

notar



Karihola

Trålveien 10

Rekkehus | BRA-i/BRA Total 117/117 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 3 351 240,-

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

Vi kjenner dem alle.



Innhold

Nøkkelinformasjon	6
Bilder	8
Ditt nye nabolag	17
Plantegning	18
Om eiendommen	22
Vedlegg	32
Budskjema	86

Åpen budrunde

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

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



Nøkkelinformasjon

Adresse	Trållveien 10, 6515 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 3 250 000,-
Omkostninger	Kr 101 240,-
Totalpris	Kr 3 351 240,-
BRA-i/BRA Total	117/117 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1976
Soverom	2



















Velkommen til Trålveien 10

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas ønsker velkommen til Trålveien 10! Et lekkert og innholdsrikt rekkehus med attraktiv beliggenhet Karihola i Kristiansund. Området beskrives som rolig, trygt og familievennlig, med nærhet til skole, barnehage, idrettsanlegg og naturområder. Det er gangavstand til sentrum og gode turmuligheter, samtidig som offentlig transport og dagligvare er lett tilgjengelig.

Boligen har et BRA-i på 117 kvm og er jevnlig vedlikeholdt, med moderniserte vinduer, yttervegg, el-anlegg og el-billader i 2025. Planløsningen består av entré, gang, bad, vaskerom, 3 soverom (ett ikke omsøkt), stue og kjøkken. Kjøkkenet har ny innredning fra IKEA satt inn i 2015. Bad og vaskerom er modernisert i 2015. Flere vindu er byttet i 2025.

Vi ønsker velkommen til visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen ligger i gaten Trålveien i bydel Karihola i Kristiansund kommune.

For den som ønsker gode rekreasjonsmuligheter, har området turmulighetene nærhet til skog og mark. I tillegg ligger Torsketrøa grusbane Ballspill 7 min fra boligen, 0.6 km unna, og Karihola balløkke Fotball også 7 min unna, 0.6 km fra eiendommen. Actic Atlanterhavsbadet ligger 23 min unna, og Family Sports Club Midtbyen 8 min unna.

Offentlig transport er lett tilgjengelig. Holdeplassen Havgapet ligger 0.5 km unna. Kristiansund Kvernberget nås på 15 min.

Området har et godt tilbud av skoler og barnehager. Folkeparken skole (1-7 kl.) ligger 18 min fra boligen, 1.5 km unna. Allanengen skole (1-7 kl.) ligger 7 min unna, 2.6 km fra eiendommen. Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) ligger 23 min unna, 2 km fra boligen. Kristiansund videregående skole ligger 20 min unna, 1.7 km fra eiendommen, mens Atlanten videregående skole ligger 7 min unna, 2.4 km fra boligen. Karihola barnehage (0-5 år) ligger 8 min unna, 0.7 km fra eiendommen. Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år) ligger 7 min unna, 2.5 km fra boligen, og Blåtoppen barnehage (0-5 år) ligger 7 min unna, 2.8 km fra eiendommen.

Daglige servicetilbud finnes også i nærheten. Bunnpris Brunsvika ligger 13 min fra boligen, 1.1 km unna, med Post i butikk og PostNord. ALTI Storkaia ligger 8 min unna, og Apotek 1 Løven Kristiansund ligger 7 min unna.

Adkomst

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

Trålteien 10

Plantegning





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Trålveien 10

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Trålveien 10, 6515 KRISTIANSUND N

Oppdragsnummer

4-0351/26

Selger

Therese Victoria Helset

Matrikkel

Gårdsnummer 5, bruksnummer 338, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 5, bruksnummer 606, , ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

Eieform

Eiet

Boligtype

Rekkehus

Energiklasse

D

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 376 kvm.

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen.

Takst

Tilstandsrapport datert 08.10.2026. utført av Lars Ole Torvik.

Byggeår

1976

Byggemåte

Rekkehuset er bygget på fjellgrunn og er satt opp på støpte betongmurer, med betongdekke over krypkjeller og etasjeskiller av trevirke mellom 1. og 2. etasje. Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten, det er påvist noe synlig fuktsikring ved grunnmuren, og dreneringssystemet er trolig fra byggeår. Ytterveggene er av bindingsverk med utvendig stående kledning, og det er gjort tiltak for modernisering av overflater senere år. Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler med saltaks utforming, og taket er tekket med eternittplater. Renner, nedløp og beslag er utført i stål, og taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Boligen har malte trevinduer og PVC-vinduer med 2- og 3-lags isolerte glass, hovedytterdør av tregvirke, balkongdør av PVC i 1. etasje og heve/skyvedør av trevirke i 2. etasje. Det er etablert veranda på fasaden i 1 og 2 etasjen med trebjelkelag montert utenpå husveggen, underliggende drager og søyler, spaltedekke av impregnerte terrassebord, tett rekkverk i liggende kledning og underliggende Til-Tak (stålplater) eller tilsvarende funksjon. Boligen er også utført med en betongtrapp til ytterdøren og en utvendig trapp av konstruksjonsvirker av trevirke til veranda ved 1. etasje.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking

Avvik: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

- Utvendig > Ytterdører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

- Våtrom > Etasje 1. > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > Etasje 1. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Malingssystemet på vegg anbefales dokumentert om mulig.

- Våtrom > Etasje 1. > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > Etasje 1. > Vaskerom > Overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Våtrom > Etasje 1. > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Tapeten og malingssystemet på vegg anbefales dokumentert om mulig.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Avvik: Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Oljetank
Avvik: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er utført og endret over flere perioder og består av både skjult og åpent anlegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Alder og omfang av de enkelte delene av anlegget er ikke nærmere dokumentert. 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. Eier innehar dokumentasjon på enkelte tiltak for modernisering.

Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon. Eier innehar dokumentasjon på enkelte tiltak for modernisering.

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

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

Ja

Beskrivelse: Fukt rundt mansjettene til blandedbatteri i dusj. All fukt er tørket opp. Det er skiftet pakninger og mansjetter. Det har ikke vært noe antydning til fukt etter dette. Arbeid utført av Langset Rør AS, januar 2025.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Bad renover 2015

Arbeid utført av Bygg Opp AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja

Beskrivelse: Badet ble totalrenover 2015, men jeg har dessverre ikke dokumentasjon og de har ikke meldt det i Boligmappe.

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

Ja

Beskrivelse: Det var vannlekkasje vinter 2020 på balkong i 2. etg. Det rant vann inn gjennom verandadøren og nedover vegg, helt ned til 1 etg. Skaden ble utbedret av Bygg Opp AS.

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

Ja

Beskrivelse: Det har vært overfladiske/kosmetiske sprekker i ildsted, dette er utbedret i 2026.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elektro Team AS senest i 2023: Alle kabler er trekt opp og alle punkt i hele huset har blitt jordet. Ellers en større oppgradering av sikringsskap i 2015 av Kvernberget Elektro AS. Det ble også installert luft til luft varnepumpe i juni 2026 av typen Wilfa Narvik 40. VP-Service Kristiansund AS (7 års garantitid). Arbeid utført av Elektro Team AS (2021-2023) Kvernberget Elektro AS (2015)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Ja, Zaptec Go er installert av Ægir Electro i 2026

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Isolasjon og bordkledning ble bygttet i 2015. Det ble bygget en veranda nr. 2 i 1. etg. i 2015.

Arbeid utført av Bygg Opp AS

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

Ja

Beskrivelse: Opprinnelig soverom i 2. etg er i dag stue. Ett soverom nede har tidligere vært bod.

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?

Ja

Beskrivelse: Thuja som grenser mot nabo i nr. 8: Nabo i nr. 8 ønsker to store thuja trær fjernet da de har store røtter som kan ødelegge hans støtte mur.

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

Ja

Beskrivelse: Det mangler takstige.

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

Ja

Beskrivelse: Boblebadekaret er ikke tilkoblet strøm.

Tilleggskommentar:

Det står en tom oljefyrtank i krypkjeller. Dene sto der da jeg kjøpte boligen og det har ikke blitt gjort noe med den 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

2025:

- El-bil lader installert
- Bytte av vinduer til 3-lags Natre vindu, med unntak av 2 vinduer i 2.etg. samt to mindre vinduer
- Bordkledning på endevegg ble skiftet, ny vindsperre ble lagt, og i tillegg ble det etterisolert med 5 cm isolasjon.

2023:

- Alle stikk er jordet og ny kabler er trukket opp i hele huset 2022/23

Regulerings- og arealplaner

Følger reguleringsplan Kariholå (plan-ID R-117), og mindre reguleringsendring/bebyggelsesplan Bebyggelsesplan Kariholå (plan-ID R-117-01), der eiendommen er regulert til bolig. Bebyggelsesplanen viser privat parkeringsareal (fellesgarasjeanlegg), og eiendommen har kun gangadkomst til offentlig vei.. Reguleringsplan R-117 Kariholå er vedtatt 08.06.1973, og mindre reguleringsendring/bebyggelsesplan R-117-01 Bebyggelsesplan Kariholå er vedtatt 09.10.1974.

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

Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe, ved.

Boligen er utført med en luft-til-luft varmepumpe som er plassert i stuen, lukket ovn i stuen, samt elektriske

varmekabler. På badet er gulvet belagt med flis med elektriske varmekabler.
Vaskerommet har gulv belagt med flis med underliggende varmekabler.

Det er utført tilsyn av NORBR i oktober 2026 med følgende avvik:

- Adkomst for feiing og tilsyn er ikke tilfredsstillende. Det mangler takstige.
- Det mangler røykvarsler i kjeller.
- Brannslukningsapparat må erstattes med nytt sløkkeutstyr.
- Det er et midlertidig blendelukk på et røykrør i første etasje på soverom.

Avviksrapporten i sin helhet ligger vedlagt salgsoppgaven.

Parkeringsforhold

Parkering i garasje, samt oppstilling på tomt. Det er montert lader for elbil på husveggen.

Vei/Vann/Kloakk

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Trålveien 10, datert 30.09.1976.
Det er gjenstående arbeider tilknyttet adkomstvei, trapp, rekkverk WC, vann/kloakkledninger og pipeløp/ildsted.

Det presiseres at fristen for ferdigstilling gitt i midlertidig brukstillatelse er oversittet, og at kommunen kan gi pålegg om ferdigstilling som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32 i plan- og bygningsloven om ulovlighetsoppfølging.

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 lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve

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

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

1.etg:

- bad er utvidet mot gang/skap.
- boder er slått sammen og rommet benyttes i dag som soverom. Tiltaket er ikke omsøkt.

2. etg:

- opprinnelig soverom benyttes i dag som stue.

Det er mottatt tegninger og godkjent vedtak for utvidelse av veranda/balkong. Det er ikke mottatt ferdigattest.

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

Radonmåling

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

Innhold

2. etasje:

BRA-i 60 kvm: Stue og kjøkken

TBA 16 kvm: Terrasse og balkongareal

1. etasje:

BRA-i 57 kvm: Entré, gang, bad, vaskerom, soverom 1., soverom 2. og soverom 3.

TBA 10 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og flis.

Vegger: Malte gipsplater.

Himling: Malte gipsplater.

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkenet har hvit innredning over to vegger, med skap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt steketopp og stålvaske. Kjøkkenet er utstyrt med integrert frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er ventilator med avtrekk ut av boligen.

Bad 1. etasje:

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis og malte gipsplater, og himlingen er av malte gipsplater. Badet har baderomsinnredning med skuffer i glatte fronter, heldekkende servantplate med ett armatur og speil med belysning. Det er veggmontert dusj i badekar og veggmontert toalett. Badet har mekanisk vifte, og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

Vaskerom 1. etasje:

Gulvet er belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med malte gipsplater, og himlingen er av malte gipsplater. Vaskerommet er utstyrt med vaskekar, innredning og opplegg til vaskemaskin. Rommet har mekanisk vifte, og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Synlige vannrør som rør-i-rør-system.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør i PP-rør (plast).
- Ventilasjon: Naturlig lufting, med sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.
- Varmesentral: Luft-til-luft varmepumpe plassert i stuen. Produksjonsår 2025.
- Varmtvannstank: 200 liters Møre Tank plassert i kjeller. Produksjonsår 2010.
- Elektrisk anlegg: Anlegget består av både skjult og åpent anlegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.
- Branntekniske forhold: Varsleranlegg og slukkeapparat.

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: 117 m²

BRA totalt: 117 m²

TBA: 26 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m² Entré, gang, bad, vaskerom, soverom 1., soverom 2. og soverom 3.

2. etasje
BRA-i: 60 m² Stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje
1. etasje
10 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje
16 m² Terrasse- og balkongareal

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen/leiligheten. Under åpent areal (TBA) er veranda ved 1.etasjen medtatt med ca. 10m² og ved 2.etasjen ca 16m². Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Økonomi

Prisantydning

Kr. 3 250 000,-

Kommunale avgifter

Kr 29 051,- pr år 2026

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi - Primær

Kr. 800 250,- som primærbolig for 2026

Informasjon om formueverdi

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

Omkostninger

kr. 3 250 000,- (Prisantydning)

kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 81 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 101 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 351 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

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

Servitutter/Rettigheter

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

1505/5/338:

Heftelser i eiendomsrett:

01.09.1976 - Dokumentnr: 304648 - Erklæring/avtale Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Meglers kommentar: Dokumentet gjelder den opprinnelige overdragelsen av tomteparsellen fra Kristiansund kommune. Det fremgår at eier skal delta i utgifter til vedlikehold og reparasjon av felles vann- og kloakkledning, og grunnboken angir samtidig at kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Dette beskriver rettigheter knyttet til ledningsanlegg og kostnadsdeling for felles vann- og avløpsløsning.

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

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

40612386

Diverse opplysninger

Legalpant

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

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Salgsoppgave sist oppdatert

29.10.2026

Ansvarlig meglerforetak

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

Megler

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

Meglernes vederlag

Fastpris vederlag	kr.	45000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	16 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha

oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at

transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold

om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

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

2. Få finansieringen på plass

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

3. Bli kjent med boligen

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

4. By på boligen

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

Trålveien 10

Vedlegg

Egenerklæring
Tilstandsrapport
Energiattest
Brukstillatelse
Tegninger byggeår
Tegninger balkong 2010
Kart
Avviksrapport NORBR

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0351/26	
Selger 1 navn	
Therese Victoria Helset	
Gateadresse	
Trålveien 10	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6515
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind Sparebank 1
Polise/avtalnr.	40612386

Document reference: 4-0351/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: TVH

1

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

Fukt rundt manskjettene til blandedbatteri i dusj. All fukt er tørket opp. Det er skiftet pakninger og manskjetter. Det har ikke vært noe antydning til fukt etter dette. Arbeid utført av Langset Rør AS, januar 2025.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

Bad renoveret 2015

 Arbeid utført av

Bygg Opp AS
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Badet ble totalrenoveret 2015, men jeg har dessverre ikke dokumentasjon og de har ikke meldt det i Boligmappe.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar

Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Det var vannlekkasje vinter 2020 på balkong i 2. etg. Det rant vann inn gjennom verandadøren og nedover vegg, helt ned til 1 etg. Skaden ble utbedret av Bygg Opp AS.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Det har vært overfladiske/kosmetiske sprekker i ildsted, dette er utbedret i 2026.
- 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 skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Elektro Team AS senest i 2023: Alle kabler er trekt opp og alle punkt i hele huset har blitt jodet. Ellers en større oppgradering av sikringsskap i 2015 av Kvernberget Elektro AS. Det ble også installert luft til luft varnepumpe i juni 2026 av typen Wilfa Narvik 40. VP-Service Kristiansund AS (7 års garantitid).

 Arbeid utført av

Elektro Team AS (2021-2023) Kvernberget Elektro AS (2015)
- 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

Document reference: 4-0351/26

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, Zaptec Go er installert av Ægir Electro i 2026

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Isolasjon og bordkledning ble bygtet i 2015. Det ble bygget en veranda nr. 2 i 1. etg. i 2015.

Arbeid utført av

Bygg Opp AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Opprinnelig soverom i 2. etg er i dag stue. Ett soverom nede har tidligere vært bod.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Thuja som grenser mot nabo i nr. 8: Nabo i nr. 8 ønsker to store thuja trær fjernet da de har store røtter som kan ødelegge hans støtte mur.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det mangler takstige.

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boblebadekaret er ikke tilkoblet strøm.

Document reference: 4-0351/26

Tilleggs kommentar

Det står en tom oljefyrtank i krypkjeller. Dene sto der da jeg kjøpte boligen og det har ikke blitt gjort noe med den siden.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4-0351/26

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Helset	98347642223baeee29812 cb343c979e973262a52	27.10.2026 11:51:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0351/26

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



Tilstandsrapport

Rekkehus

Trålveien 10, 6515 KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 5, bnr. 338

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 08.10.2026

Rapportdato: 26.10.2026

Oppdragsnr.: 22462-1285

Eiendomsverdi ref nr: UW1311

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Ole Torvik



Råd
Eiendomstakst

Råd
Eiendomstakst



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

Norsk takst

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



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

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

Råd Eiendomstakst AS

Råd Eiendomstakst består av 3 Takstingeniører, som er medlem i Norsk Takst. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Vi takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

- Skadetaksering
- Naturskade (NP)
- Skjønn
- Verditakst
- Bolig tilstand
- Taksering av næringseiendommer
- Taksering av landbrukseiendommer



Rapportansvarlig

Lars Ole Torvik

Uavhengig Takstingeniør

lars@raadeiendomstakst.no

928 70 982



Råd
Eiendomstakst

Trålveien 10, 6515 KRISTIANSUND N
Gnr 5 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Råd Eiendomstakst AS
Bytestein 1
6517 KRISTIANSUND N



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Trålveien 10, 6515 KRISTIANSUND N
Gnr 5 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Råd Eiendomstakst AS
Byttesteinen 1
6517 KRISTIANSUND N



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i gaten Trålveien i bydel Kariholia i Kristiansund kommune.

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er teknet med eternittplater. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av parkett og flis belagte gulv. Veggene er kledd med malte gips plater. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater. På badet er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med malte gips plater og flis. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater.

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med eternitt plater. Renner og nedløp i stål. Standard vindskibord med 2 bord i høyden. Taktekket er kun besiktiget ifra bakkenivå grunnet HMS.

Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå er tilstandsanalysen begrenset. det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.

Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson med nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål

Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler.

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten.

Det er gjort tiltak for modernisering av overflater senere år.

Boligen er utført med malte trevinduer og PVC (plast) vinduer med 2 og 3-lags isolerte glass.

Boligen er utført med en hoved ytterdør av tregvirke. Balkong dør av PVC fra soverom i 1.etasjen og ut til veranda med 2-lags isolert glass. I 2.etasjen som tilgang til veranda er det satt inn en heve/skyvedør av tregvirke.

Det er etablert veranda på fasaden i 1 og 2 etasjen. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltekledning av impregnerte terrassebord. Tett rekkverk i liggende kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset. spaltekledning har underliggende Til-Tak (stålplater) eller tilsvarende funksjon.

Boligen er utført med en betongtrapp som leder opp til ytterdøren og en trapp av konstruksjonsvirke av tregvirke som leder opp til veranda ved 1.etasjen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av parkett og flis belagte gulv.

Veggene er kledd med malte gips plater. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater.

Boligen er utført med etasjeskiller av tregvirke mellom 1 og 2 etasjen, betongdekke mellom kjeller og 1.etasjen.

Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart som pr. oktober klassifiseres som høy forekomst av radon. Kartet tar for seg området boligen ligger i og ikke selve eiendommen, det anbefales å utføre radonmålinger.

Murt elementpipe. Pusset utførelse synlige steder. lukket ovn i stuen. Heldekkende pipebeslag over tak.

Boligen er utført med en krypkjeller under betongdekke.

Boligen er utført med en lakkert og malt tretrapp mellom etasjene.

Boligens innerdører er utført som malte fyllingsdører.

Det ble ved befaring ikke gjort observasjoner som tilsier at boligen har pågående problemer med skadedyr eller andre skadegjører ved visuell besiktigelse. Dette er en vurdering basert på forholdene slik de fremsto på befaringsdagen, og kan ikke utelukke at det tidligere har forekommet, eller at det kan oppstå, angrep av skadedyr eller skadegjører på et senere tidspunkt. Åpninger og utettheter ned mot 6 mm kan være mulige inntreksveier for mus og andre mindre skadedyr.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 1. > Bad

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis og malte gips plater. Det innvendige taket er av malte gips plater.

Badet har en farget baderomsinnredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

-Veggmontert dusj i badekar

-Veggmontert toalett

- Mekanisk vifte

En bygningsdels funksjonstid følger i utgangspunktet av oppbygging, materialvalg, montering/utførsel, belastning/skade og utført vedlikehold.

Usikker fremtidig funksjon kan benyttes for bygningsdeler uten noen symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ, fordi de ikke kan vedlikeholdes.

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

Det er foretatt hulltaking, og det ble ikke registrert unormale forhold ved kontrollpunktet. Hulltaking er en stikkprøvekontroll utført på ett sted og kan ikke utelukke fukt- eller råteskader i andre deler av konstruksjonen.

Kontrollen er utført fra tilstøtende rom eller fra undersiden av konstruksjonen, i et område hvor det erfaringsmessig er størst risiko for fuktpåvirkning. Dette er en anerkjent metode for å kontrollere fuktinnhold og avdekke eventuelle symptomer på fuktskader i skjulte konstruksjoner.

Det ble målt et fuktinnhold på 12 %, noe som vurderes som tørt. Generelt anses verdier opp til ca. 15 % som tørre, mens vedvarende fuktinnhold over ca. 17–18 % kan gi risiko for utvikling av råte- og muggsopp.

Våtrom > Etasje 1. > Vaskerom

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 2017 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med malte gips plater. Det innvendige taket er lagt med malte gipsplater.

Vaskerommet er utstyrt med:

-Vaskekar

- Vaskeromsinnredning

- Opplegg til vaskemaskin

Trålveien 10, 6515 KRISTIANSUND N
Gnr 5 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Råd Eiendomstakst AS
Byttestein 1
6517 KRISTIANSUND N



Beskrivelse av eiendommen

- Mekanisk vifte

En bygningsdels funksjonstid følger i utgangspunktet av oppbygging, materialvalg, montering/utførsel, belastning/skade og utført vedlikehold.

Usikker fremtidig funksjon kan benyttes for bygningsdeler uten noen symptomer på avvik, hvor utskifting er eneste alternativ, fordi de ikke kan vedlikeholdes.

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

Utstyret er ikke funksjonstestet under bruk på befaringsdagen.

Det er foretatt hulltaking, og det ble ikke registrert unormale forhold ved kontrollpunktet. Hulltaking er en stikkprøvekontroll utført på ett sted og kan ikke utelukke fukt- eller råteskader i andre deler av konstruksjonen.

Kontrollen er utført fra tilstøtende rom eller fra undersiden av konstruksjonen, i et område hvor det erfaringsmessig er størst risiko for fuktpåvirkning. Dette er en anerkjent metode for å kontrollere fuktinnhold og avdekke eventuelle symptomer på fuktskader i skjulte konstruksjoner.

Det ble målt et fuktinnhold på 15 %, noe som vurderes som tørt. Generelt anses verdier opp til ca. 15 % som tørre, mens vedvarende fuktinnhold over ca. 17–18 % kan gi risiko for utvikling av råte- og muggsopp.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med malte gips plater. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater. Det er en hvit kjøkken- innredning som går over to vegger. Innredningen er av skap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steketopp og stålvaske. Kjøkkenet er utstyrt med integrert frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Kjøkkenet er utført med en ventilator med avtrekk ut av boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet ved bruk på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen er utført med synlige vannrør som rør-i-rør system. Boligens synlige avløpsrør er utført som PP rør (plast). Boligens ventilasjon er basert naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler. Boligen er utført med en luft-til-luft varmepumpe som er plassert i stuen. Boligen er tilkoblet en 200 liters Møre Tank som er plassert i kjeller. Det elektriske anlegget er utført og endret over flere perioder og består av både skjult og åpent anlegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Alder og omfang av de enkelte delene av anlegget er ikke nærmere dokumentert. 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. Eier innehar dokumentasjon på enkelte tiltak for modernisering. Boligen er utført med varsleranlegg og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er bygget på fjellgrunn, grunnen er kun besiktiget fra overflaten og er noe synlig i krypkjeller. Det er ikke utført geologiske undersøkelser.

Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er ikke visuelt registrert om taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre drenerings-system. Det er påvist noe synlig fuktsikring ved grunnmuren. Videre er dreneringssystemet for eiendommen trolig fra byggeår.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Boligen er satt opp på støpte betongmurer. Etasjeskiller i betong over krypkjeller. Det ble på befaringsdagen ikke observert terrengmessige eller andre synlige forhold som åpenbart indikerer særskilt risiko for ras, flom eller lignende. Forhold knyttet til hensynssoner og naturfare kan imidlertid ikke avklares ved visuell befaring alene. Kommunal informasjon oversendt fra megler er gjennomgått, og denne inneholder ikke opplysninger om at eiendommen ligger i/ved hensynssoner, aktsomhetsområder eller andre relevante forhold for eiendommen.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst/antatt å være fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det ble ikke registrert indikasjoner på funksjonssvikt eller andre problemer ved befaringen.

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett. Det er registrert en oljetank i kjeller, dokumentasjon om eventuell tømming av tanken kan mulig fremskaffes. Det anbefales å fjerne tanken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

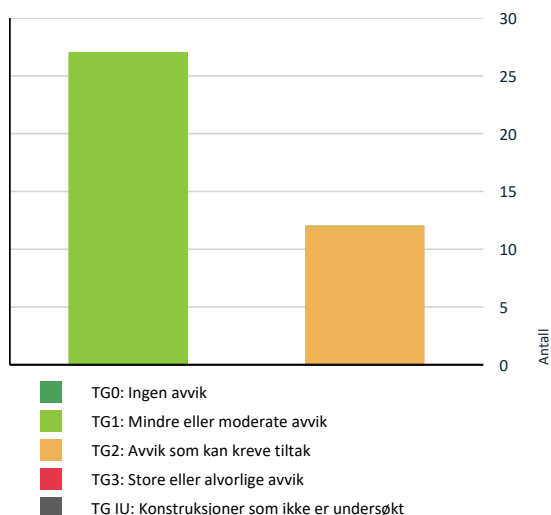
Rekkehus

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er enkelte avvik ifra original planløsning og frem til dagens bruk av boligen, dette gjelder ved at soverom som var tegnet inn ved siden av kjøkken nå er fjernet, garderobe/bod i 1.etasjen er nå soverom samt at bad/Wc og tiliggende bod er slått sammen til ett rom. Det foreligger brukstillatelse datert 30.09.1976. Bygningssakkyndig har kun gjennomgått kommunal informasjon som er oversendt fra megler og har ikke utført egne selvstendige undersøkelser utover disse. For videre spørsmål vedrørende byggesaker/lovligheter bes det om at interessenter kontakter Kristiansund kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1. > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1. > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1. > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1. > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. [Gå til side](#)
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Trålveien 10, 6515 KRISTIANSUND N
Gnr 5 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Råd Eiendomstakst AS
Bytestein 1
6517 KRISTIANSUND N



Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1976

Kommentar
Ifølge eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål.

Standard

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med eternittplater. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av parkett og flis belagte gulv. Veggene er kledd med malte gips plater. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater. På badet er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med malte gips plater og flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	El-bil lader installert i mars 2025
2023	Modernisering	Alle stikk er jordet og ny kabler er trukket opp i hele huset 2022/23 El-skap ble modernisert i 2015 etter eier kjøpte huset (arbeid utført av Kvernberget elektro)
2025	Modernisering	Det ble utført tiltak for modernisering av vinduer i 2025, 3-lags Natre vindu med unntak av 2 vinduer i 2.etg. samt to mindre vinduer
2025	Modernisering	Det ble utført tiltak for modernisering av yttervegg i 2025, utdrag fra eier under: "Bordkledning på endevegg ble skiftet i 2025, ny vindsperre ble lagt, og i tillegg ble det etterisolert med 5 cm isolasjon."

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med eternitt plater. Renner og nedløp i stål. Standard vindsbibord med 2 bord i høyden. Taktekket er kun besiktiget ifra bakkenivå grunnet HMS. Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå er tilstandsanalysen begrenset. det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten. Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson med nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

1 TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.
- Stigetrinn for feier må monteres.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av prefabrierte W-takstoler.

Vurdering av avvik:

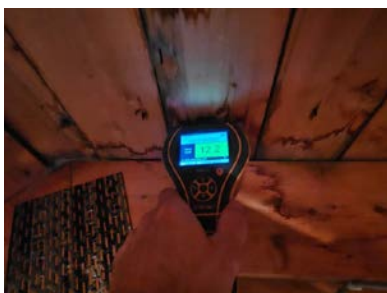
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser

Det ble registrert fuktskjold på takstol ved befaringen. Området med fuktskjold ble kontrollmålt med egnet fuktmåler (Protimeter MMS3), uten at det ble registrert forhøyet fuktinnhold i treverket. Fuktskjold fremsto som tørt på befaringstiden. Fuktmålingen er en stikkprøvekontroll på et begrenset område og kan ikke utelukke fukt eller skader andre steder i takkonstruksjonen. Årsaken og tidspunktet for fuktskjold er ikke kjent. Fuktskjold kan blant annet ha oppstått i byggeperioden, i forbindelse med tidligere arbeider eller utskifting av takteking hvor konstruksjonen midlertidig har vært eksponert for nedbør. Det kan heller ikke utelukkes at skjoldet skyldes tidligere lekkasje eller annen fuktbelastning.

Tilstandsrapport



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten. Det er gjort tiltak for modernisering av overflater senere år.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen er utført med malte trevinduer og PVC (plast) vinduer med 2 og 3-lags isolerte glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrengning og varmetap.

Vinduer er ikke utført med vannbrett i topp.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen er utført med en hoved ytterdør av tregvirke. Balkong dør av PVC fra soverom i 1.etasjen og ut til veranda med 2-lags isolert glass. I 2.etasjen som tilgang til veranda er det satt inn en heve/skyvedør av tregvirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.

Dørene er ikke utført med vannbrett i overkant.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert veranda på fasaden i 1 og 2 etasjen. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spalvedekke av impregnerte terrassebord. Tett rekkverk i liggende kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset. spalvedekket har underliggende Til-Tak (stålplater) eller tilsvarende funksjon.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen er utført med en betongtrapp som leder opp til ytterdøren og en trapp av konstruksjonsvirke av tregvirke som leder opp til veranda ved 1.etasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke etablert rekkverk/håndløper på den ene siden av verandatrappen.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av parkett og flis belagte gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte gips plater. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen er utført med etasjeskiller av tregvirke mellom 1 og 2 etasjen, betongdekke mellom kjeller og 1.etasjen.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart som pr. oktober klassifiseres som høy forekomst av radon. Kartet tar for seg området boligen ligger i og ikke selve eiendommen, det anbefales å utføre radonmålinger.



Trålveien 10, 6515 KRISTIANSUND N
Gnr 5 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Råd Eiendomstakst AS
Bytestein 1
6517 KRISTIANSUND N



Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt elementpipe. Pusset utførelse synlige steder. lukket ovn i stuen.
Heldekkende pipebeslag over tak.

TG 1 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Boligen er utført med en krypkjeller under betongdekke.

! Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen er utført med en lakkert og malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er kun etablert rekkverk/håndløper på den ene siden av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligens innerdører er utført som malte fyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaring ikke gjort observasjoner som tilsier at boligen har pågående problemer med skadedyr eller andre skadegjørere ved visuell besiktigelse. Dette er en vurdering basert på forholdene slik de fremsto på befaringsdagen, og kan ikke utelukke at det tidligere har forekommet, eller at det kan oppstå, angrep av skadedyr eller skadegjørere på et senere tidspunkt. Åpninger og utettheter ned mot 6 mm kan være mulige inntreksveier for mus og andre mindre skadedyr.

VÅTROM

ETASJE 1. > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis og malte gips plater. Det innvendige taket er av malte gips plater. Badet har en farget baderomsinnredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
-Veggmontert dusj i badekar
-Veggmontert toalett
- Mekanisk vifte



ETASJE 1. > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon utover byggeår. Vurderingen er derfor basert på alder og tilgjengelige observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å innhente dokumentasjon fra utførende om mulig.

ETASJE 1. > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med flis og malte gips plater. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater.

ETASJE 1. > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med flis med underliggende varmekabler. Det er målt ca.26mm høydeforskjell fra forkant av dørterskelen og til toppen av slukrist.

Tilstandsrapport

ETASJE 1. > BAD

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

En bygningsdels funksjonstid følger i utgangspunktet av oppbygging, materialvalg, montering/utførsel, belastning/skade og utført vedlikehold. Usikker fremtidig funksjon kan benyttes for bygningsdeler uten noen symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ, fordi de ikke kan vedlikeholdes.

Vurdering av avvik:

- Malingssystemet på vegg anbefales dokumentert om mulig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på tapet og malingsystem på vegg. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om materialenes egnethet og utførelse, noe som kan øke risikoen for skjulte feil eller redusert levetid.



ETASJE 1. > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har en farget baderomsinnredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj i badekar
- Veggmontert toalett
- Mekanisk vifte

ETASJE 1. > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.



ETASJE 1. > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking, og det ble ikke registrert unormale forhold ved kontrollpunktet. Hulltaking er en stikkprøvekontroll utført på ett sted og kan ikke utelukke fukt- eller råteskader i andre deler av konstruksjonen.

Kontrollen er utført fra tilstøtende rom eller fra undersiden av konstruksjonen, i et område hvor det erfaringsmessig er størst risiko for fuktpåvirkning. Dette er en anerkjent metode for å kontrollere fuktinnhold og avdekke eventuelle symptomer på fuktskader i skjulte konstruksjoner.

Det ble målt et fuktinnhold på 12 %, noe som vurderes som tørt. Generelt anses verdier opp til ca. 15 % som tørre, mens vedvarende fuktinnhold over ca. 17–18 % kan gi risiko for utvikling av råte- og muggsopp.



ETASJE 1. > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 2017 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet. Gulvet er belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med malte gips plater. Det innvendige taket er lagt med malte gipsplater.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Vaskekar
- Vaskeromsinnredning
- Opplegg til vaskemaskin
- Mekanisk vifte

Trålveien 10, 6515 KRISTIANSUND N
Gnr 5 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Råd Eiendomstakst AS
Bytestein 1
6517 KRISTIANSUND N



Tilstandsrapport



ETASJE 1. > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon utover byggeår. Vurderingen er derfor basert på alder og tilgjengelige observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å innhente dokumentasjon fra utførende om mulig.

ETASJE 1. > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte gips plater. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater.

ETASJE 1. > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med flis. Det er målt ca.15mm fall fra forkant av dørterskel og til topp av slukristen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE 1. > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

En bygningsdels funksjonstid følger i utgangspunktet av oppbygging, materialvalg, montering/utførsel, belastning/skade og utført vedlikehold.

Usikker fremtidig funksjon kan benyttes for bygningsdeler uten noen symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ, fordi de ikke kan vedlikeholdes.

Vurdering av avvik:

- Tapeten og malingsssystemet på vegg anbefales dokumentert om mulig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på tapet og malingsssystem på vegg. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om materialenes egnethet og utførelse, noe som kan øke risikoen for skjulte feil eller redusert levetid.

ETASJE 1. > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med:

- Vaskekar
- Baderomsinnredning
- Opplegg til vaskemaskin
- Mekanisk vifte



ETASJE 1. > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

Utstyret er ikke funksjonstestet under bruk på befaringsdagen.

ETASJE 1. > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er foretatt hulltaking, og det ble ikke registrert unormale forhold ved kontrollpunktet. Hulltaking er en stikkprøvekontroll utført på ett sted og kan ikke utelukke fukt- eller råteskader i andre deler av konstruksjonen.

Kontrollen er utført fra tilstøtende rom eller fra undersiden av konstruksjonen, i et område hvor det erfaringsmessig er størst risiko for fuktpåvirkning. Dette er en anerkjent metode for å kontrollere fuktinnhold og avdekke eventuelle symptomer på fuktskader i skjulte konstruksjoner.

Det ble målt et fuktinnhold på 15 %, noe som vurderes som tørt. Generelt anses verdier opp til ca. 15 % som tørre, mens vedvarende fuktinnhold over ca. 17–18 % kan gi risiko for utvikling av råte- og muggsopp.



KJØKKEN

ETASJE 2. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med malte gips plater. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater. Det er en hvit kjøkken- innredning som går over to vegger. Innredningen er av skap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steketopp og stålvaske. Kjøkkenet er utstyrt med integrert frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.



ETASJE 2. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utført med en ventilator med avtrekk ut av boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet ved bruk på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen er utført med synlige vannrør som rør-i-rør system.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligens synlige avløpsrør er utført som PP rør (plast).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.

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

Beskrivelse

Boligen er utført med en luft-til-luft varmepumpe som er plassert i stuen.

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet en 200 liters Møre Tank som er plassert i kjeller.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt



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.

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

Beskrivelse

Trålveien 10, 6515 KRISTIANSUND N
Gnr 5 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Råd Eiendomstakst AS
Bytestein 1
6517 KRISTIANSUND N



Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er utført og endret over flere perioder og består av både skjult og åpent anlegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Alder og omfang av de enkelte delene av anlegget er ikke nærmere dokumentert. 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. Eier innehar dokumentasjon på enkelte tiltak for modernisering.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utført med varsleranlegg og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er bygget på fjellgrunn, grunnen er kun besiktiget fra overflaten og er noe synlig i krypkjeller. Det er ikke utført geologiske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er ikke visuelt registrert om taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre drens-system. Det er påvist noe synlig fuktsikring ved grunnmuren. Videre er dreneringssystemet for eiendommen trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Boligen er satt opp på støpte betongmurer. Etasjeskiller i betong over krypkjeller.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det ble på befaringdagen ikke observert terrengmessige eller andre synlige forhold som åpenbart indikerer særskilt risiko for ras, flom eller lignende. Forhold knyttet til hensynssoner og naturfare kan imidlertid ikke avklares ved visuell befaring alene. Kommunal informasjon oversendt fra megler er gjennomgått, og denne inneholder ikke opplysninger om at eiendommen ligger i/ved hensynssoner, aktsomhetsområder eller andre relevante forhold for eiendommen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst/antatt å være fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det ble ikke registrert indikasjoner på funksjonssvikt eller andre problemer ved befaringen.

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett.

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er registrert en oljetank i kjeller, dokumentasjon om eventuell tømming av tanken kan mulig fremskaffes. Det anbefales å fjerne tanken.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om saneringen er korrekt utført, med risiko for gjenværende forurensning eller ansvar ved eventuelle miljøskader.
- Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført sanering eller få gjennomført kontroll for å bekrefte at tanken er forskriftsmessig håndtert.

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

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

**Helse, miljø og sikkerhet****Vurdering av avvik:**

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Trålveien 10, 6515 KRISTIANSUND N
Gnr 5 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Råd Eiendomstakst AS
Bytesteinen 1
6517 KRISTIANSUND N



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Trålveien 10, 6515 KRISTIANSUND N
Gnr 5 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Råd Eiendomstakst AS
Bytestein 1
6517 KRISTIANSUND N



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

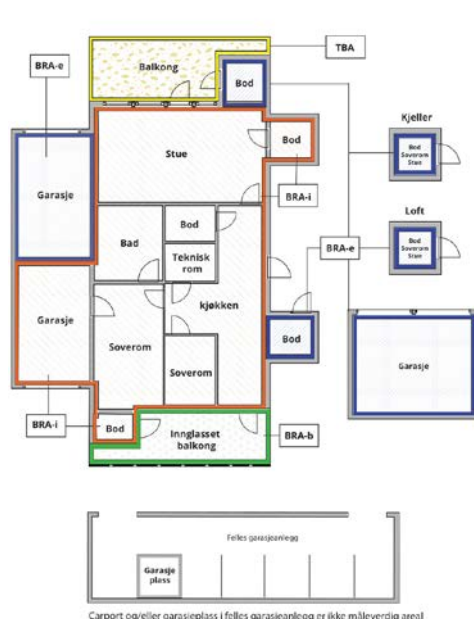
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Trålveien 10, 6515 KRISTIANSUND N
Gnr 5 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Råd Eiendomstakst AS
Bytestein 1
6517 KRISTIANSUND N



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2.	60			60	16
Etasje 1.	57			57	10
SUM	117				26
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2.	Stue, kjøkken		
Etasje 1.	Entré, gang, bad, vaskerom, soverom 1., soverom 2., soverom 3.		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen/leiligheten. Under åpent areal (TBA) er veranda ved 1.etasjen medtatt med ca. 10m² og ved 2.etasjen ca 16m².

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. 0m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er enkelte avvik ifra original planløsning og frem til dagens bruk av boligen, dette gjelder ved at soverom som var tegnet inn ved siden av kjøkken nå er fjernet, garderobe/bod i 1.etasjen er nå soverom samt at bad/Wc og tilleggende bod er slått sammen til ett rom. Det foreligger brukstillatelse datert 30.09.1976. Bygningssakkyndig har kun gjenomgått kommunal informasjon som er oversendt fra megler og har ikke utført egne selvstendige undersøkelser utover disse. For videre spørsmål vedrørende byggesaker/lovligheter bes det om at interessenter kontakter Kristiansund kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Trålveien 10, 6515 KRISTIANSUND N
Gnr 5 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Råd Eiendomstakst AS
Bytesteinen 1
6517 KRISTIANSUND N



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2026	Lars Ole Torvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	5	338		0	375.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trålveien 10

Hjemmelshaver

Helset Therese Victoria

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt av takstmann. Areal er hentet inn fra offentlige registre og avvik kan forekomme.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i gaten Trålveien i bydel Karihola i Kristiansund kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, ifølge tilsendt kommunalinfo.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. R-117 Karihola
Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt. Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringsone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi.

Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Trålveien 10, 6515 KRISTIANSUND N
Gnr 5 - Bnr 338
1505 KRISTIANSUND

Råd Eiendomstakst AS
Bytesteinen 1
6517 KRISTIANSUND N



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	30.09.1976	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	08.10.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.10.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Energirapport	21.10.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon	13.10.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	07.01.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	08.06.1973	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	06.10.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.12.1975	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

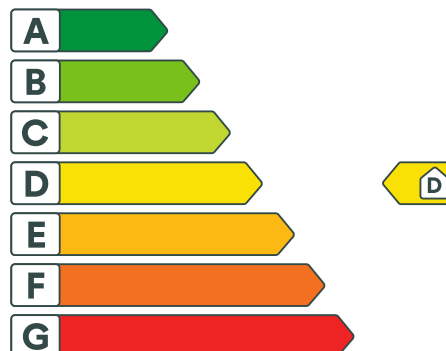
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert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



Energiattest



Adresse Trålveien 10, 6515 KRISTIANSUND N	
Dato for energimerking 21.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-372013
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 12603576
Gårdsnummer 5	Bruksnummer 338
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 1976	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 117,0 m²	Oppvarmet bruksareal 117,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
210,29



Trålveien 10, 6515 KRISTIANSUND N

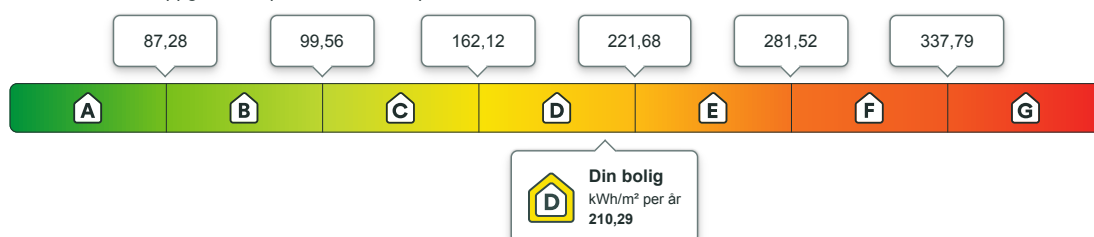


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
24 500,48

kWh/m² per år
195,63

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



Om energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Trålveien 10, 6515 KRISTIANSUND N



Detaljering

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

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



Trålveien 10, 6515 KRISTIANSUND N



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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.

Tiltak 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs**Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

/AH

Torill og Gunnar Helle
h e r.

BRUKSTILLATELSE FOR TRÅLVEIEN 10

Etter inspeksjon på overnevnte bygg kan en herved gi midlertidig brukstillatelse fra d.d. med følgende bemerkninger.

1. Adkomstveien fram til byggets hovedinngang må ferdigstilles.
2. Trapp på byggets vestsida må støpes høyere slik at platten kan blir liggende ca. 7-8 cm under golv for bod.
3. Forsvarlig rekkverk må påsettes begge trapper.
4. Rom for w.c. må skaffes frisklufttilførsel.
5. For fellsskap med vann og kloakkleddninger samt takvannsledning må innsendes erklæring.
6. Peiermesters eventuelle bemerkninger vedr. røkpipeløp og ildsted må etterkommes.

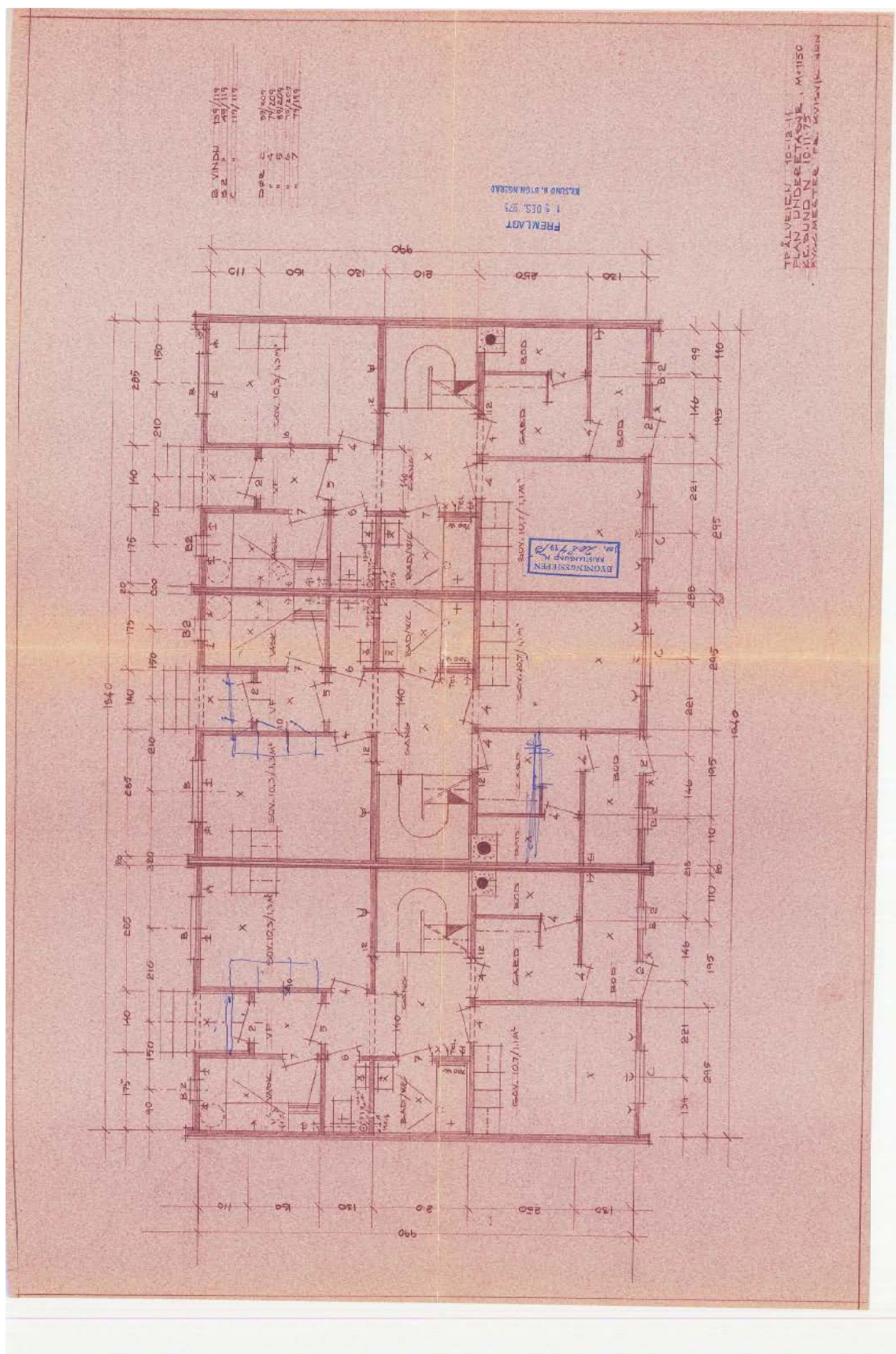
Overnevnte mangler må rettes snarest og senest innen 1/1-1977 slik at ferdigattest kan bli utstedt.

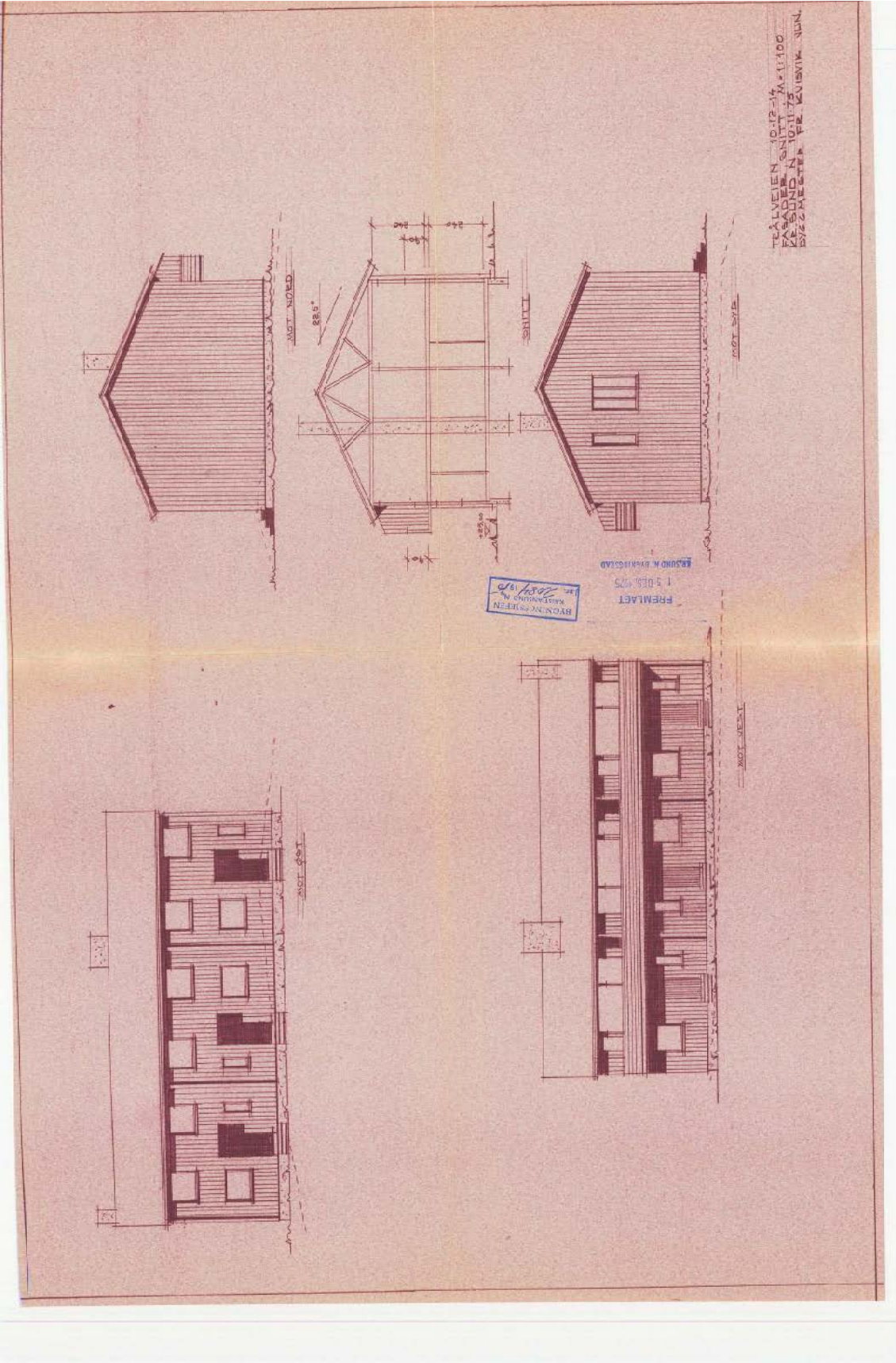
Kristiansund bygningsseksjon 30/9-1976

H. Gjøstel

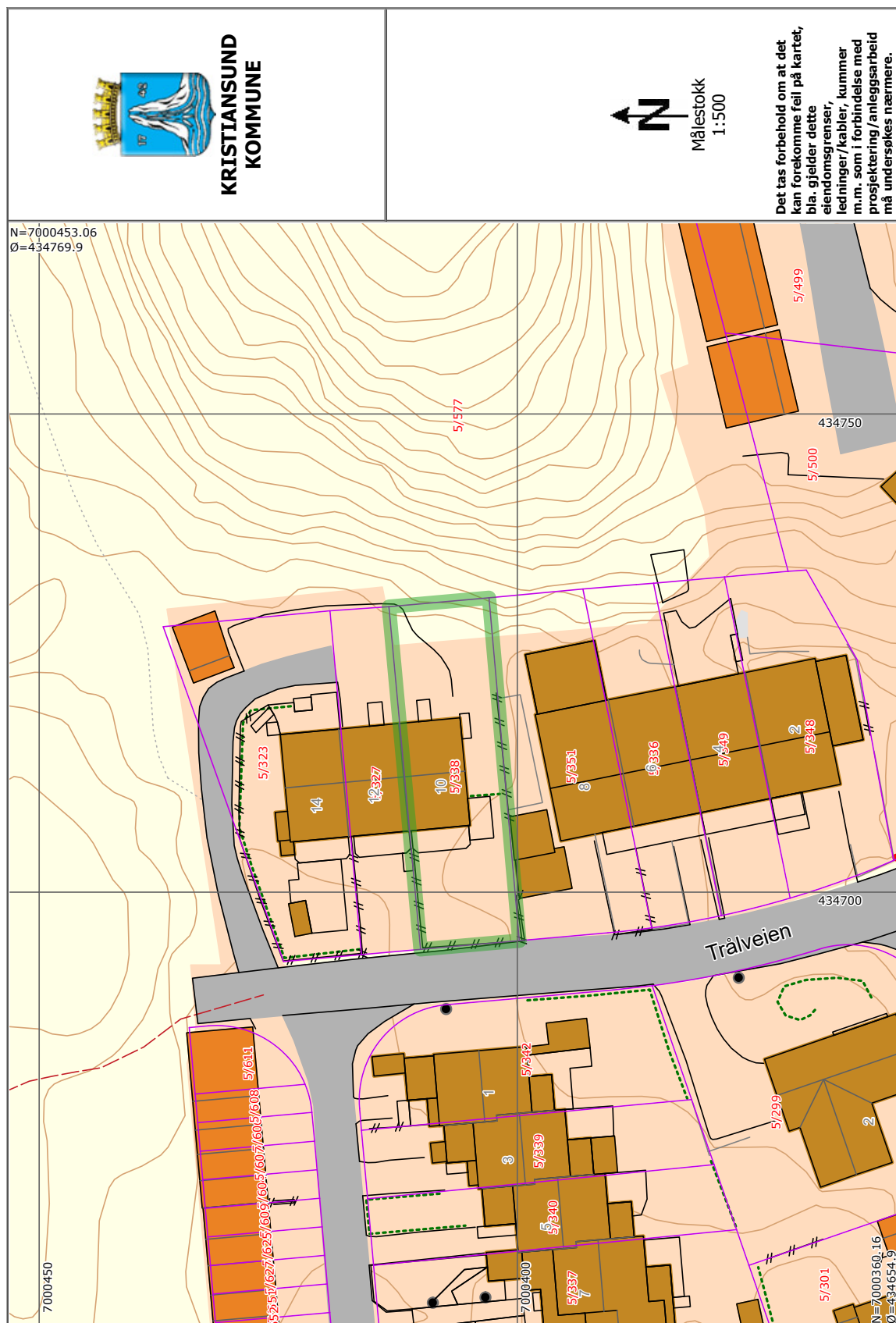
A. Hvitsand

Gjenpart sendt: Byggfirma Edv. Kvisvik



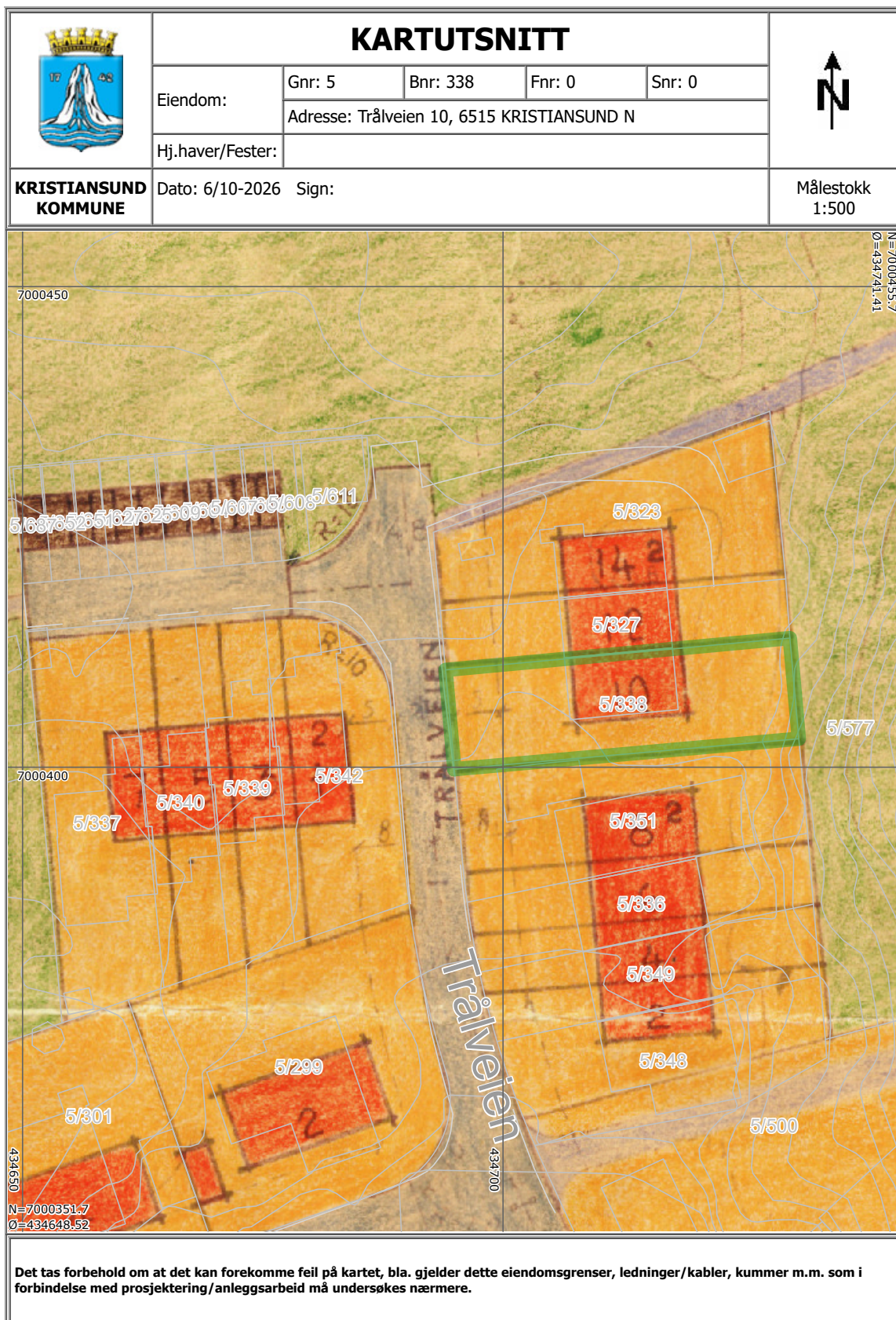




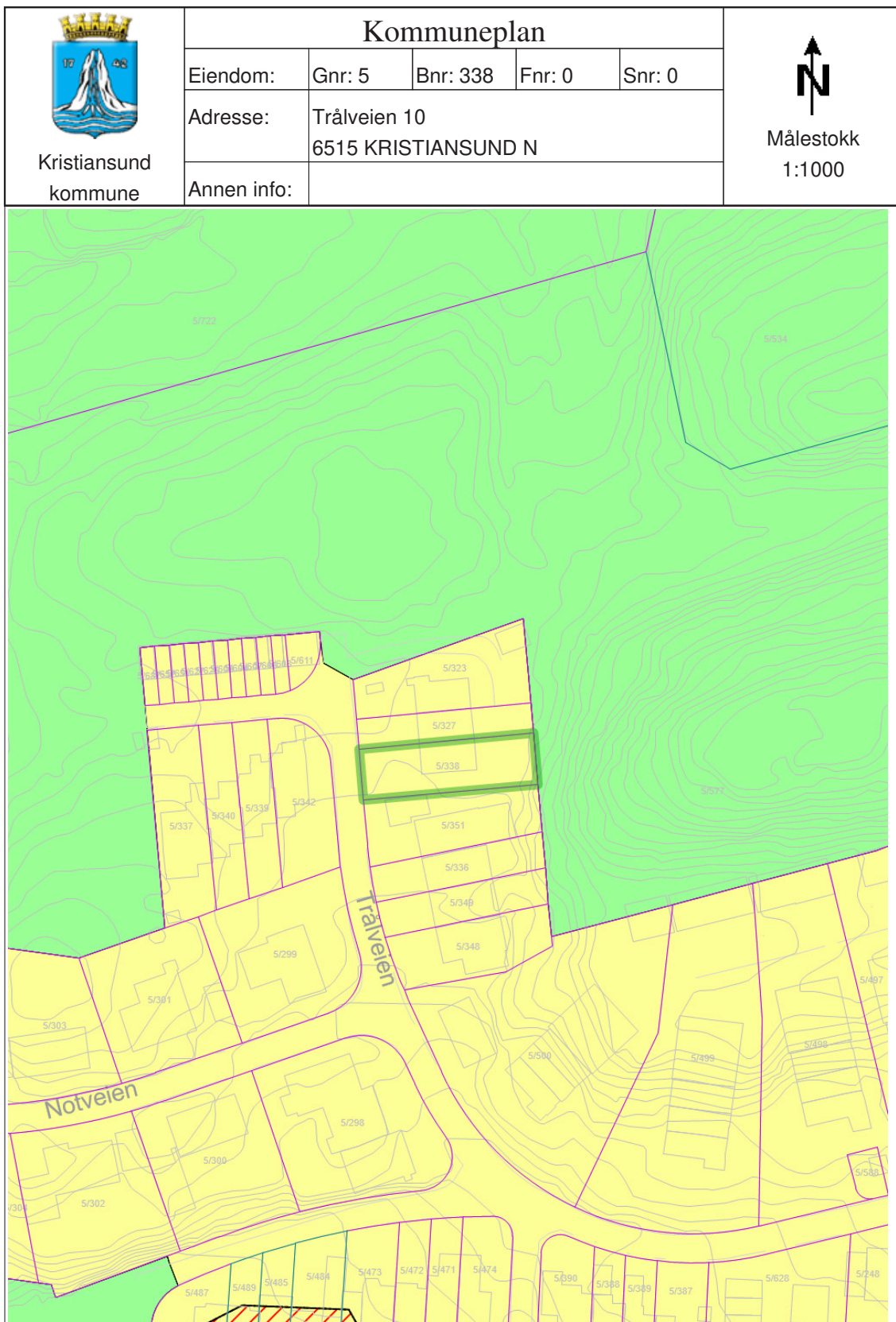


06.10.2026, 12:11

Utskrift


<https://kart14.nois.no/orkide/Content/printDynaLeg.aspx?Left=434648.54602898087&Bottom=7000351.704348997&Right=434741.38602898084...>

1/1



06.10.2026 11:23:46 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

	Teiggrænse nøyaktighet (11 - 30 cm)		Teiggrænse nøyaktighet (31 - 200 cm)		Eiendomsgrense
	Høydekurve 1m Kristiansund		Udefinert bygning		Bygning
	Veg		Grense for arealformål		Grense for faresoner
	Kvikkleire		Boligbebyggelse - Nåværende		Friområde - Nåværende
	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Veg annen avgrensning		Veg fiktiv grense
	Vegdekkekant		Traktorveg		Merket sti
	Sti		Høydekurve 1m Kristiansund		

06.10.2026, 07:48

Boligsikkerhet



NORDMØRE INTERKOMMUNALE BRANN- OG REDNINGSTJENESTE

Et vertskommunesamarbeid
mellom Aure, Averøy, Kristiansund og Smøla

HELSET THERESE VICTORIA
Trålveien 10
6515 KRISTIANSUND N

Dato: 02.10.2026

Saksbehandler: Elise Våg

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste gjennomførte tiltak knyttet til fyringsanlegget på din bruksenhet.

Tilsynsadresse: **Trålveien 10-H0101**

Gårds- og bruksnummer: **1505-5/338**

På vårt besøk **02.10.2026** ble det avdekket følgende feil/mangler:

Avvik som du må rette:

1. Adkomst til feiing og tilsyn

Dato: 02.10.2026

Frist: 23.10.2026

Gjelder: Røykløp Norsk Leca AS - Leca Pipe Standard, Ettløps Plassering: 1 skorstein Midt

Saksbehandler: Elise Våg

Adkomst for feiing og tilsyn er ikke tilfredsstillende. Det mangler takstige.

Takstiger må festes etter takstigeproducentens monteringsanvisning med tilhørende innfestningspakke som passer til tak med papp som takdekke.

Krav til adkomst for feiing og tilsyn er hjemlet i forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse: For mer informasjon:

<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/feiing-og-tilsyn/takstige-og-tilkomst/>

Anmerkninger som du bør følge opp:

06.10.2026, 07:48

Boligsikkerhet

1. Røykvarsler

Dato: 02.10.2026

Gjelder: Bruksenhet

Saksbehandler: Elise Våg

Det **mangler røykvarsler i kjeller**. Røykvarsleren er det viktigste man har, og sørger for at alle i boligen blir varslet dersom det oppstår en brann.

Det skal være minimum 1 røykvarsler i hver etasje. De skal høres fra soverom og andre oppholdsrom. Det bør også være røykvarsler på rom med tunge elektriske artikler.

Røykvarslere skal monteres i tak, minst 50 cm fra vegg. Dette på grunn av røykens bevegelsesmønster.

Beskrivelse: Det må byttes batteri på røykvarslerene hvert år der det er nødvendig.

Røykvarslerne må byttes ut i sin helhet hvert 8.-10. år.

Krav om å ha og vedlikeholde brannvarslingssystem er hjemlet i forskrift om brannforebygging § 7.

For mer informasjon:

<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/brannsikkerhet/roykvarslere-og-slukkeutstyr/>

(<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/brannsikkerhet/roykvarslere-og-slukkeutstyr/>)

2. Skorstein

Dato: 02.10.2026

Gjelder: Bruksenhet

Saksbehandler: Elise Våg

Brannslukningsapparat må erstattes med nytt slukkeutstyr. Boligeier velger selv om boligen er utstyrt med pulverapparat, vannapparat eller godkjent husbrannslange. Slukkeutstyr skal være lett tilgjengelig.

Det skal minimum være ett brannslukningsapparat i hver boenhet.

Beskrivelse: Krav om å ha og vedlikeholde brannslukningsutstyr er hjemlet i forskrift om brannforebygging § 7.

For mer informasjon:

<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/brannsikkerhet/roykvarslere-og-slukkeutstyr/>

(<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/brannsikkerhet/roykvarslere-og-slukkeutstyr/>)

06.10.2026, 07:48

Boligsikkerhet

3. Skorstein

Dato: 02.10.2026

Gjelder: Røykløp Norsk Leca AS - Leca Pipe Standard, Ettløps Plassering: 1 skorstein Midt

Saksbehandler: Elise Våg

Det er et **midlertidig blendelukk** på et røykrør i første etasje på soverom. Dette er kun til midlertidig bruk, f.eks. hvor det går en del tid mellom fjerning og montering av nytt ildsted. (oppussinger av stue o.l.)

Når ildsted tas ut av bruk skal røykrør fjernes, og hull etter dette skal støpes forskriftsmessig igjen.

Beskrivelse: Det vil si at hullet må tettes med samme materiale som pipa er laget av, og benytte ildfast mørtel.

Det finnes igjenmuringslokk som må brukes for enkelte typer piper, her kan du høre med forhandlere av skorsteiner og ildsteder om det kan gjelde for deg. (ta med bilde av hull og skorstein etter røykrør er fjernet)

Det er ikke tillatt å bruke midlertidig blendelukk som en permanent løsning.

Andre forhold:**Tilbakemelding:**

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1. ledd ber vi om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan hvert avvik vil bli rettet.

Tilbakemelding på avvik sendes til Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste innen angitt svarfrist.

Vi gjør oppmerksom på at oppsatt frist er kun for en tilbakemelding (fremdriftsplan). Denne må inneholde hva som kommer til å bli gjort med avvik og omtrent innen hvilket tidsperspektiv som trengs for at avvik blir utbedret.

Du kan gi oss tilbakemelding på "Min Eiendom" på din kommunes hjemmeside eller ved å kontakte saksbehandler.

06.10.2026, 07:48

Boligsikkerhet

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.**Avvik**

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik.

Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6:

- Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann
- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
- Melding til kommunen og Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt
- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst

Anmerkning

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Tiltaket ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1. ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Med hilsen

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste

Brannforebygger og saksbehandler: **Elise Våg**

90663870

elise.vag@kristiansund.kommune.no

Dokumentkontroll utført av:

Roy-Lasse Torheim

Brannforebygger

Nabolagsprofil

Trålveien 10 - Nabolaget Bukta - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Havgapet	6 min 
Linje 803	0.5 km
 Kristiansund Kvernberget	15 min 

Skoler

Folkeparken skole (1-7 kl.)	18 min 
335 elever, 15 klasser	1.5 km
Allanengen skole (1-7 kl.)	7 min 
214 elever, 16 klasser	2.6 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min 
318 elever, 24 klasser	2 km
Kristiansund videregående skole	20 min 
950 elever	1.7 km
Atlanten videregående skole	7 min 
500 elever, 18 klasser	2.4 km

«Rolig strøk, hvor en er i nærheten av skole og idrettsanlegg. Gangavstand til sentrum og naturområder.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

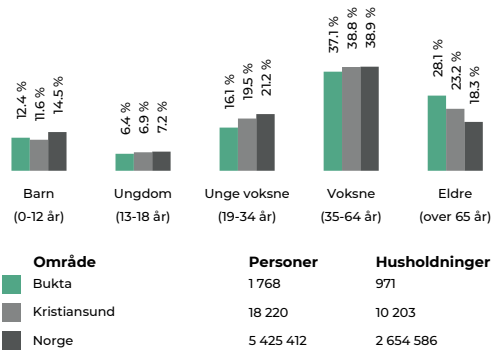
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Karihola barnehage (0-5 år)	8 min 
121 barn	0.7 km
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år)	7 min 
106 barn	2.5 km
Blåtoppen barnehage (0-5 år)	7 min 
68 barn	2.8 km

Dagligvare

Bunnpris Brunsvika	13 min 
Post i butikk, PostNord	1.1 km
Bunnpris St. Hanshaugen	21 min 



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Sykkel

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk

Lite trafikk 91/100

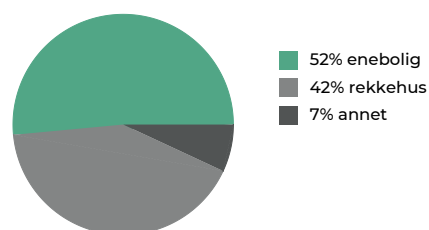
Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

🏃 Torsketrøa grusbane	7 min 🚶
Ballspill	0.6 km
🏈 Karihola balløkke	7 min 🚶
Fotball	0.6 km
🏊 Actic Atlanterhavsbadet	23 min 🚶
🏊 Family Sports Club Midtbyen	8 min 🚶

Boligmasse



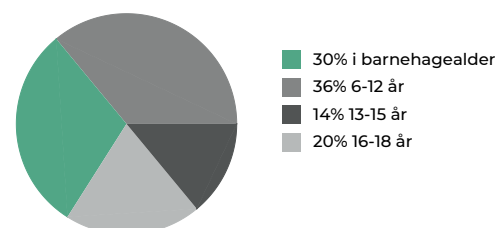
«Rolig område, som ligger i gangavstand til sentrum. Ideelt for de som har barn i skole på alle nivå. Idrettsanlegg og naturområder i umiddelbar nærhet.»

Sitat fra en lokalkjent

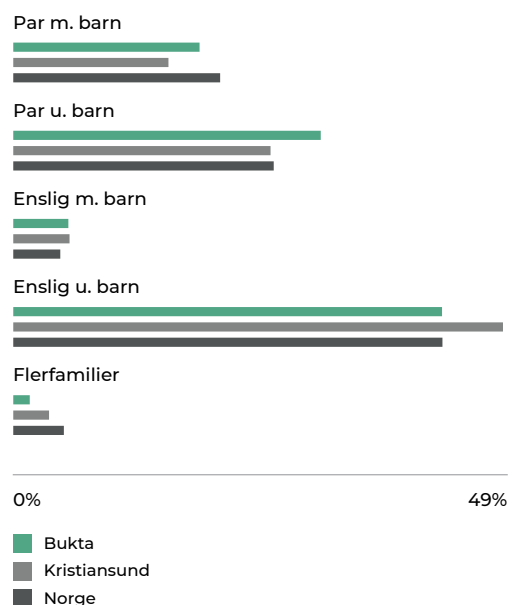
Varer/Tjenester

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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

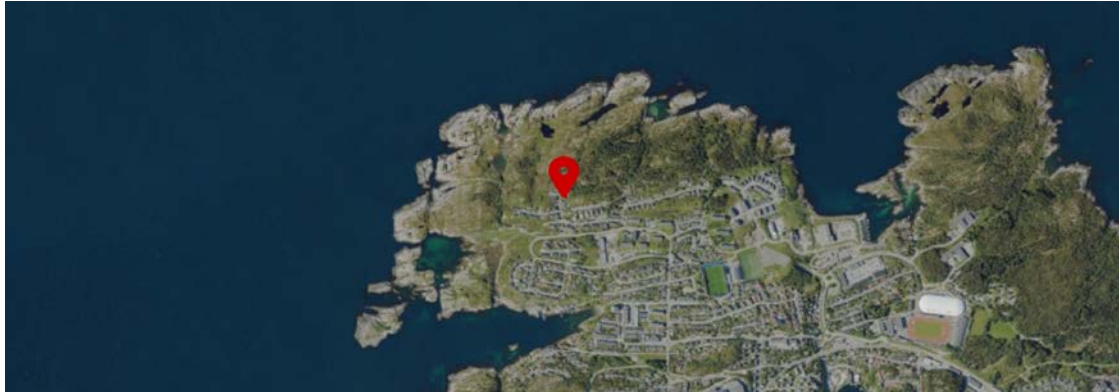
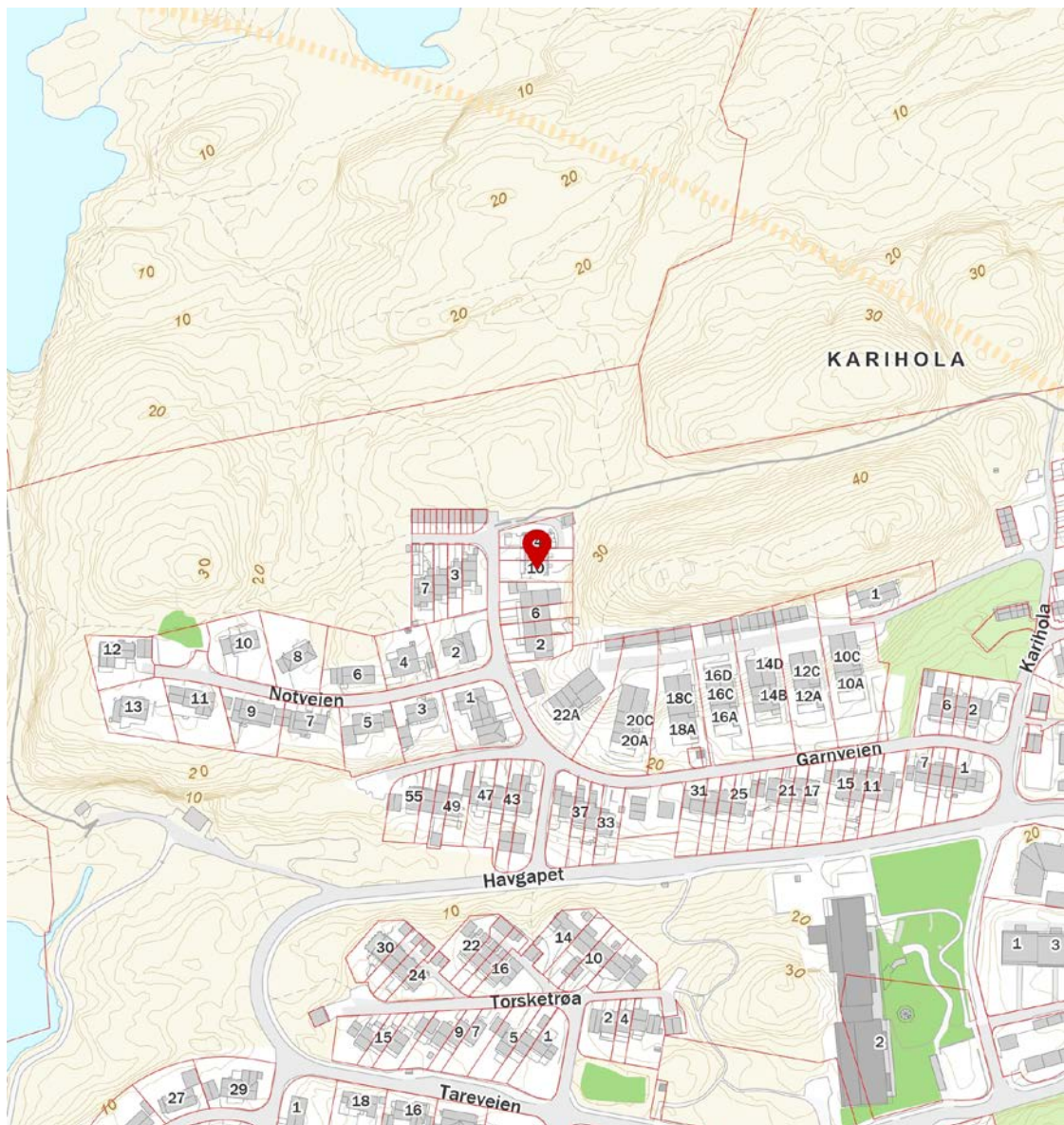


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

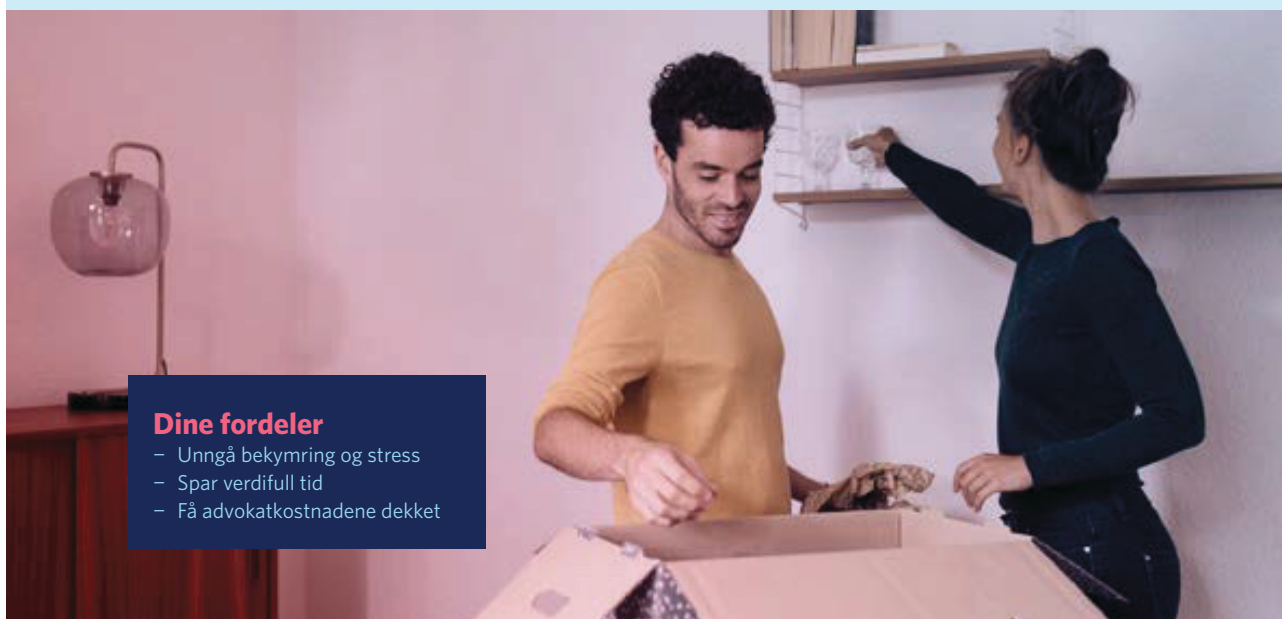
1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

X Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer 4-0351/26
 Adresse Trålveien 10
 6515 KRISTIANSUND N
 Salgsoppgavedato 29.10.2026

Kontaktperson Anders Havneraas
 Tlf 938 82 954
 Epost anders@notar.no

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

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
 Bank: _____
 Egenkapital kr: _____

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

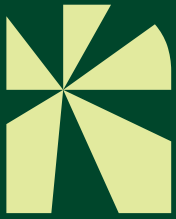
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring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

Sted/dato: _____
 Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
 Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



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

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