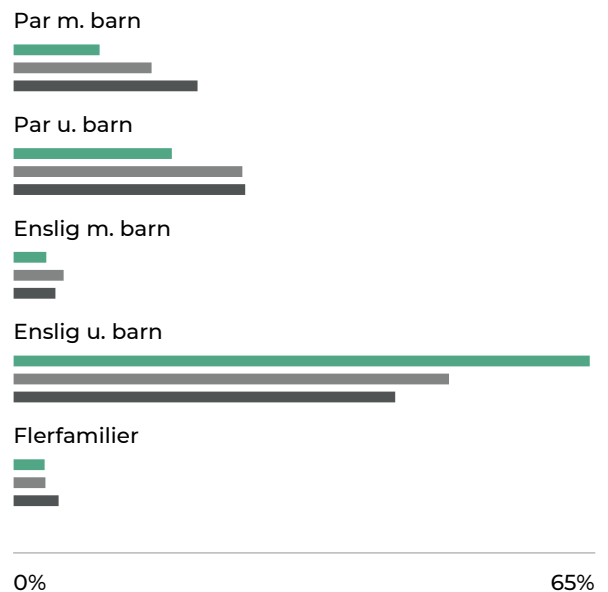
## Varer/Tjenester

📍 ALTI Storkaia	8 min 🚶
📍 Apotek 1 Løven Kristiansund	7 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



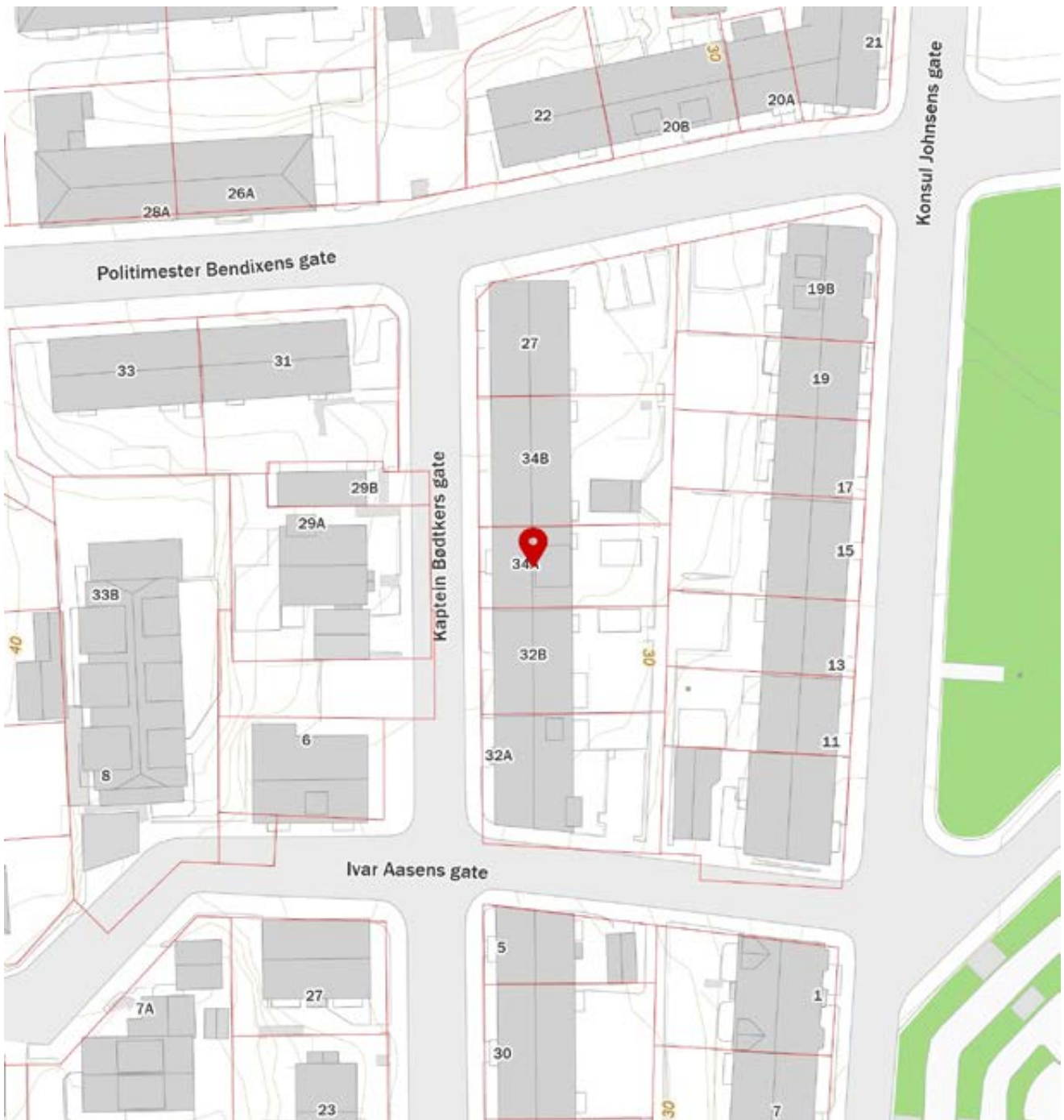
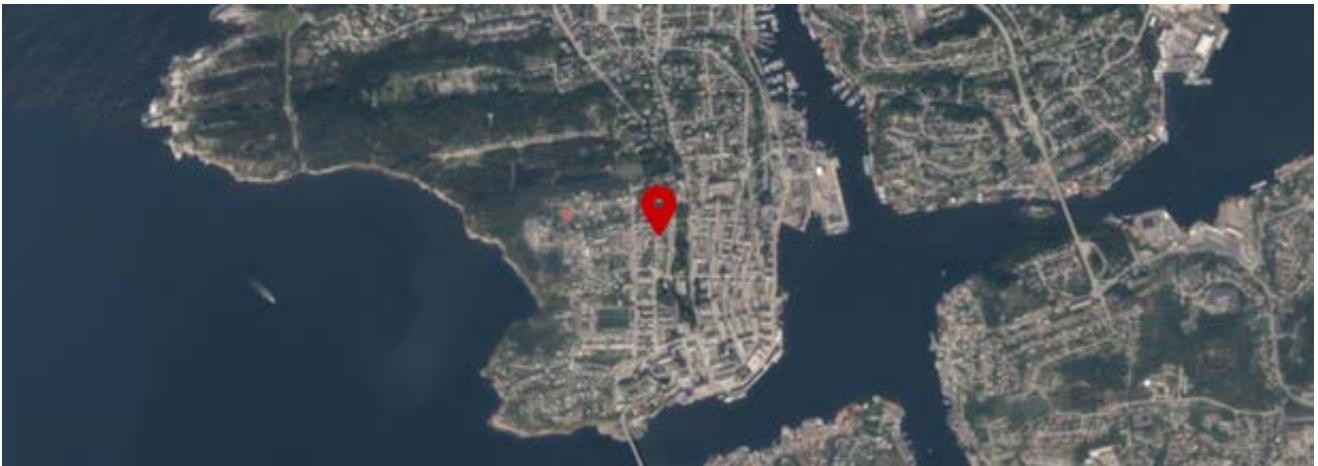
## Familiesammensetning



Tolåsenga/Løkka
Kristiansund
Norge

## Sivilstand

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



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

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



## Hva må du passe på som selger?

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

## Hva må du passe på som kjøper?

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

## Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

## Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

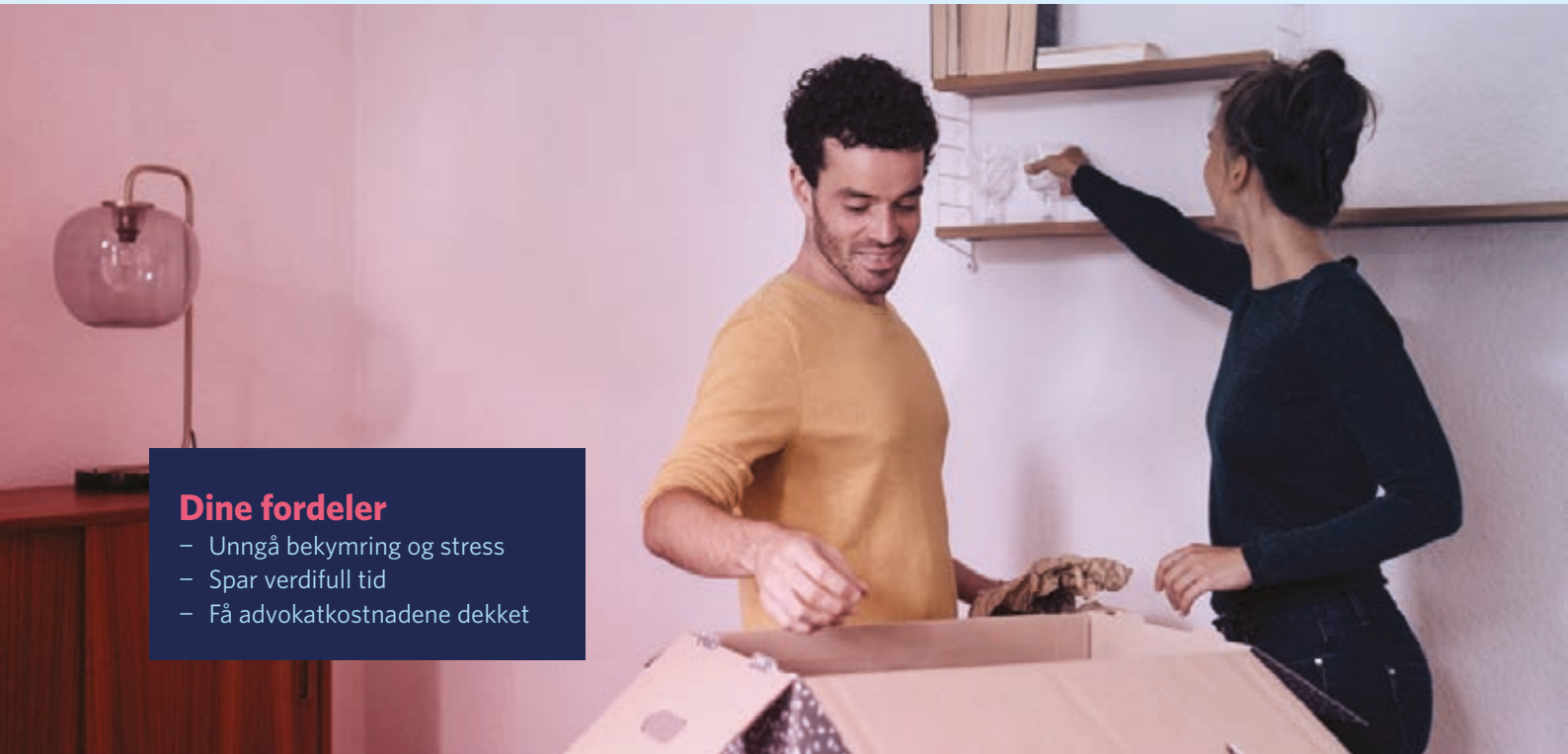
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
  - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
  - 9. AVTREKKSIVIFTER** 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.

# Boligkjøperforsikring

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



## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

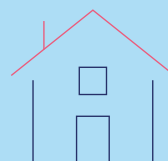
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# 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 AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0439/25

Adresse: Kaptein Bødtkers gate 34A, 6508  
KRISTIANSUND N, gnr. 3, bnr. 225, snr. 1 i  
Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Fredrik Rindahl

Tlf: 48211516

Epost: fredrik.rindahl@notar.no

Salgsoppgavedato: 01.04.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

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

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)