



**aktiv.**

Wessels gate 15C, 6507 KRISTIANSUND N

**Enebolig med attraktiv  
beliggenhet på Innlandet | Store  
sørvendte uteplasser og utsikt mot  
havnebassenget**



Eiendomsmegler

## Erik Ulseth

**Mobil** 993 17 191

**E-post** erik.ulseth@aktiv.no

### Aktiv Kristiansund

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N.  
TLF. 400 04 565

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 113 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 613 850,-  
**Selger:** Arild Samuelsen  
Tømmervåg  
Rebecca H S Tømmervåg

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1974  
**BRA-i/BRA Total** 175/194 kvm  
**Tomtstr.:** 369.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 2, bnr. 451  
Gnr. 2, bnr. 602  
**Oppdragsnr.:** 1601250115

# Enebolig med attraktiv beliggenhet på Innlandet. Store sørvendte uteplasse og utsikt.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Erik Ulseth har gleden av å presentere Wessels gate 15C på Innlandet! Denne eneboligen fra 1976 ligger i et rolig og attraktivt område, kun 5 minutters kjøring fra sentrum og med kort gangavstand til sundbåtkaien. Boligen har nylig gjennomgått flere oppgraderinger, inkludert renovering av tilbygget i 2024 og drenering i 2022. Huset har en praktisk planløsning med laminatgulv, flislagte bad, og moderne kjøkken med integrerte hvitevarer. Eiendommen har også en luft-til-luft varmepumpe og elbil-lader. Med nærhet til dagligvarebutikk og naturskjønne omgivelser, er dette et ideelt hjem for familier. Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	41
Egenerklæring .....	68
Budskjema .....	107

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 175 m<sup>2</sup>

BRA - e: 19 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 194 m<sup>2</sup>

TBA: 82 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 97 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

2. etasje

82 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m<sup>2</sup> Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. 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 om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. 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.

Det foreligger tegninger som er stemplet "Fremlagt" i Kristiansund kommunes arkiver.



Ved boligens 2.etasje er det avvik ved at det var påbygd en vinterhage som i 2024 ble gjort om til innvendig bruksareal. Ellers er det revet en lettvegg mellom kjøkkenet og stuen. I 1.etasjen er det gjort endringer fra original tegninger, vaskerom er utvidet og tekjøkken har blitt omgjort til soverom.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

369.3 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser, støpt platting og trapp.

I tillegg hører det til 72 m<sup>2</sup> til garasjetomten.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger attraktivt til på toppen av Innlandet, ved Lyhsenga, med kort avstand til viktige fasiliteter som skole, barnehage og dagligvare. Kristiansund bysentrum er kun 5 minutters kjøring unna, med alt av sentrumsfasiliteter. Innlandet Sundbåtkai ligger ca 10 min gange fra eiendommen, og Sundbåten tar deg rett til bysentrum.

### **Adkomst**

Enkel adkomst fra offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Gangavstand til Heinsa barnehage og Innlandet barneskole. Ellers har man de øvrige barnehager på Kirklandet og Nordlandet, Atlanten ungdomsskole og de videregående skolene alle innenfor kort kjøreavstand. Kort vei til det meste av fritids- og kulturtilbud.

### **Skolekrets**

Innlandet barneskole og Atlanten ungdomsskole.

### **Offentlig kommunikasjon**

Kort gangavstand til både busstopp og sundbåtkai.

### **Bygningssakkyndig**

Råd Eiendomstakst AS

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Grunnmuren består trolig av støpte betongmurer med isolert og støpt betongplate. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Takkonstruksjonen har en flat utforming og er tekket med asfaltbelegg. Konstruksjonen er sannsynligvis en plassbygd konstruksjon fra byggeåret, som er innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Renner, nedløp og beslag er utført i sort stål. Etasjeskillet er utført i trevirke. Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerte glass, en nyere, malt ytterdør av trevirke, samt en balkongdør og en bi-inngangsdør av trevirke med 2-lags isolert glass. Ved fasaden er det bygd terrasser og en veranda. Det er også trapper fra området rundt hovedinngangen i andre etasje ned til første etasje. Det er etablert forstøtningsmurer av naturstein ved boligen. Garasjen har en takkonstruksjon med pulttaksutforming, tekket med lakkerte stålplater. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Gulvet er en støpt betongplate, mens vegger og tak har åpne konstruksjoner. Garasjen har en enkel port av trevirke.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Utvendig - Vinduer - 2. etasje eldre

Avvik:

- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

- Utvendig - Vinduer - 1 etasje eldre

Avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Veranda ved soverom.

Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Innvendig - Overflater - Innvendig tak på kjøkkenet

Avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er en del skruehull i det innvendige kjøkken taket som bør utbedres/byttes.

- Innvendig - Radon

Avvik:

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

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

- Våtrom - Etasje 2. > Bad > Overflater Gulv

Avvik:

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

- Våtrom - Etasje 2. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom - Etasje 1. > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Våtrom - Etasje 1. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom - Etasje 1. > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

- Kjøkken - Etasje 2. > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Spesialrom - Etasje 1. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik:

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

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik:

- Det elektriske anlegget bør ha en utvidet el-kontroll. Anlegget er utført som åpent og lukket anlegg med automatsikringer. Det er sannsynligvis fra byggeår med. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Sikringsskapet mangler deksel. Anlegget bør kontrolleres hvert 5. år. Det anbefales at deksel monteres i sikringsskap foran kabelinntrekk.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik:

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

Forhold som har fått Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik:

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik:

· Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 08.10.2025 av Pål Rune Meek og Lars Ole Torvik.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har bemerket følgende forhold i sin egenerklæring.

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

Firmanavn: Grave- og spregningsservice AS

Beskrivelse: Det har vært lekkasje i tilbygget som er utbedret. Tilbygget var tidligere "vinterhage", men er totalrenovert av Trio Hus i 2024. Taktekking ble rettet samtidig. Drenering utført av Grave- og spregningsservice AS. Det var jord inntil husvegg mot sokkeletasje under terrassen på øst-siden av huset. Terrasse ble revet av oss, og alle masser ble gravd opp av nevnte entreprenør, samt lagt drenering og ledet takrenner ned i jord som leder vannet fra tak rundt og bort fra huset.

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

Firmanavn: Trio Hus AS

Beskrivelse: Det har vært lekkasje i tilbygget som er utbedret. Tilbygget var tidligere "vinterhage", men er totalrenovert av Trio Hus i 2024. Taktekking ble rettet.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Svar: Ja

Beskrivelse: Skjeggkre, vellykket behandling av fagfolk, mai 2022 - ikke sett antydning etterpå

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

Firmanavn: Elektroservice AS, West-elektro AS, Ægir Elektro AS

Beskrivelse: Elektroservice, Flexfoil Varmefolie i hovedinngang - Utført 18.10.2024  
West-Elektro, Lagt varmemefolie i vindfang og trappegang (sokkeletasje) - Dok mottatt 19.06.2024  
Ægir elektro, montering av elbil-lader (mars 2024)  
Ægir Elektro, montering av opplegg til solskjerming + stikkontakter ute (juni 2022)

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

Svar: Ja



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

Firmanavn: Ægir Elektro

Beskrivelse: Montert av Ægir Elektro mars 2024, egen kurs lagt opp til parkeringsplass.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Trio Hus AS

Beskrivelse: Terrasser er satt opp selv, delvis utført av fagfolk. Bytte av vinduer og ny fasade på tilbygg (hovedinngang) er utført av Trio Hus AS. Vinduer som er byttet: 3 stk sokkeletasje (mars 22), 1 stk. hovedsoverom (mars 22), 2 nye innsatte vinduer på spisestue (des 22). Alle vinduer satt inn av Trio Hus AS. Nye vinduer som følge av totalrenovering i hovedinngang, hele renovasjonen utført av Trio Hus AS (aug-sep 2024)

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

Beskrivelse: Tidligere eier har satt inn vindu i sokkeletasje på nord-siden som ikke var der tidligere. Dette i forbindelse med bruksendring fra originalt tekjokken og bod til soverom (ukjent når). Det er ikke meldt bruksendring av tidligere eier. Selger har revet vegger og isolert mot yttervegg i forbindelse med oppussing av soverommet i 2024. Bruksendring på soverom søkes om av selger.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Skaderapport, 2021 - lekkasje tak i tilbygg vinterhage Skaderapport, 2022 - vanninntrengning utenfra gjennom grunn (dreneringsfeil)

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

Beskrivelse: det er tinglyst avtale om biloppstillingsplasser samt rett til vei fra parkeringsplass til huset (østsiden)

Kommentar fra selger: pop-up bunnventil (propp) til kjøkkenvask fungerer ikke, dør oppvaskmaskin er limt fast i maskinen. Ny kjøkkeninnredning 2018, delvis beholdt opprinnelig kjøkkenskap (byttet fronter). Generell fornying av vegger, maling og kosmetiske endringer. Varmefolie + lagt nye gulv på et soverom i 2. etg og på soverom i sokkeletasje, samt stue i sokkeletasje. Malt bordkledning hele huset (fargeskifte grå->grønn, samt reparasjoner sprekker i mur på sokkeletasje + murliming. Nevnte arbeid er gjort med egeninnsats.

Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

## **Innhold**

Boligen går over to etasjer og inneholder:

Sokkeletasje/ 1. etg: Hall m/trapp, entré, arbeidsrom, toalettrom, kjellerstue, soverom 1., vaskerom og soverom 2.

Hovedetasje/ 2. etg: Entré, stue, kjøkken, hall m/trapp, bad, soverom 1. og soverom 2.

Frittstående garasje med innkjørsel direkte fra Wessels gate.

## **Standard**

Bad 2. etasje:

Flislagt baderom fra 2008 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene er kledd med flis og det er tak-ess plater i himling. Badet er utstyrt med en farget baderomsinnredning med glatte/slette fronter, skuffer og skap, og en heldekkende servantplate med ett armatur. Over servanten er det speil med belysning. Videre er det dusjkabinett og veggmontert toalett. Rommet har mekanisk vifte.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerommet har fliser på gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på veggene og tak-ess plater i himlingen. Rommet er utstyrt med badekar og har opplegg for vaskemaskin. Det er en elektrisk styrt vifte.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrommet har vinylbelegg på gulvet, malte plater på veggene og tak-ess plater i himlingen. Rommet er innredet med en enkel innredning med servant og armatur, og et speil med belysning over. Rommet har naturlig avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: Hovedsakelig laminatbelagte gulv.

Vegger: Kledd med malte plater og paneler av trevirke.

Himling: Malte plater, tak-ess plater og paneler/planket. Kjøkkentaket er belagt med planket (Brede MDF paneler).

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har synlige vannrør av kobber.

- Avløpsrør: Det er synlige avløpsrør av PVC (plast).

- Ventilasjon: Ventilasjonen er basert på naturlig lufting med tilluft via ventiler, og med mekaniske vifter på bad og kjøkken.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2007 er plassert på vaskerommet i 1. etasje.

- Varmesentral: Boligen er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe som er plassert i stuen.

## **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Etter opplysninger fra selger er følgende påkostninger gjort på eiendommen siste år:  
2024: Innbygging av vinterhage til fullverdig rom. Arbeidene ble utført av Trio Hus AS.  
2022: Utbedret drenering. Arbeidet ble utført av Grave- og Sprengningsservice AS.  
2018: Pusset opp kjøkken med ny kjøkkeninnredning med integrert steketopp, oppvaskmaskin og stekeovn.  
2014: Det elektriske anlegget totalt rehabilitert.

#### **Parkering**

Det er oppført en enkel garasje med direkte tilgang fra Wessels gate 15. I tillegg har eiendommen rett til adkomst og biloppstillingsplass på oppgruset parkeringsplass ved oversiden av boligen. Lading til el-bil er montert på oversiden av boligen.

#### **Forsikringselskap**

Ikke opplyst av selger.

#### **Polisenummer**

Ikke opplyst av selger.

#### **Radonmåling**

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
  - Södeberg & Partners
  - Banker i Eika-alliansen
  - Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
  - Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)
- Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

(bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk og fast brensel. Luft-til-luft varmepumpe montert på stue i hovedetasjen. Peisovn montert i stue i begge etasjer. Elektriske varmekabler i gulv på bad og vaskerom.

### Energikarakter

F

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

### Kommunale avgifter

Kr 40 654

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Kommunen fakturerer for vann, avløp, feiing/tilsyn og eiendomsskatt, kr 33 423

ReMidt fakturerer for renovasjons- og slamgebyr, kr 7 231

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 854 054

#### **Formuesverdi primær år**

2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 416 217

#### **Formuesverdi sekundær år**

2023

#### **Info formuesverdi**

Formuesverdien settes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 2, bruksnummer 451 i Kristiansund kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 602 i Kristiansund kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**



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

1505/2/451:

22.11.1974 - Dokumentnr: 305327 - Bestemmelse om bebyggelse

22.07.1977 - Dokumentnr: 303910 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:2 Bnr:263

22.11.1974 - Dokumentnr: 305328 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:2 Bnr:188

Bestemmelse om garasje/parkering

13.02.1979 - Dokumentnr: 300863 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:2 Bnr:370

Bestemmelse om garasje/parkering

1505/2/602:

22.11.1974 - Dokumentnr: 305327 - Bestemmelse om bebyggelse

22.07.1977 - Dokumentnr: 303910 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:2 Bnr:263

22.11.1974 - Dokumentnr: 305328 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:2 Bnr:188

Bestemmelse om garasje/parkering

13.02.1979 - Dokumentnr: 300863 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:2 Bnr:370

Bestemmelse om garasje/parkering

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Wessels gt 15 c, datert 15.07.1976.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for sokkeletasje for Wessels gt 15 c, datert 15.06.1979.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet

med dette.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger har satt i gang en prosess med kommunen om bruksendring av sokkeletasjen for å få godkjent soverom i kjelleretasjen ved kjellerstuen som tidligere var bod.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at vinterhage i tilbygg er bygd om til gang. Bruksendringen er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har kun gangadkomst over privat eiendom. Rettigheter avklart i tinglyst servitutt.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbygg

Følger reguleringsplan R-104 Del av området mellom Wessels gate og gravstedet på Innlandet. Eiendommen er også omfattet av bebyggelsesplan R-104-02 Bebyggelsesplan Konvoibyen. Formålet er regulert til boligbygg.. 18.07.1968

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

Det er ikke registrert planer under arbeid i området.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H310\_4 for kvikkleire, som vist i kommuneplanens arealdel.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfridd))

---

113 850 (Omkostninger totalt)

129 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 629 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 632 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 113 850

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring



Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Fotograf

16 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visningspakke

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

6 293 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 97 038

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 000 for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Erik Ulseth

Eiendomsmegler

erik.ulseth@aktiv.no

Tlf: 993 17 191

### **Ansvarlig megler bistås av**

Erik Ulseth

Eiendomsmegler

erik.ulseth@aktiv.no

Tlf: 993 17 191

### **Oppdragstaker**

Aktiv Nordvest AS, organisasjonsnummer 923171614

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

### **Salgsoppgavedato**

01.11.2025



















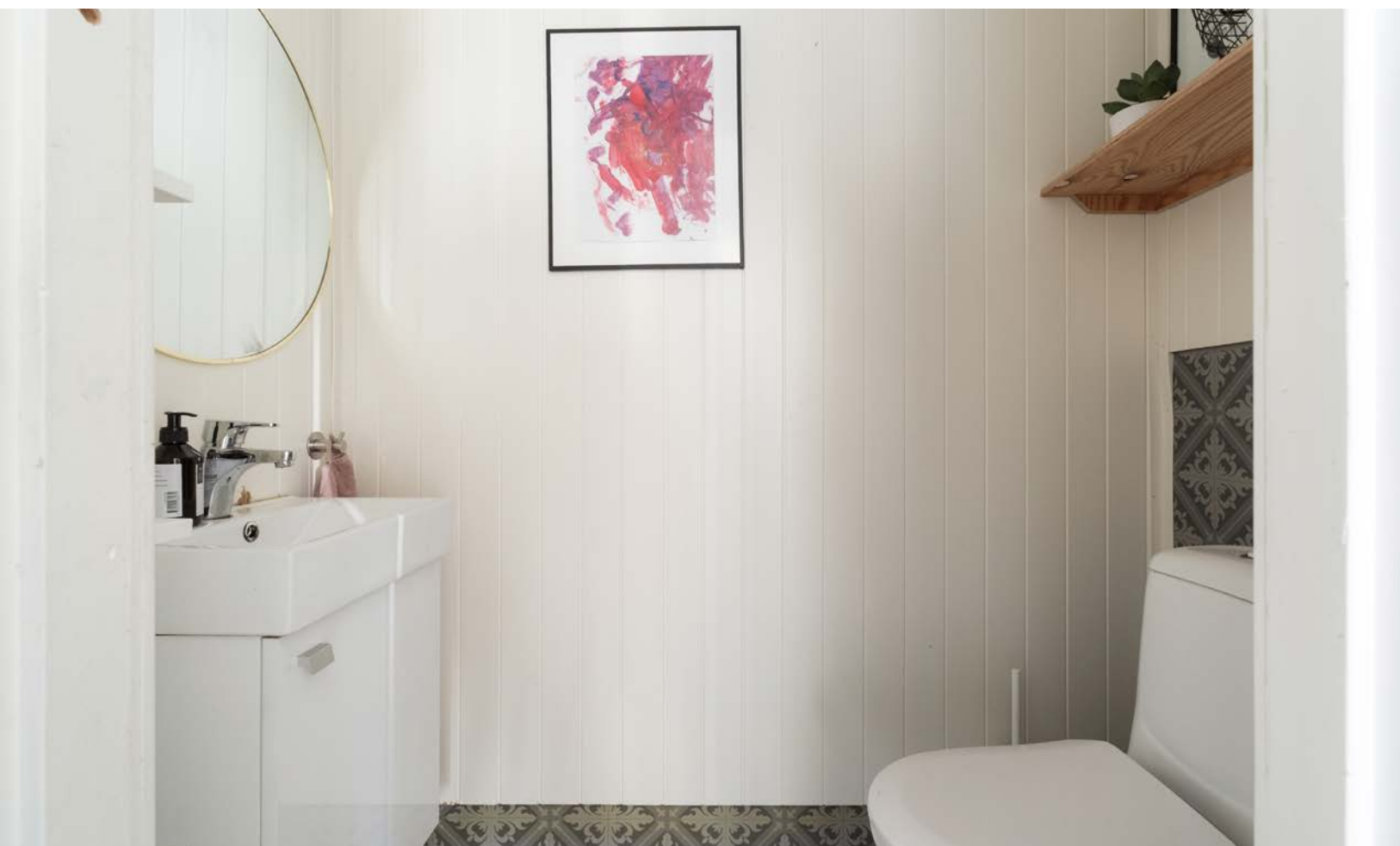






























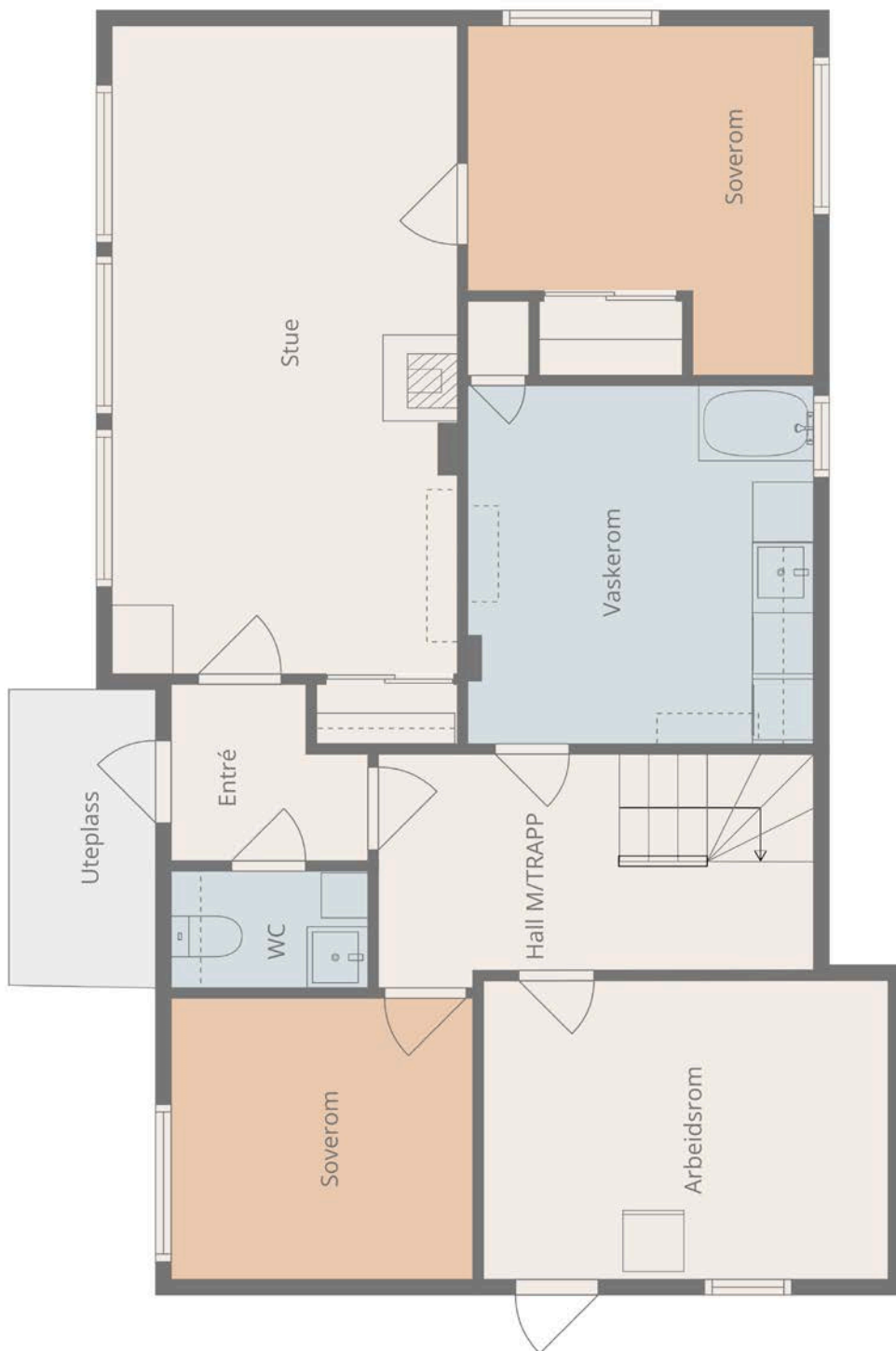












Mål Berregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Wessels gate 15 C, 6507 KRISTIANSUND N  
 KRISTIANSUND kommune  
 # gnr. 2, bnr. 451

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m<sup>2</sup> BRA-i: 175 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.10.2025

Rapportdato: 28.10.2025

Oppdragsnr.: 22462-1111

Referansenummer: KA1379

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Rune Meek



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



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

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

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

## Råd Eiendomstakst AS

Råd Eiendomstakst består av 2 Takstingeniører MNT og en Takstfullmektig MNT. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Selskapet takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

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



Medansvarlig

Pål Rune Meek  
Uavhengig Takstingeniør  
paal@raadeiendomstakst.no  
473 12 312

Lars Ole Torvik  
Uavhengig Takstingeniør  
lars@raadeiendomstakst.no  
928 70 982



Råd  
Eiendomstakst

# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på toppen av innlandet i Wesselsgata og ved Lyhsenga. Eiendommen ligger 2 minutters kjøring fra dagligvarebutikk og 5 minutters kjøring fra sentrum av Kristiansund med kommunale tjenester, restaurant og handelsvirksomheter. 5 minutters gangavstand til sundbåtkaien på Innlandet.

Takkonstruksjonen er av flat taks utforming og er tekktet med asfalt belegg. Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med malte plater, tak-ess plater og paneler/planket. På bedet er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

## Enebolig - Byggeår: 1976

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekktet med asfalt belegg. Renner og nedløp i sort stål. Gesims kasse/parapet med liggende bordkledning.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål

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

Takkonstruksjonen består sannsynligvis av plass bygd konstruksjon fra byggeåret. Konstruksjonen er kledd inn og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Boligen er utført med malte trevinduer med 2-lags isolerte glass. Boligen er utført med en nyere, malt ytterdør av trevirke. Balkong dør av trevirke med 2-lags isolert glass med utgang fra hoved soverommet. Bi-inngangs dør av samme utførelse som balkong døren på hoved soverommet.

Ved boligen fasade er det bygd terrasser og veranda med utgang fra både hoved soverom og entré.

Boligen er utført med trapper fra området rund hovedinngangen i 2 etasjen, videre ned til 1.etasjen.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med malte plater, tak-ess plater og paneler/planket.

Boligen er utført med etasjeskille av trevirke. Det er målt ca.10mm høydeforskjell på gulv i stue og kjøkken i 2.etasje over en lengde på ca.5 m.

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Murt elementpipe. Pusset utførelse synlige steder. Lukket peisovn i stue. Heldekkende pipebeslag over tak.

Hulltaking er foretatt og noe forhøyet fukt nivå er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Kryp Kjeller og rom under terreng regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en

fagkyndig.

Boligen er utført med en malt tretrapp mellom etasjene.

Boligen er utført med malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Våtrommet er opplyst oppført når teknisk forskrift fra perioden 1997 -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. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

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

-Dusjkabinett

-Veggmontert toalett

- Mekanisk vifte

Sluk av plast. Membran/tette sjikt av ukjent utførelse.

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

Utstyret er ikke funksjonstestet.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.

Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

#### Vaskerom

Våtrommet er sannsynligvis 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 elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Vaskerommet er utstyrt med:

-Badekar

-Varmtvannstank

- Opplegg til vaskemaskin

- Elektrisk styrt vifte

Sluk av plast. Ukjent membran løsning.

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

Utstyret er ikke funksjonstestet.

Hulltaking er foretatt, det ble avdekt noe forhøyet fuktnivå.

Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater.

Det innvendige taket er lagt med malt planket.

Det er en hvit kjøkken- innredning som går over tre vegger.

Innredningen er av underskap og skuffer i glatte fronter. Benkeplater er av laminat med en nedfelt steketopp og dobbeltvask med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin og stekeovn og frittstående side by side kjølfrysenskap.

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen.

# Beskrivelse av eiendommen

Utstyret er ikke funksjons testet.

## SPECIALROM

[Gå til side](#)

Enkelt toalett rom i 1.etasjen. Gulvet er belagt med vinyl belegg. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. Enkel innredning med servant og armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen er utført med synlige vannrør som kobber.  
Boligen er utført med synlige avløpsrør som PVC (plast).  
Boligens ventilasjon er basert naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.  
Boligen er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe som er plassert på stuen.  
Boligen er utstyrt med en ca.200 liters vartvannstank som er plassert på vaskerommet i 1.etasjen.  
Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg.  
Automatsikringer i sikringsskap.  
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukker.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er bygd på grunn av fjell. Grunnen er kun besiktiget fra overflaten.  
Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er usikkert om taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre dreneringssystem. Det er ikke påvist synlig fuksikring ved grunnmuren. Videre er dreneringssystemet for eiendommen utbedret i 2024, dokumentert fra eier ved faktura og bilder.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. men det er trolig støpte betongmurer med isolert og støpt betongplate.  
Det er etablert forstøtningsmurer av naturstein ved boligen.  
Eiendommen ligger i skrånende terreng. Eiendommen ligger i nærheten av Hensynssone H310\_4 Kvikkleire.  
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er trolig ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger tegninger som er stemplet "Fremlagt" i Kristiansund kommunes arkiver. Ved boligens 2.etasje er det avvik ved at det var påbygd en vinterhage som i 2024 ble gjort om til innvendig bruksareal. Ellers er det revet en lettvegg mellom kjøkkenet og stuen. I 1.etasjen er det gjort endringer fra original tegninger, vaskerom er utvidet og tekjøkken har blitt omgjort til soverom.

### Garasje

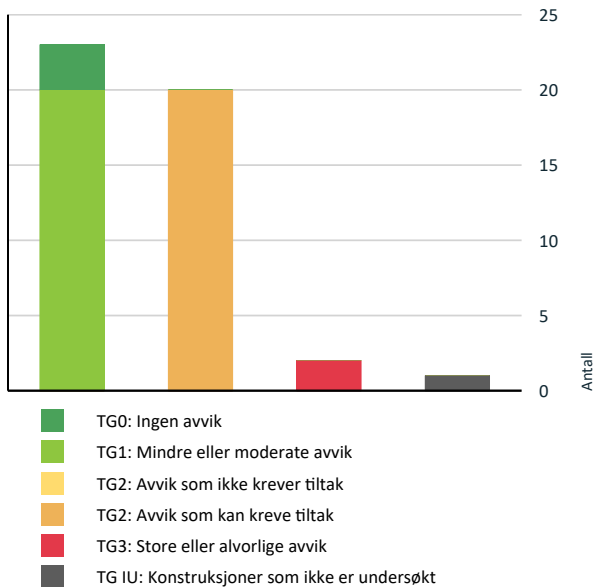
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente og bygge meldte tegninger i kommunens arkiver.



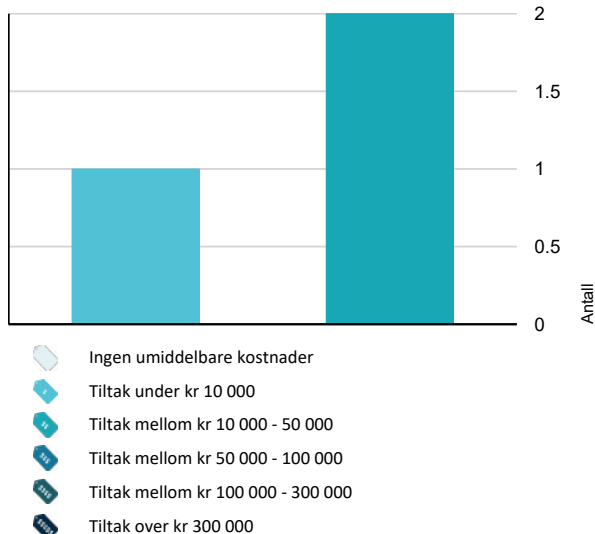
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juni 1992. nr 93. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Takstmann er ikke kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i rapporten. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningen ble oppsatt (relatert til byggeforskriftene som var gjeldende ved oppføringstidspunktet). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er lovlig oppført og godkjent slik som de fremstod ved befaringen. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Eier var ikke tilgjengelig ved befaring. Det er derfor ikke oppgitt nøyaktige byggeår (alder) på flere konstruksjoner.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer - 2. etasje eldre [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer - 1 etasje eldre [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

- 
-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Veranda ved soverom.** [Gå til side](#)

---

  -  **Innvendig > Overflater - Innvendig tak på kjøkkenet** [Gå til side](#)

---

  -  **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

---

  -  **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

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

---

  -  **Kjøkken > Etasje 2. > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

  -  **Våtrom > Etasje 2. > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

  -  **Våtrom > Etasje 2. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

  -  **Våtrom > Etasje 1. > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter og bokstaven viser energikarakter. For nærmere beskrivelse se rapporten.

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

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.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

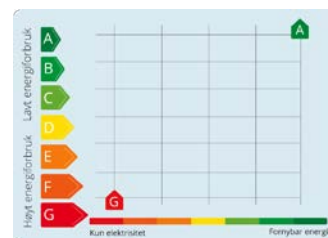
### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. 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.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

### Energirapporter vedlagt

- Energirapport



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1976

**Kommentar**  
Ifølge eiendomsverdi.no

**Anvendelse**  
Boligformål

### Standard

Takkonstruksjonen er av flat taks utforming og er teknet med asfalt beleg. Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med malte plater, tak-ess plater og paneler/planket. På badet er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Ref. beskrivelse under konstruksjon.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2024	Tilbygg	Det ble gjort tiltak for innbygging av vinterhage til fullverdig rom. Arbeidene ble utført av Trio Hus AS.
2024	Tilbygg	Det ble gjort tiltak ved boligen drenering. Arbeidet ble utført av Grave- og Sprengningsservice AS.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er teknet med asfalt beleg. Renner og nedløp i sort stål. Gesims kasse/parapet med liggende bordkledning.

**Årstall:** 1992    **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål

**Årstall:** 1992    **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Veggkonstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

#### Konsekvens/tiltak

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

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av veggkonstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og soppdannelse.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen består sannsynligvis av plass bygd konstruksjon fra byggeåret. Konstruksjonen er kledd inn og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### Vinduer - 2. etasje eldre

Boligen er utført med malte trevinduer med 2-lags isolerte glass.

#### Vurdering av avvik:

- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnivået i trevirket, samt vurdere utbedring eller utskifting av berørte vinduer. Høyt fuktnivå kan føre til råte, redusert levetid og behov for kostbare reparasjoner eller utskifting.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer - 1 etasje eldre

i 1.etasjen er boligen utført med malte trevinduer med-2-lags isolerte glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



## TG 1 Vinduer

Boligen er utført med malte trevinduer med 2-lags isolerte glass.

## TG 1 Dører

Boligen er utført med en nyere, malt ytterdør av trevirke. Balkong dør av trevirke med 2-lags isolert glass med utgang fra hoved soverommet. Bi-inngangs dør av samme utførelse som balkong døren på hoved soverommet.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ved boligen fasade er det bygd terrasser og veranda med utgang fra både hoved soverom og entré.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Veranda ved soverom.

Eldre "lufte balkong" ved soverom. Spalte dekke med terrassebord av trevirke. Tett under. Tett rekkverk med liggende bordkledning og topp bord.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på tettesjikt/membran er passert, bør det vurderes nærmere undersøkelser og planlegging av utskifting for å unngå lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

## TG 3 Utvendige trapper

Boligen er utført med trapper fra området rund hovedinngangen i 2 etasjen, videre ned til 1.etasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må etableres rekkverk på trapper for å hindre personskader. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og alvorlige skader ved bruk av trappene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## INNENDIG

## TG 1 Overflater

Innendig er boligen hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med malte plater, tak-ess plater og paneler/planket.

## TG 2 Overflater - Innvendig tak på kjøkkenet

Det innvendige kjøkken taket er belagt med planket (Brede MDF paneler).

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er en del skruehull i det innvendige kjøkken taket som bør utbedres/byttes.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er utført med etasjeskille av trevirke. Det er målt ca.10mm høydeforskjell på gulv i stue og kjøkken i 2.etasje over en lengde på ca.5 m.

## TG 2 Radon

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



## TG 1 Pipe og ildsted



# Tilstandsrapport

Murt elementpipe. Pusset utførelse synlige steder. Lukket peisovn i stuene. Heldekkende pipebeslag over tak.



## TO 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er foretatt og noe forhøyet fukt nivå er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Krypkjeller og rom under terreng regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktproblemer og eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til råte, muggdannelse og skader på bygningsdeler, noe som kan medføre helseisiko og redusert levetid for konstruksjonen.

Det er utført utbedrende tiltak ved dreneringen i 2024.



## TO 1 Innvendige trapper

Boligen er utført med en malt tretrapp mellom etasjene.



Rekkverk og håndløper er målt til over 90cm.



## TO 1 Innvendige dører

Boligen er utført med malte fyllingsdører.

## VÅTROM

ETASJE 2. > BAD

Generell

# Tilstandsrapport

Våtrommet er opplyst oppført når teknisk forskrift fra perioden 1997-2010 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. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Badet har en farget baderomsinnredning av skuffer og skap i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur.

Over er det hengt et speil med belysning.

-Dusjkabinett

-Veggmontert toalett

- Mekanisk vifte

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## ETASJE 2. > BAD

### TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE 2. > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca.3mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp sluk rist.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Avviket gir grunnlag for at konstruksjonen overvåkes jevnlig. Som minste tiltak er dørterskelen hevet for å ivareta anbefalingen om en høyde forskjell fra topp terskel til topp sluk på minimum 25 mm. Videre er det installert dusjkabinett. Skal konstruksjonen oppnå TG 0 eller TG 1 må avviket utbedres. Det anbefales å fuge godt ved dør mellom gulvflis og terskel samt foring og gerikt mot gulv.

## ETASJE 2. > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Membran/tette sjikt av ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring bør forbedres for å redusere risikoen for tette avløp og påfølgende vannskader.



## ETASJE 2. > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

-Dusjkabinett

-Veggmontert toalett

- Mekanisk vifte

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE 2. > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Ventilasjon

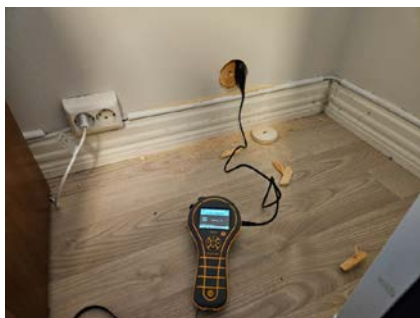
Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.  
Utstyret er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2008      Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE 2. > BAD

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.



## ETASJE 1. > VASKEROM

### Generell

Våtrommet er sannsynligvis 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 elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Badekar
- Varmtvannstank
- Opplegg til vaskemaskin
- Elektrisk styrt vifte



## ETASJE 1. > VASKEROM

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med baderoms plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfuktning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

## ETASJE 1. > VASKEROM

## ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca      mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

## ETASJE 1. > VASKEROM

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Ukjent membran løsning.

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring bør forbedres for å redusere risikoen for tette avløp og påfølgende vannskader.



## ETASJE 1. > VASKEROM

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Vaskerommet er utstyrt med:

- Badekar
- Varmtvannstank
- Opplegg til vaskemaskin
- Elektrisk styrt vifte

## ETASJE 1. > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

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

## ETASJE 1. > VASKEROM

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, det ble avdekt noe forhøyet fuktnivå. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskader, da forhøyet fuktnivå kan føre til råte- og muggskader i konstruksjonen.



## KJØKKEN

## ETASJE 2. > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malt planket. Det er en hvit kjøkken- innredning som går over tre vegger. Innredningen er av underskap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steketopp og dobbeltvask med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin og stekeovn og frittstående side by side kjølfryseskap.

Årstall: 2018 Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres komfyrvakt for å ivareta brann sikkerheten, samt lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Manglende tiltak kan medføre økt fare for brann og følgeskader ved lekkasje.



## ETASJE 2. > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen.

Utstyret er ikke funksjons testet.

Årstall: 2018 Kilde: Egenerklæring

## SPESIALROM

## ETASJE 1. > TOALETTRUM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Enkelt toalett rom i 1.etasjen. Gulvet er belagt med vinyl belegg. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. Enkel innredning med servant og armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

#### Vurdering av avvik:



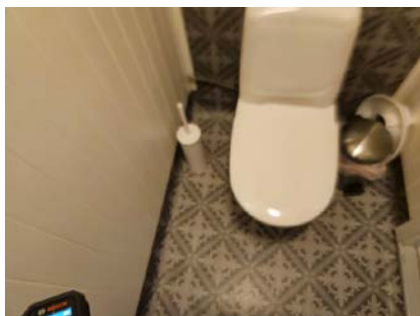
# Tilstandsrapport

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Boligen er utført med synlige vannrør som kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Avløpsrør

Boligen er utført med synlige avløpsrør som PVC (plast).

### TG 1 Ventilasjon

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

### TG 2 Varmesentral

Boligen er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe som er plassert på stuen.

#### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Anlegget må kontrolleres annethvert år for å sikre optimal funksjon.

### TG 1 Varmtvannstank

Boligen er utstyrt med en ca.200 liters varmtvannstank som er plassert på vaskerommet i 1.etasjen.

Årstall: 2007      Kilde: Produksjonsår på produkt



### TG 2 Elektrisk anlegg



# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringsskap.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2014**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Det foreligger samsvarserklæringer på enkelt arbeider ved det elektriske anlegget.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det foreligger samsvarserklæringer på enkelte arbeider ved det elektriske anlegget.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Det ble foretatt el-tilsyns kontroll i 2014. Denne ble utbedret og godkjent. Det er ikke foretatt el-kontroll siste 5 år.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold fra eier.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Det er ikke opplyst om varmgang fra eier.**

## Generelt om anlegget

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

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Anlegget er utført som åpent og lukket anlegg med automatsikringer. Det er sannsynligvis fra byggeår med . Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Sikringsskapet mangler deksel. Anlegget bør kontrolleres hvert 5. år. Det anbefales at deksel monteres i sikringsskap foran kabelinntrekk.(Tilgjengelige kabler)**

## Generell kommentar

Takstmann er ikke EL fagmann og deler av anlegget er skjult. På generelt grunnlag anbefaler DSB(Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år. Kostnadsestimat i rapporten her, er for en EL-kontroll og hensyntar ikke eventuelle fremtidige påkostninger for utbedring av eventuelle avvik.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

# Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er bygd på grunn av fjell. Grunnen er kun besiktiget fra overflaten.

### ! TG 1 Fuksikring og drenering

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

Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er usikkert om taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre drens-system. Det er ikke påvist synlig fuksikring ved grunnmuren. Videre er dreneringsystemet for eiendommen utbedret i 2024, dokumentert fra eier ved faktura og bilder.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men det er trolig støpte betongmurer med isolert og støpt betongplate.

### ! TG 3 Forstøtningsmurer

Det er etablert forstøtningsmurer av naturstein ved boligen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det må etableres rekkverk eller annen form for sikring på forstøtningsmuren for å forhindre fallulykker og redusere risikoen for personskader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### ! TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Eiendommen ligger i nærheten av Hensynssone H310\_4 Kvikkleire.

### ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er trolig ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre rørinnspeksjon og vurdere tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder på ledningene kan være plutselige skader eller lekkasjer, som kan medføre uforutsette kostnader og skader på eiendommen.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Opplagring

**Byggeår**

1976

**Kommentar**

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

**Standard**

Takkonstruksjonen er av pulttaks utforming og er tekket med lakkerte stålplater. Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig er gulvet av støpt betongplate. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er av åpne konstruksjoner. I forkant er garasjen utført med en enkel port av trevirke. ( GB/NR 2 / 602 ) . Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Ref. beskrivelse under konstruksjon.

**Vedlikehold**

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen er av pulttaks utforming og er tekket med lakkerte stålplater. Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig er gulvet av støpt betongplate. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er av åpne konstruksjoner. I forkant er garasjen utført med en enkel port av trevirke.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



# 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

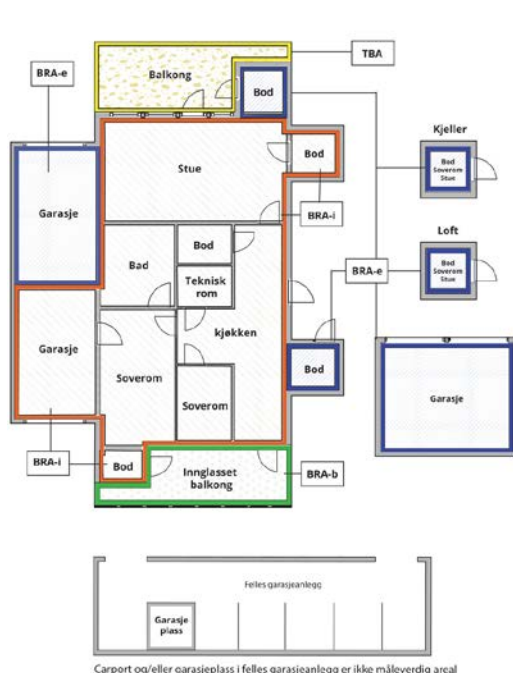
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer



## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2.	97			97	82
Etasje 1.	78			78	
<b>SUM</b>	<b>175</b>				<b>82</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>175</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2.	Entré, stue, kjøkken, hall m/trapp, bad, soverom 1., soverom 2.		
Etasje 1.	Hall m/trapp, entré, arbeidsrom, toalettrom, kjellerstue, soverom 1., vaskerom, soverom 2.		

### Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. 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 om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det foreligger tegninger som er stemplet "Fremlagt" i Kristiansund kommunes arkiver. Ved boligens 2.etasje er det avvik ved at det var påbygd en vinterhage som i 2024 ble gjort om til innvendig bruksareal. Ellers er det revet en lettvegg mellom kjøkkenet og stuen. I 1.etasjen er det gjort endringer fra original tegninger, vaskerom er utvidet og tekjøkken har blitt omgjort til soverom.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det har blitt gjort tiltak ved inngangspartiet og ved boligens drenering i 2024, kommentert under tilbygg/modernisering.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
<b>SUM</b>		<b>19</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>19</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.

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 om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke godkjente og bygge meldte tegninger i kommunens arkiver.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	165	10
Garasje	0	19

### Kommentar

Enebolig

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.

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 om rommet defineres som P-ROM eller

S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Garasje

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.

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 om rommet defineres som P-ROM eller

S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Lars Ole Torvik	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	2	451		0	369.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Wessels gate 15 C

### Hjemmelshaver

Tømmervåg Arild Samuelsen, Tømmervåg  
Rebecca Helene Samuelsen

### Kommentar

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

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på toppen av innlandet i Wesselsgata og ved Lyhsenga. Eiendommen ligger 2 minutters kjøring fra dagligvarebutikk og 5 minutters kjøring fra sentrum av Kristiansund med kommunale tjenester, restaurant og handelsvirksomheter. 5 minutters gangavstand til sundbåtkaien på Innlandet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område. R-104 Del av området mellom Wessels gate og gravstedet på Innlandet. Formål er udefinert. 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 detaljeringszone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser, støpt platting og trapp. Det er en oppgruset parkeringsplass ved oversiden av boligen. Usikkert om den tilhører eiendommen.

### 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.

## Siste hjemmelovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
3 175 000	2017

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.10.2025	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Energirapport	15.10.2025	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Brukstillat.	15.07.1975	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.10.2025	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Målebrev	09.10.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Megler	24.10.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	18.07.1968	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	03.10.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.11.1972	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2025	
2	30.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KA1379>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kristiansund	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1601250115	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Rebecca H S Tømmervåg	Arild Samuelsen Tømmervåg
<b>Gateadresse</b>	
Wessels gate 15C	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KRISTIANSUND N	6507
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1601250115

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RHST, AST

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse



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

Nei  Ja

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

Terrasser er satt opp selv, delvis utført av fagfolk. Bytte av vinduer og ny fasade på tilbygg (hovedinngang) er utført av Trio Hus AS. Vinduer som er byttet: 3 stk sokkeletasje (mars 22), 1 stk. hovedsoverom (mars 22), 2 nye innsatte vinduer på spisestue (des 22). Alle vinduer satt inn av Trio Hus AS. Nye vinduer som følge av totalrenovering i hovedinngang, hele renovasjonen utført av Trio Hus AS (aug-sep 2024)

Arbeid utført av

Trio Hus 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

Tidligere eier har satt inn vindu i sokkeletasje på nord-siden som ikke var der tidligere. Dette i forbindelse med bruksendring fra originalt tekjøkken og bod til soverom (ukjent når). Det er ikke meldt bruksendring av tidligere eier. Selger har revet vegg og isolert mot yttervegg i forbindelse med oppussing av soverommet i 2024. Bruksendring på soverom søkes om av selger.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Skaderapport, 2021 - lekkasje tak i tilbygg vinterhage Skaderapport, 2022 - vanninntregning utenfra gjennom grunn (dreneringsfeil)

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

Nei  Ja

Beskrivelse

det er tinglyst avtale om biloppstillingsplasser samt rett til vei fra parkeringsplass til huset (østsiden)

## Tilleggskommentar

pop-up bunnventil (propp) til kjøkkenvask fungerer ikke, dør oppvaskmaskin er limt fast i maskinen. Ny kjøkkeninnredning 2018, delvis beholdt opprinnelig kjøkkenskap (byttet fronter). Generell fornying av vegger, maling og kosmetiske endringer. Varmefolie + lagt nye gulv på et soverom i 2. etg og på to soverom i sokkeletasje, samt stue i sokkeletasje. Malt bordkledning hele huset (fargeskifte grå->grønn, samt reparasjoner sprekker i mur på sokkeletasje + murliming. Nevnte arbeid er gjort med egeninnsats. Avvik sotluke: Ifølge branntilsynsrapport står det følgende avvik "Brennbare materialer er observert og målt avstand er 5 cm. Forholdet gjelder sotluke i vaskerom. Minimumsavstanden mellom brennbare materialer og sotluke er 30 centimeter. Dette gjelder i alle retninger. Dersom det oppstår en sotbrann, an det utvikles temperaturer inne i skorsteinen på mellom 1200-1400 grader celsius. Strålevarme fra sotluken kan overføres til nærliggende brennbare materialer og forårsake et branntilløp. En alternativ løsning kan være etablering av en løs sotlukestein plassert på sotlukens innside. Denne løsningen kan medføre at strålevarme ikke overføres til nærliggende brennbare materialer. Monteres en slik sotlukestein vil avstandskravet reduseres til 10 cm. En annen alternativ løsning kan være å tildekke brennbare materialer med en brannmursplate". (Mer informasjon om sotluke finnes på Nordmøre interkommunale Brann- og redningstjeneste sine nettsider) Etter avtale med tilsynsfører så er vi enige om at ansvaret for å rette avvik pålegges kjøper.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredet næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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).

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1601250115

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rebecca H S Tømmervåg	451306d8ce9dc0e8b8fd6 5b83a0370c595d1d990	30.10.2025 12:29:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arild Samuelsen Tømmervåg	80fbcbac9037f4dbfccdd 3d2fd82241b4fd8aa4b	30.10.2025 12:29:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1601250115

- 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>

/AH

Herr Jørgen Strøm jun.  
h e r.

BRUKSTILLATELSE FOR WESSELS GT 15 c.

Ansv. Jørgen Strøm sen.

---

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

1. Adkomst fra Lyhsenga er kun midlertidig inntil godkjent adkomst fra Wessels gt er ferdigstilt.
2. Biloppstillingsplass må snarest opparbeides på egen grunn.
3. Rom for W.C må skaffes lufttilførsel.
4. Ventilert må innsettes i de utparte åpninger i fundamentmur.
5. Når innredning i sokkeletasje er ferdig utført må bygningskontrollen varsles for inspeksjon.
6. Feiermesters eventuelle bemerkninger vedr. ildsted og rørrøpeler må etterkommes.

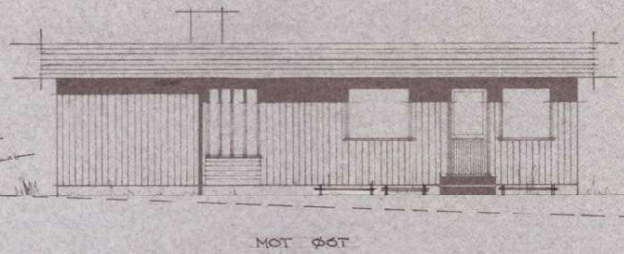
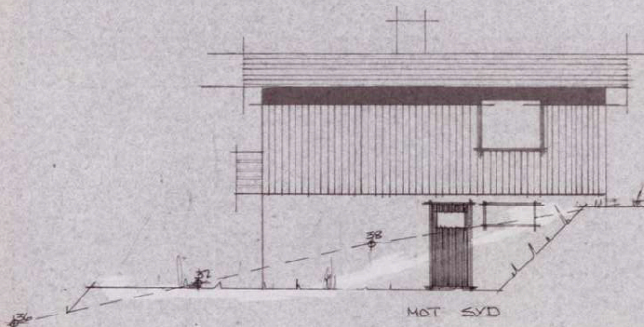
Overnevnte mangler må rettes snarest og senest innen 1/11-76 slik at ferdigattest kan bli utstedt.

Kristiansund bygningsseksjon 15/7-1976

*A. Hvitsand*  
A. Hvitsand.

Gjenpart sendt: Herr Jørgen Strøm sen.

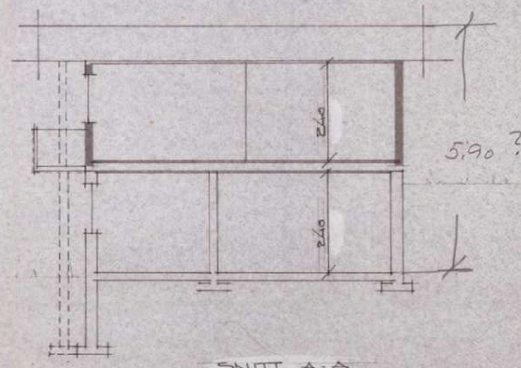




VENTILASJON  
 AVTREKK OVER TAK FRA  
 WC, BAD, KJØKKEN, VASKEROM,  
 FRIE LUFTVENTIL I VEGG I  
 BAD, WC,  
 MATSKAB

DELTA I PROJEKTET  
 I ANEBYHUS, LEVERANSER

ECHTOPFLATE 20,5 M<sup>2</sup>  
 LEIEAREAL 100,0 M<sup>2</sup>



SNITT A-A

10 DM 0 5 10 M

SKALA 1:100

Denne tegning må ikke utnyttas uten tillatelse.

ORDRE NR.	KUNDE OMTALEN
KONTAKTPERSON	
<b>TANEBY</b> HUS	SKALA 1:100
<b>NORSKE ANEBYHUS AS</b>	TYPE B1-01
	W. TEGN. NR. 720-35
	ARK. TEGN. NR.
	SIGN. T. E. E. KONTR. #H
	ILS. ENGDEN 25-3-71
	ENDRET 26.7.75/12072



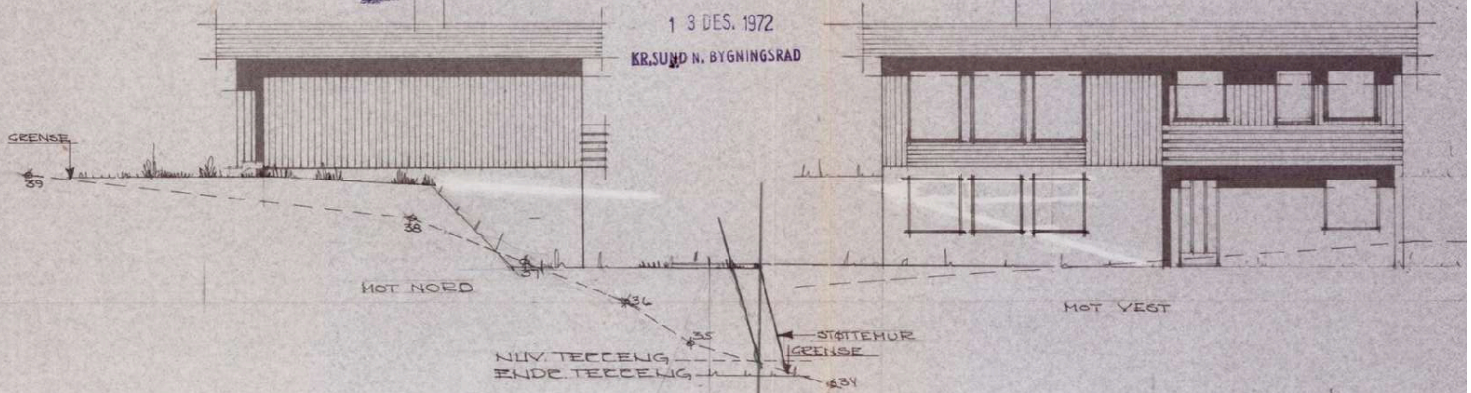
FREMLAGT  
1 5 NOV. 1972

KR.SUND N. BYGNINGSRAD

BYGNINGSJEFFEN  
KRISTIANSUND N.  
J.D.F. 15721672

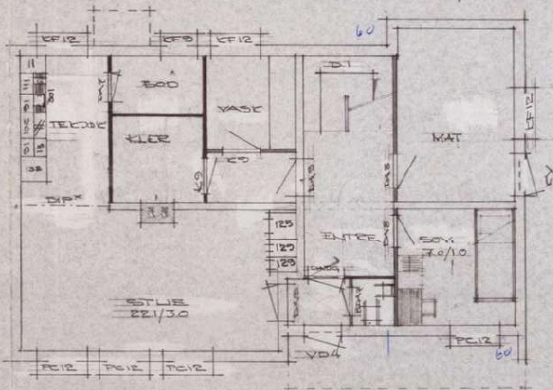
FREMLAGT  
1 3 DES. 1972

KR.SUND N. BYGNINGSRAD



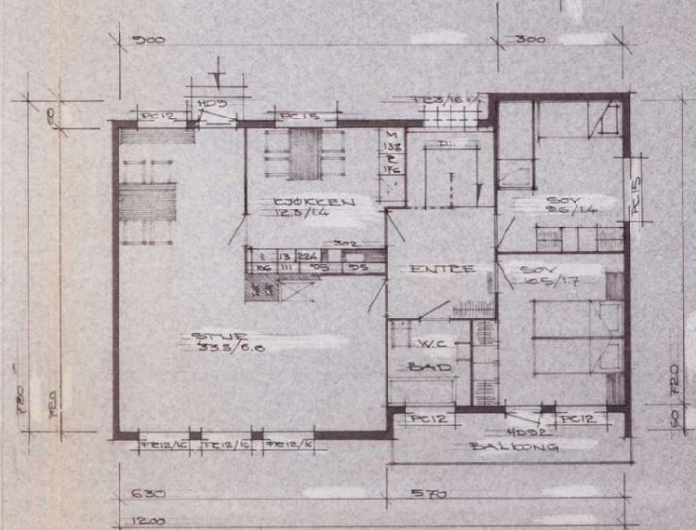
FREMLAGT  
2 9 NOV. 1972

KR.SUND N. BYGNINGSRAD



12.20

UNDERETASJE  
HVBEL. 35 M<sup>2</sup> LEIAREL



1. ETASJE



/AH

Herr Øyvind Eide

h e r.

BRUKSTILLATELSE FOR SOKKELETASJE FOR WESSELS GT 15 e:  
-----

Etter inspeksjon på overnevnte bygg kan en herved  
gi brukstillatelse for sokkeletasje fra d.d.

Bærende dip. mellom tekjækken og stue må innklees  
forsvarlig.

For felles adkomstvei til byggene Wessels gt 15b og c  
må det snarest oppsettes et rekkverk langs den store  
høydeforskjell på veiens nordside.

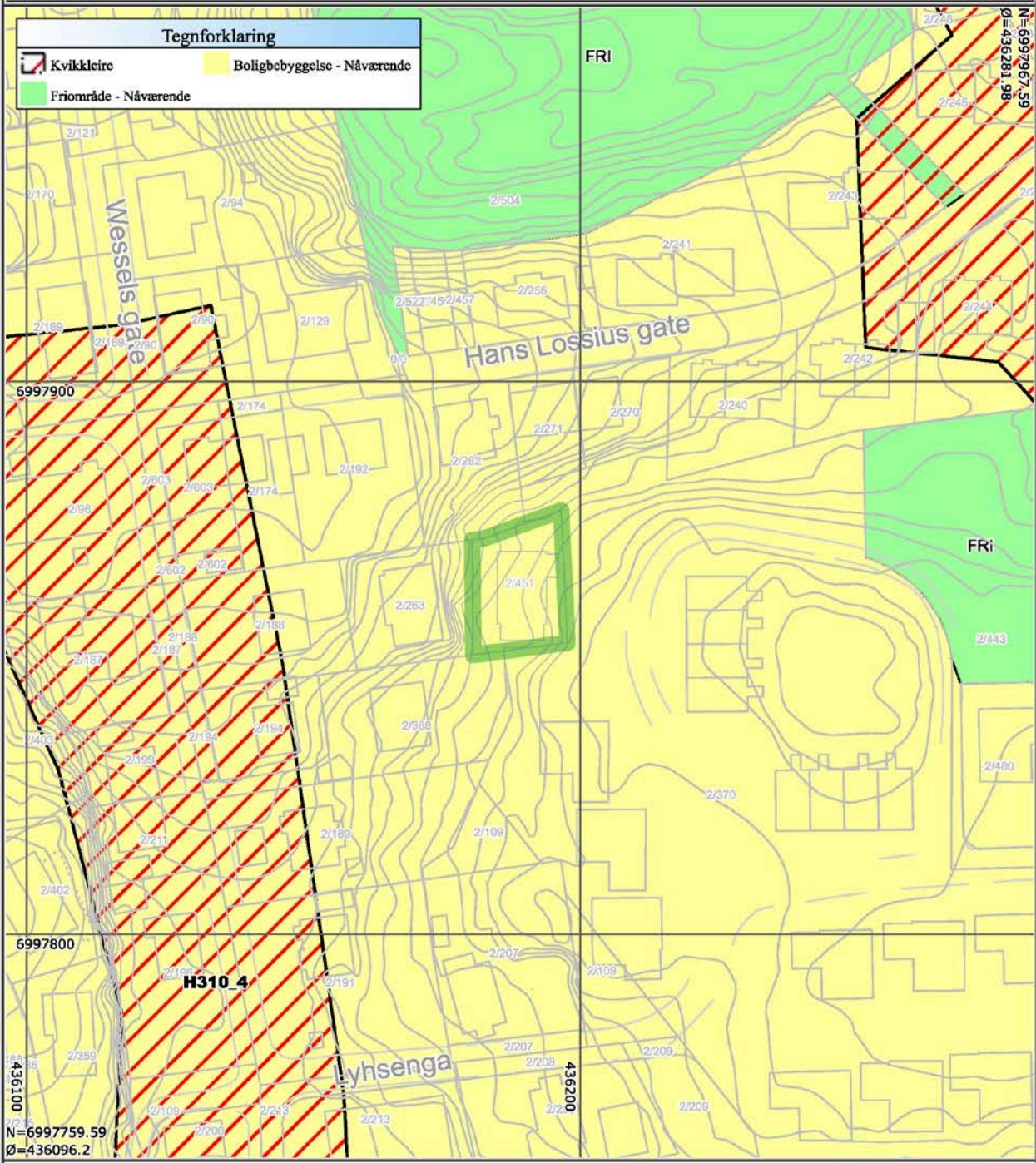
Kristiansund bygningsseksjonkontor 15/6-1979

*H. G. Jøstel*  
H. G. Jøstel

*A. Hvitsand*  
A. Hvitsand




	<b>KARTUTSNITT</b>					
	Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 451	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Wessels gate 15C, 6507 KRISTIANSUND N					
Hj.haver/Fester:						
<b>KRISTIANSUND KOMMUNE</b>	Dato: 6/10-2025 Sign:				Målestokk 1:1000	



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

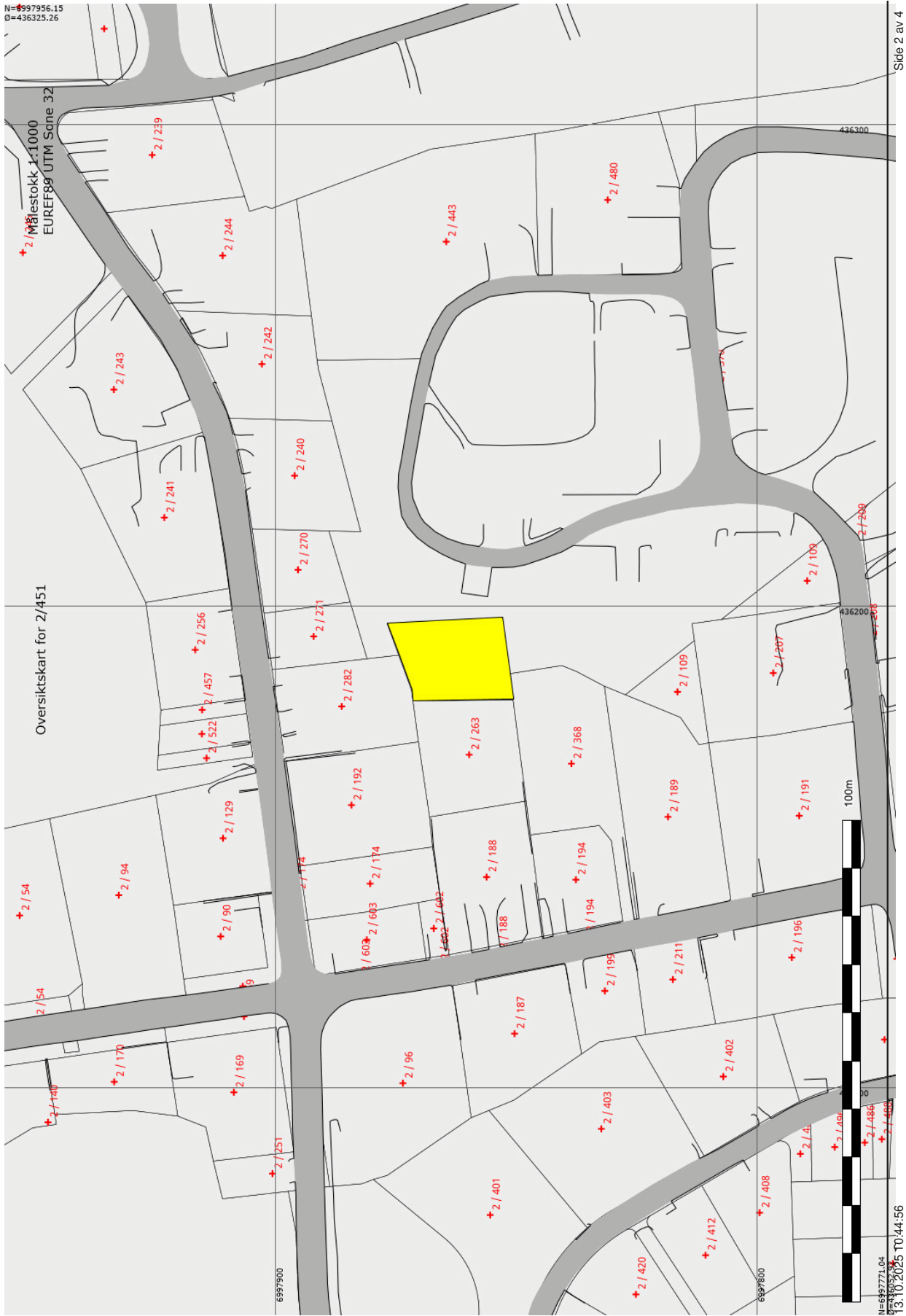


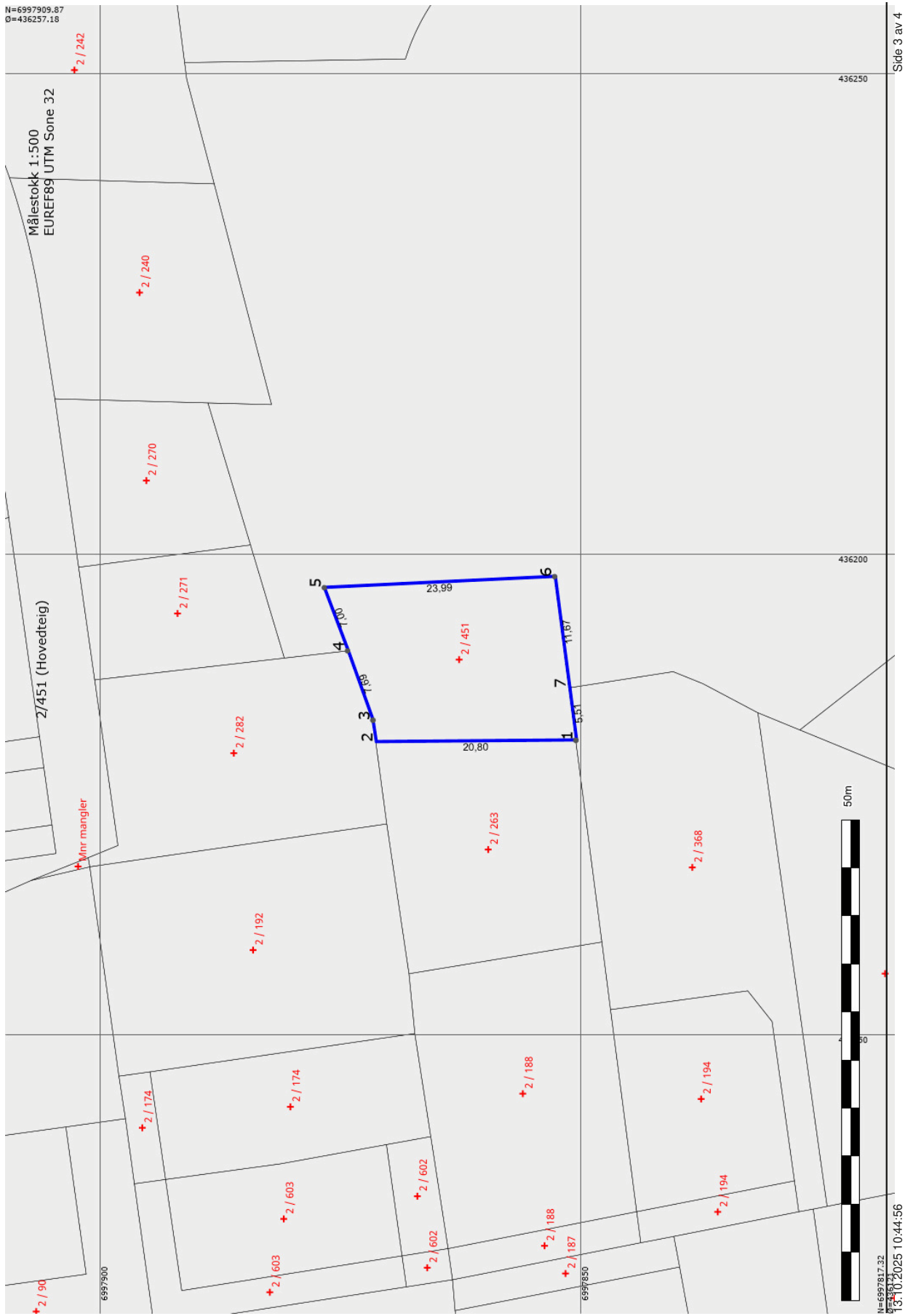
 <p>Kristiansund kommune</p>	<h1>Matrikkelkart</h1>			
<b>MATRIKKELENHET</b> Kommune				
1505 - Kristiansund kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	2	451	0	0

## Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor tettbygde strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberging blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.

N=997956.15  
O=436325.26





Areal og koordinater

Areal: 369,30 Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6997862,64 Øst: 436189,07

Representasjonssystem: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Ytre avgrensning

Løpnr	Grensepunkt/Grenselinje		Mærke nedsett i/ Grensepunkttype/ Lengde Hjelpe linjetype				Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst	Ikke spesifisert	Lengde	Hjelpe linjetype	Målemetode			
1	6997850,51	436180,67	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt	36		
			20,80		Ikke hjelpe linje		36		
2	6997871,31	436180,48	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt	36		
			2,30		Ikke hjelpe linje		36		
3	6997871,62	436182,76	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt	36		
			7,69		Ikke hjelpe linje		36		
4	6997874,27	436189,98	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt	14		
			7,00		Ikke hjelpe linje		36		
5	6997876,68	436196,55	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt	36		
			23,99		Ikke hjelpe linje		36		
6	6997852,72	436197,70	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt	36		
			11,67		Ikke hjelpe linje		36		
7	6997851,22	436186,13	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt	36		
			5,51		Ikke hjelpe linje		36		





Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

**Administrativt vedtak  
Plan- og bygningsenheten - nr. 2012/535**

Øyvind Eide  
Wessels gate 15 C  
6507 KRISTIANSUND N

**Vår ref**  
2012/1537-2

**Saksbehandler**  
Gunnar Aune

**Dato**  
24.08.2012

**WESSELS GATE 15 C - Godkjent søknad om tilbygg veranda, bod og hagestue.**

**TILTAKSHAVER: ØYVIND EIDE**

**SAKSOPPLYSNINGER**

Søknad mottatt 27.06.2012 om tiltak uten ansvarsrett. Vedlagt til søknaden fulgte tegninger, kartutsnitt, gjenpart av nabovarsel og naboerklæringer.

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 21-3. Det foreligger erklæringer fra naboer mot sør og øst.

**Søknaden omfatter**

- Oppføring av tilbygg/hagestue (3 x 4 m) mot øst.
- Oppføring balkong (3,5 x 8,2 m) med bod under, mot sør.

Bruksareal (BRA) +35 m<sup>2</sup>

Vilkår for å behandle saken som søknad etter plan- og bygningsloven § 20-2 anses for oppfylt. Bygningsmyndigheten har ingen merknader til omsøkte tiltak på betingelse av at byggearbeidene utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven med forskrifter. For øvrig gjøres oppmerksom på følgende:

- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år fra godkjenningsdato av tiltaket faller godkjenningen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 3 mnd, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- Gebyr for sakens behandling og eventuelle tilknytningsavgifter for vann og avløp skal være betalt før arbeider igangsettes.

I henhold til delegert myndighet fattes slikt

**VEDTAK:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-2 godkjennes omsøkte tiltak i Wessels gate 15 C, 6507 KRISTIANSUND N på betingelse av at byggearbeidene utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven med forskrifter.

Tiltakshaver kan selv forestå utførelse av byggearbeidene og er ansvarlig for at disse utføres i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

Etter at tiltaket er ferdigstilt skal tiltakshaver anmode kommunen om ferdigattest. Det må foreligge en forenklet gjennomføringsplan for tiltaket ved anmodning om ferdigattest.

Behandlingsgebyr kr. 1.575,-  
Innmålingsgebyr kr. 1.548,-  
**Kr. 3.123,-**

#### Klageadgang

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

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

Geir Aakvik  
Plan- og bygningssjef

Gunnar Aune  
saksbehandler





## Megleropplysninger

Adresse: Wessels gate 15C			
Gnr.: 2	Bnr.: 451	Fnr.:	Snr.:

## Gjeldende planer med bestemmelser

### Eiendommen er:

Regulert       Uregulert

Planopplysninger	PlanID og plannavn	Formål	Vedtatt dato
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024	Boligbebyggelse – nåværende	07.09.2023 14.05.2024
Kommunedelplan			
Reguleringsplan	R-104 Del av området mellom Wessels gate og gravstedet på Innlandet	Udefinert	18.07.1968
Mindre reguleringsendring/ Bebyggelsesplan	R-104-02 Bebyggelsesplan Konvoibyen	Udefinert	09.07.1970

### Bestemmelser til plan som er vedlagt:

Kommuneplan       Kommunedelplan  
 Reguleringsplan       Mindre endring/Bebyggelsesplan

### Kommentarer:

- 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 detaljeringszone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.



## Innsendte arealplaner

### Planer under arbeid i området:

Ja  Nei

PlanID og Plannavn	Status:
-----------------------	---------

### Kommentarer:

### Avkjørsel til eiendommen

- Eiendommen har (regulert) avkjørsel til/fra offentlig gate/vei.
- Eiendommen har avkjørsel til/fra privat vei. Rettighet til adkomst må avklares/sikres.
- Eiendommen har avkjørsel til/fra regulert felles adkomst/vei.
- Eiendommen har kun gangadkomst til offentlig vei.

### Kommentar:

Eiendommen har kun gangadkomst over privat eiendom. Rettigheter må avklares/sikres.

### Kommentarer til ordren:

Med hilsen:

Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/Marita K. Spånberg  
06.10.2025



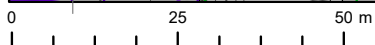
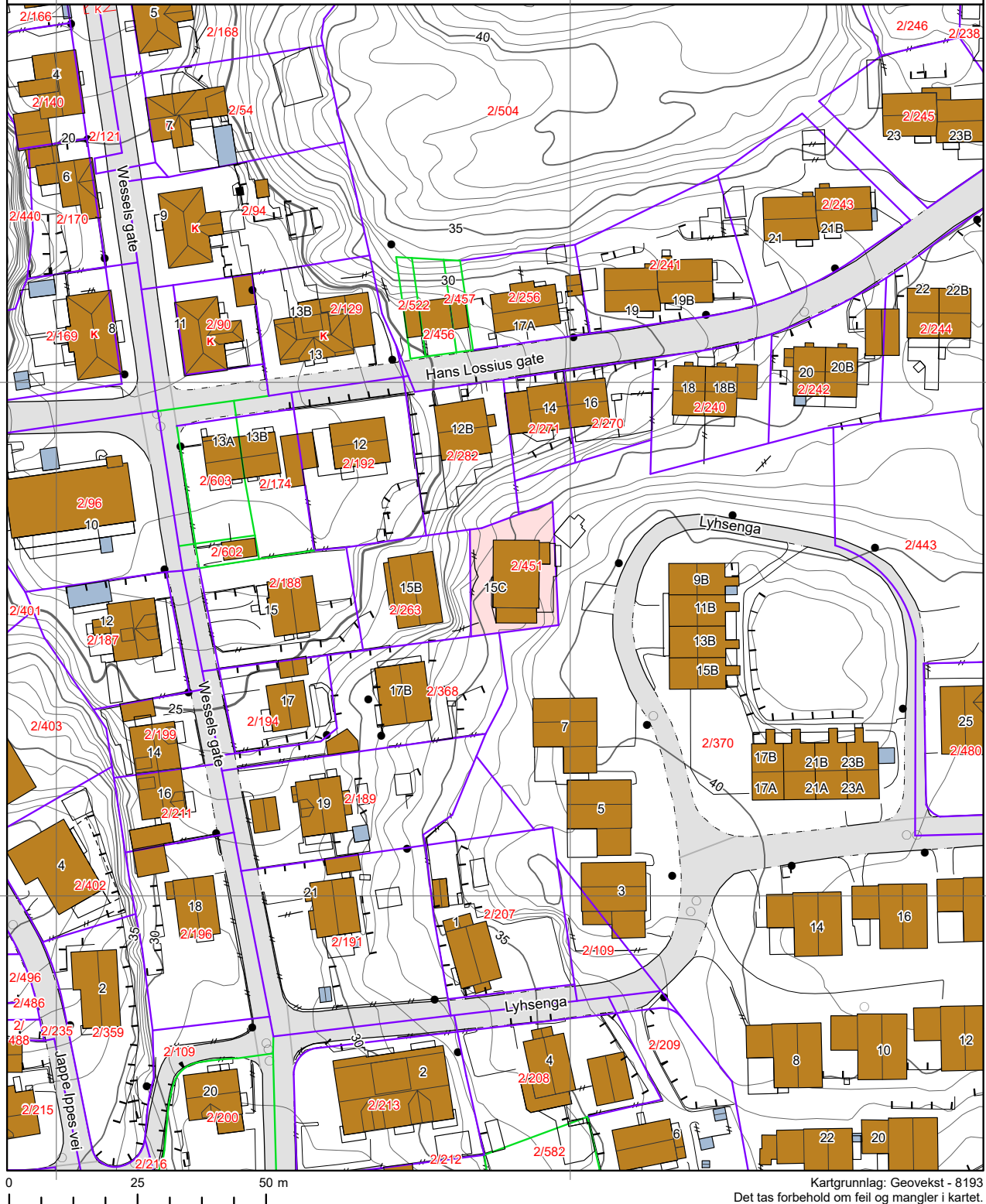
Kommune: 1505 Kristiansund  
 Eiendom: 1505/2/451/0/0

## Eiendomsgrenser

- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant                                |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant                                 |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Teigdelelinje                       |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense       | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Punktfeste                          |




















Dato: 3.10.2025









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr: 2 Bnr: 451 Snr: Sefrak-id: Adresse: Wessels gate 15C
--

### 200 BYGNINGSDATA

Bygningens areal:	180m2
Bebyggelsens type:	Enebolig
Brukstillatelse utstedt:	

Alt i henhold til opplysninger fra bygningsdelen i Matrikkelen

### 1000 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

	JA	NEI
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e) Kopi er scannet og vedlagt.		X
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse: Kopi er scannet og vedlagt.	X	
<b>Merknader:</b>		

### 1800 TILKNYTNING TIL OFFENTLIG VANN OG KLOAKK

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	X	
Kloakk	X	
<b>Merknader:</b>		

VANNMÅLER	
Vannmåler	Nei
Sist avleste dato:	
Målerstand:	

### 1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYR

Kommunale avgifter og gebyrer:	Kr. 33 423,-
--------------------------------	--------------

Beløpet gjeider vann, avløp, feiing/tilsyn og eiendomsskatt.



Kristiansund kommune  
I medvind uansett vær

Line Mentzoni 71573883  
Avdelingsingeniør  
Oppmåling [www.kristiansund.no](http://www.kristiansund.no)  
[Line.Mentzoni@kristiansund.kommune.no](mailto:Line.Mentzoni@kristiansund.kommune.no)





**Utvalgsriterier for rapporten**

Bestående bygg:    Ja    Utgatte bygg:    Nei  
Bygninger:    Ja    Bygningsendringer:    Ja    Fredede bygninger:    Alle  
Bygningsnr:    Løpenr:  
Bygningstyper:

**Adresse**

Adressekode:    Adressenavn:    Nr:    Bokstav:    Uten bokstav:    Alle

Bruksenhetsnr:    Tilleggsnavn:

**Matrikelenhhet**

Gnr: 2    Bnr: 451    Fnr:    Snr:

**Hjemmelshaver/Kontaktperson**

Fødsels- eller org.nr:

Etternavn:    Fornavn:

**Bygningsstatus**

Nåværende:

Tidligere:

I periode fra:    til:

**Søkevindu**

øst:    Nord:

øst:    Nord:

**Subrapporter**

Etasjer:    Ja    Bruksenheter:    Ja    Tiltakshavere:    Ja

Kontaktpersoner:    Ja    Hjemmelshavere:    Ja    Kulturminner:    Ja




**Matrikelrapport BYG0011**
**Kommune: 1505 KRISTIANSUND**
**Bygg**
**Koordinatsystem:  
22 - EUREF89 UTM Sone 32**

Byggningsnr	Løpnr	Endringskode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe		Bruksareal		Antall		Bruksareal		Bruttoareal	
					Bolig	Annnet	Bolig	Annnet	boenhete	boenhete	Bolig	Annnet	Totalt	Annnet
12 591	535		Midlertidig	111 Enebolig		Bolig		180	0	1	180	0	0	0

Datoer: Rammetilatelise Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest Tatt i bruk Utgått/ revet Nord 6997861,14 436189,06 102  
15.07.1976

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal		Totalt	Bolig	Annnet	Bruksareal		Totalt	Bolig	Annnet	Totalt
			Bolig	Annnet				Bolig	Annnet				
Hovedetasje	1	1	98.0	0.0	98.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Underetasje	1	0	82.0	0.0	82.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101							

**Tiltakshaver:**

Føds.dato/org.nr Navn

290750 EIDE ØYVIND

Bruksenhe Adresse

**Hjemmelshaver/ aktuell eier/kontaktinstans:**

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		250391	TØMMERVÅG ARILD SAMUELSEN	H0101	WESSELS GATE 15 C 6507 KRISTIANSUND N	1 / 2

Hjemmelshaver		141292	TØMMERVÅG REBECCA H S	H0101	WESSELS GATE 15C 6507 KRISTIANSUND N	1 / 2
---------------	--	--------	-----------------------	-------	---	-------

**Matrikelrapport BYG0011****Kommune: 1505 KRISTIANSUND****Bygg****Koordinatsystem:  
22 - EUREF89 UTM Sone 32**

Bygningsnr	Løpenr	1	Endrings- kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe		Antall		Bruksareal		Bruttoareal	
						Tatt i bruk	Bolig	boenhete	Bolig	Annet	Totalt	Annet	Totalt
12 591 535	1		Tilbygg	Tatt i bruk	111 Enebolig		Bolig	0	12	0	0	0	0
Datoer:		24.08.2012	26.09.2012	24.08.2012			Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	0	øst	Bebygd areal
							15.10.2012	15.10.2012	6997861,14	6997861,14	436189,06		12

Etasjeplan	Hovedetasje	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal		Bruttoareal	
				Bolig	Annet	Bolig	Annet
		1	0	0.0	0.0	0.0	0.0
Bruksenhet	Type		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC
H0101	Bolig		12	0	0	0	11700
				Wessels gate 15 C		Matrikkelenhet	
						1505 - 2/451	

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:	Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		141292	TØMMERVÅG REBECCA H S	H0101	WESSELS GATE 15C 6507 KRISTIANSUND N	1 / 2	



**Kilde: ReMidt**  
**Telefon: 72 48 37 00**  
**Adresse: Havneveien 116, 7300 Orkanger**

**Utskriftsdato: 03.10.2025**

**ReMidt**

## Opplysninger om renovasjons- og slamgebyr

### Eiendom

Kommunenr: **1505**    Gårdsnr: **2**    Bruksnr: **451**    Festenr: **0**    Seksjonsnr: **0**

**Adresse:** Wessels Gate 15 C  
**Eier:** Tømmervåg Arild Samuelsen  
**Referanse:** 1601250115  
**Ordrenummer:** 8791620

	Renovasjon	Slam
<b>Årsgebyr inkl. mva. + evt. kommunale påslag</b>	7 231,25	0,00

### Utestående per i dag (ikke forfalt)

	0,00
--	------

### Restanser per i dag (Forfalt)

	Kontonr.	Sum
<b>ReMidt</b>	8653.06.93041	0,00

### Bolig

Termin	Periode	Forfall	Faktureres måned
1	01.01 - 01.04	20.02	Januar
2	01.04 - 01.07	20.05	April
3	01.07 - 01.10	20.08	Juli
4	01.10 - 01.01	20.11	Oktober

### Fritidsbolig

Termin	Periode	Forfall	Faktureres måned
1	01.01 - 01.07	20.04	Mars
2	01.07 - 01.01	20.09	August

Vi tar forbehold om at opplyst saldo kan være feil dersom innbetaling har kommet siste døgn.

Gjenpart av dagbok nr. 5327 22 NOV. 1974  
Vedlegg til  
Kristiansund sorenskriverembete

S k j ø t e .

Undertegnede styre for Nord-Atlanteren Boligstiftelse, skjøter og overdrar hermed til

Jørgen Ström jr., født 14. januar 1946

en parsell av vår eiendom matr.nr.2064, hvilken parsell har en størrelse på ca. 250 m2 og er tillagt eiendommen

Wessels gt. 15 c, Kristiansund N.

Kjøpesummen er avtalt til kr.10,- pr. m2. og utgjør således tilsammen

kr. 2.500,- kronertotusenfemhundre -

som er avgjort på omforenet måte.

Overdragelsen skjer forøvrig på betingelse av at høyeste høyde på det hus som skal reises på tomten ikke overstiger 80 cm. over gaten i konvoi byen. Videre gis kjøperen ikke tillatelse til adkomstvei til Lysenga.

Kristiansund N. 3 april 1973. 1972.

**NORD-ATLANTEREN**

**Boligstiftelse**

**Kristiansund**

*Per G. ...*  
.....  
*Ellen ...*

Jeg/Vi bekrefter at styremedlemmene .....

.....  
har underskrevet dette skjøtet i vårt/mitt nærvær, og at de er over 20 år.

.....  
Navn Eivind Glærim  
født  
Adr.

.....  
Navn Øyvind J. Larsen  
født  
Adr.

Stempelmerker kr. 10.-  
på satt originaldokumentet  
og kassert den 22 NOV. 1974

Kristiansund sorenskriverembete

*Dobbelte gebyr.*



DAGBOK NR.	DAGBOKFØRT
03910	23.7.77
KRISTIANSUND SØRENSKRIVEREMØDE	

Kristiansund 14 juli 1977.

Erklæring.

Jeg gir hoved Rolf dinge  
Wissels gt. 15 b., påkøpingsrett  
til mitt ledningsanlegg, (vann og kloakk)  
i Wessels gt. 15 C.

Jørgen Skjens.

RETT AVSKRIFT  
BEKREFTES

Beitnes

Dagbok nr 5328

Gjenpart av  
Vedlegg til dagbok nr.

Kristiansund sorenskriverembete 22 NOV. 1974

S k j ø t e .  
-----

Undertegnede Jørgen Strøm, født 1. november 1913,  
skjøter og overdrar hermed til min sønn

Jørgen Strøm jr., født 14. januar 1946

en parsell stor 70 m<sup>2</sup> av min eiendom Wessels gt. 15 b,  
hvilken parsell er tillagt eiendommen

Wessels gt. 15 c, Kristiansund N.  
-----

Kjøpesummen som er avtalt til kr. 700,- - kronersj hundre -  
er avgjort på om-forenet måte.

Kjøperen skal videre ha rett til biloppstillingsplass på  
min eiendom Wessels gt. 15, samt rett til adkomstveg fram  
til parsellen over mine eiendommer Wessels gt. 15 og 15 b.

Kristiansund N., 22. november 1974.

*Jørgen Strøm*  
Jørgen Strøm

Som selgerens ektefelle samtykker jeg i over-  
dragelsen.

*Edith Linge*  
.....

Jeg/vi bekrefter at Jørgen Strøm og hustru har  
underskrevet dette skjøtet i vårt/mitt nærvær, og at de  
begge er over 20 år.

*Rolf Linge*  
.....  
Navn Rolf Linge  
født  
adr.

*Edith Linge*  
.....  
Navn ~~Rolf~~ Edith Linge  
født  
adr.

RETT AVSKRIFT  
BEKREFTES.  
H. HUSBY, BEM.

Stempelmerke kr. 10.-  
satt originaldokumentet  
og kassert den 22 NOV. 1974  
Kristiansund sorenskriverembete



863 13/2-1979

**OVERENSKOMST**  
 -----

Eier av Wessels gt. 15c, Kristiansund N. gis herved rett til adkomst, herunder med bil, samt rett til biloppstillingsplasser over og på vår eiendom matr. nr. 2064, Kristiansund, med tilhørende gatenett. Rettigheten omfatter også anledning for eieren av Wessels gt. 15c til for egen regning å lage vei og biloppstillingsplasser på det område som er markert i kartskisse som følger denne overenskomst som vedlegg. Eventuelle pålegg fra bygningsmyndighetene i forbindelse med denne overenskomst må etterfølges av eieren av Wessels gt. 15c.

Eventuelle reguleringer i området som beskjerer rettighetene for eieren av Wessels gt. 15c skal automatisk føre til at tilsvarende rettigheter skal kunne etableres på andre områder av matr.nr. 2064.

For de rettigheter som oppbæres av denne overenskomsten skal eieren av Wessels gt. 15c betale kr. 2.500,--.

Overenskomsten blir å tinglyse på de respektive eiendommer. Tinglysingsomkostninger bæres av eieren av Wessels gt. 15c.

6500 Kristiansund N., .november 1978.

som eier av MATR.NR. 2064:

NORDATLANTEREN BOLIGSTIFTELSE

som eier av WESSELSGT. 15C:

Pnagar Waage Arvid Martinussen  
~~Ottar Solheim~~  
 formann styremedlem

Arvid Eide  
 styremedlem

(femhundrede)

Kr. 2,500,-- ----skriverkronertotusen/oo/loo---erkjennes mottatt d.s.o.

NORDATLANTEREN BOLIGSTIFTELSE

Pnagar Waage Arvid Martinussen  
~~Ottar Solheim~~  
 formann styremedlem.

Vi bekrefter av ovennevnte har undertegnet denne overenskomst i vårt nærver og at alle er over 20 år.

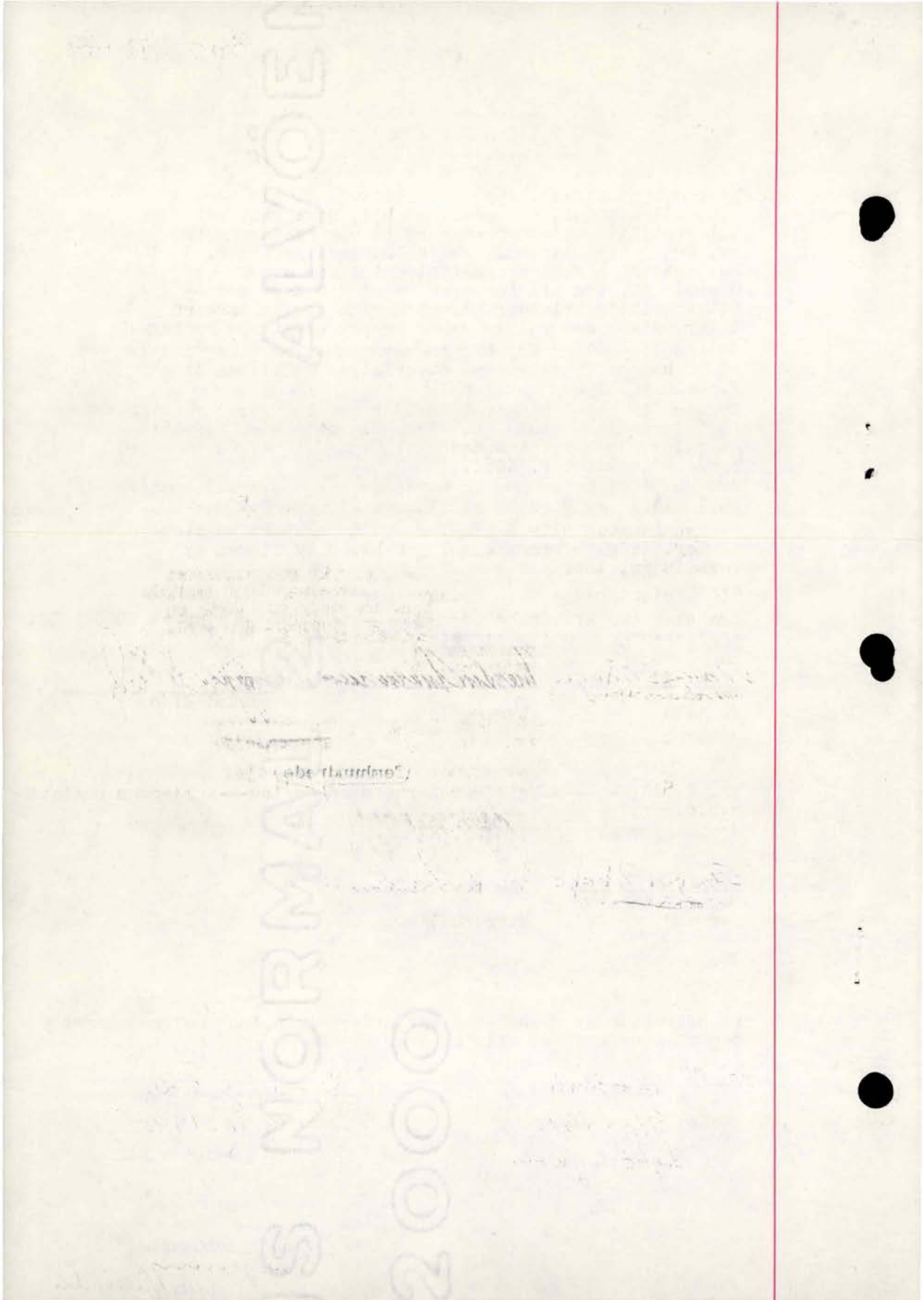
Marthe Martinussen  
 (navn: Marthe Martinussen)  
 født: 9/9-1911  
 adr.: Lghsvinga 10.

Elisabet J. Eide  
 (navn: Elisabet J. Eide)  
 født: 9-10-1945  
 adr.: Wesselsgt 15c

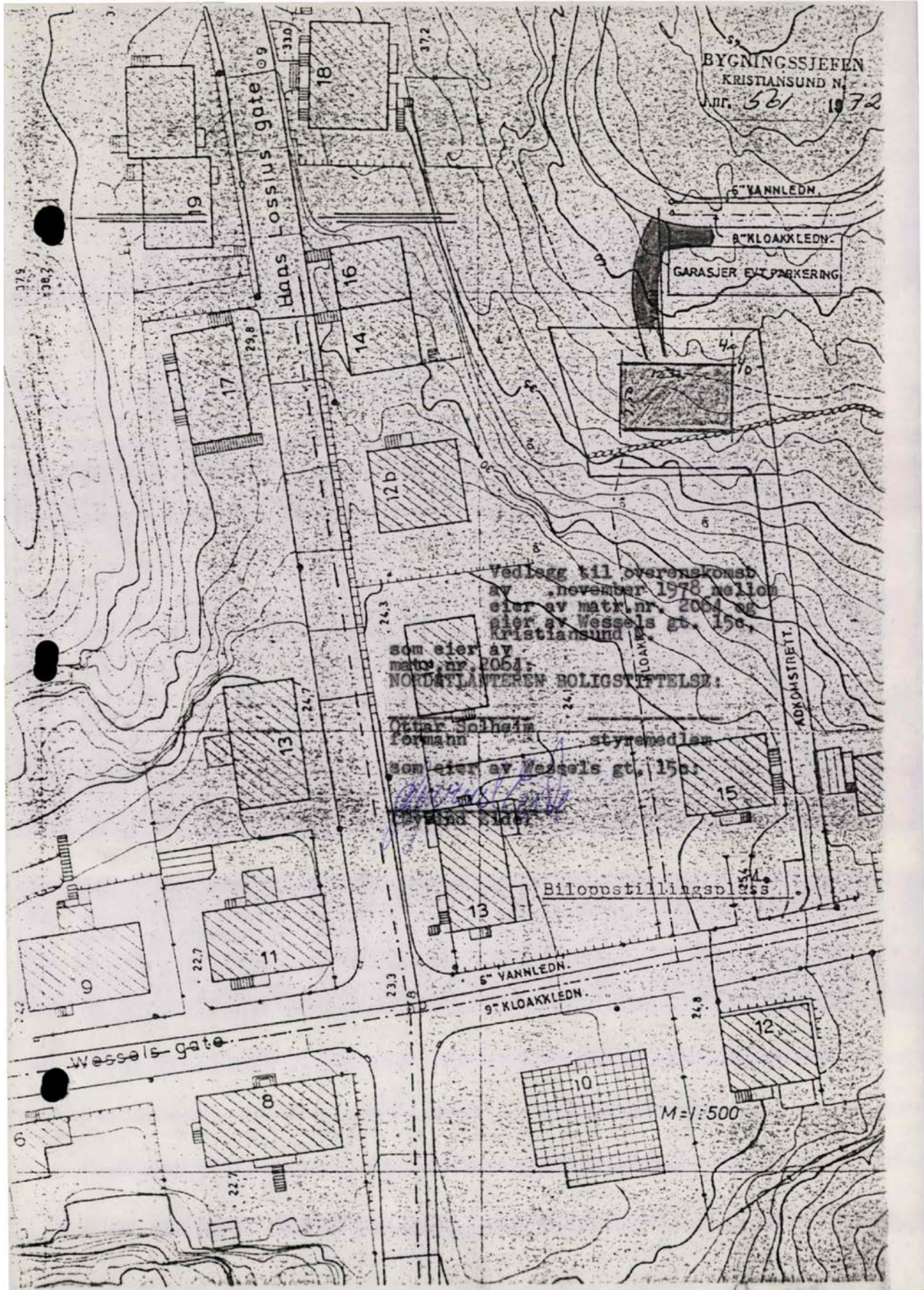
Riktig gjensert

NORDMØRE SPAREBANK

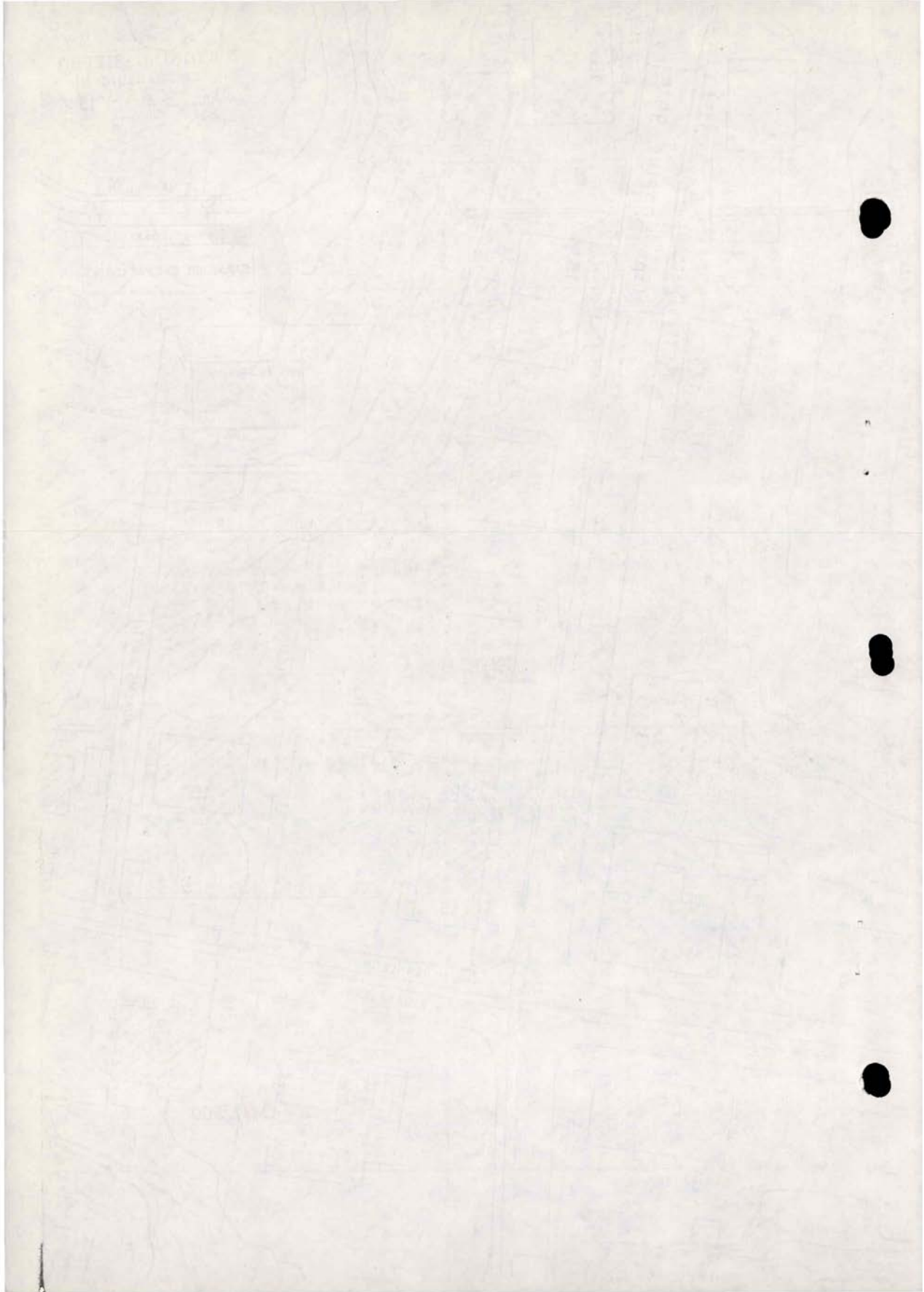
Arvid Eide  
 Amund Martinussen









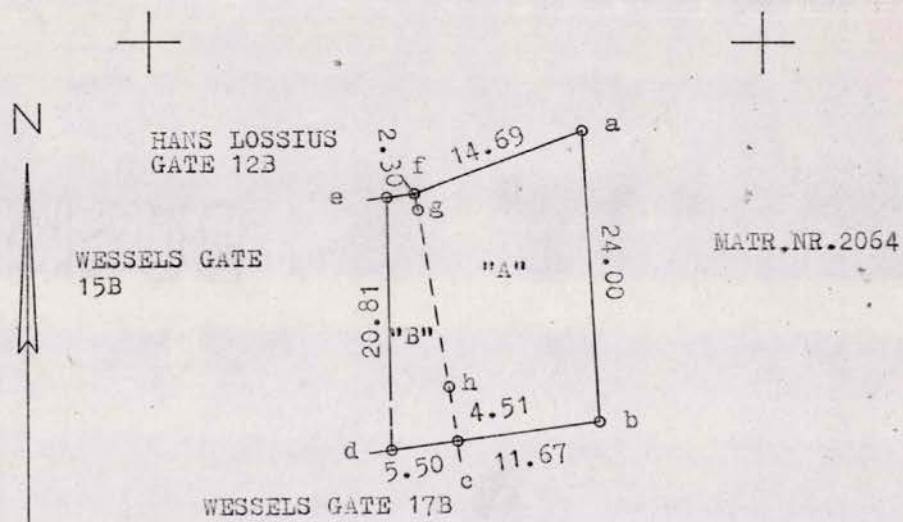


K A R T  
 OVER WESSELS GATE 15C

"A" FRADELT MATR.NR.2064 : 287.9 m<sup>2</sup>  
 "B" FRADELT WESSELS GATE 15B: 81.6 m<sup>2</sup>  
 AREAL I ALT 369.5 m<sup>2</sup>

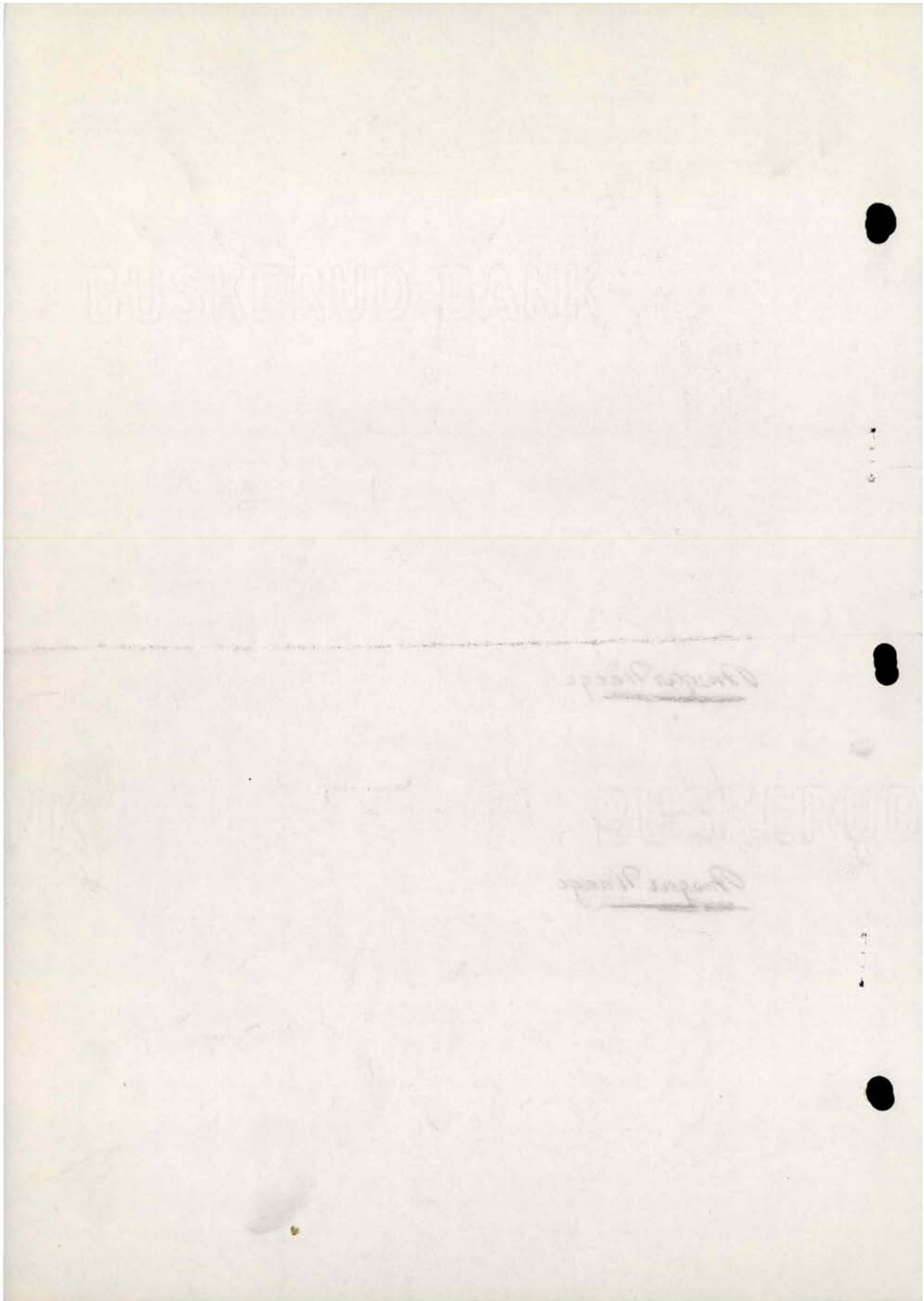
KOORDINATFORTEGNELSE:

	Y	X	S
a	-32754.70	568842.76	
b	-32753.32	568818.80	
c	-32764.88	568817.19	
d	-32770.33	568816.43	
e	-32770.72	568837.24	
f	-32768.44	568837.57	f-g 1.39
g	-32768.13	568836.21	g-h 14.78
h	-32765.62	568821.64	



X = 568800  
 Y = -32790 M 1 500

3853







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

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



## PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.


*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Wessels gate 15C  
6507 KRISTIANSUND N

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Erik Ulseth

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 993 17 191  
**E-post:** erik.ulseth@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre