



aktiv.

Kruttstien 8, 6514 KRISTIANSUND N

**Rekkehus med 3 soverom og
skjermet uteområde sentralt i
Myra**



Eiendomsmegler

Gunnar Andreas Kjønnøy

Mobil 452 77 617

E-post gunnar.andreas.kjonnøy@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 150 000,-
Omkostn.: Kr 55 100,-
Total ink omk.: Kr 2 205 100,-
Selger: Kevin Brunsvik Rossing
May Helen Gundersen

Hagen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 109/109 kvm
Tomtstr.: 187 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 318
Oppdragsnr.: 1601250133

Rekkehus med 3 soverom og skjermet uteområde sentralt i Myra

Aktiv Nordvest v/ Gunnar A. Kjønnøy presenterer Kruttstien 8!

Rekkehus med sentral beliggenhet i Myra. Gåavstand til barnehage, skole, dagligvare, flotte turområder og bysentrum. Boligen går over 2 plan og inneholder stue og kjøkken i åpen løsning, bad/vaskerom, bod og 3 soverom. I tillegg er det en stor uinnredet kjeller som benyttes til lagring. Lys og pen stue/kjøkken med nylagt gulv i 2025. Vedfyring. Stor skjermet uteplass på baksiden som ble oppført i 2021. Gode solforhold. Det er også en veranda på fremside. Parkering på egen tomt.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	57
Energiattest	62
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 m²

BRA totalt: 109 m²

TBA: 76 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 54 m²

1. etasje

BRA-i: 55 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

76 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er gjort noen mindre endringer med å åpne opp mer i entre. Bod i 1. etasje er fjernet og blitt integrert i åpen trappehull.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

187 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 187 m² som er noe opparbeidet. Det er etablert belegningsstein og asfaltert areal, som gir et fast og funksjonelt dekke for adkomst og parkering.

Beliggenhet

Fin beliggenhet i et etablert og sentrumsnært boligområde i Myra, Kristiansund. Her

har man fine sol- og lysforhold! Gangavstand til skoler, barnehage, butikker og flotte turområder, samt Kristiansund sentrum med tilhørende fasiliteter.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig vei.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde i Myra bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Nærmeste skole er Kristiansund videregående, som er rundt 600 meter fra eiendommen. Alle de øvrige skolene og de fleste barnehagene på Kirklandet ligger mellom en og to km fra eiendommen. Man har også det meste av kultur- og fritidstilbud i nærheten, i tillegg til tilgang til flotte turområder i og rundt Klubba/ Kringsjø/ Vanndamman.

Skolekrets

Iflg. Kristiansund kommune sine nettsider, ligger Kruttstien innenfor kretsen til den nye Folkeparken barneskole. Kontakt Kristiansund kommune på tlf 71 57 40 00 for konkret informasjon. Atlanten ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen har meget kort gangavstand til bussholdeplass både i Vesterveien og i Myraveien.

Bygningssakkyndig

Verdianalyse AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er et rekkehus fra 1972 med betonggrunnmur og tradisjonell trekonstruksjon. Grunnmur, rom under terreng og drenering er vurdert ut fra alder og konstruksjonstype, hvor rom under terreng og delvis ukjent dreneringsløsning utgjør risikokonstruksjoner, selv om drenering på baksiden ble oppgradert i 2021. Yttervegger med trekledning, vinduer, ytterdører samt balkong og terrasse fremstår med normal alders- og værslitasje. Takkonstruksjonen er et flatt tak tekket med asfaltapp, som generelt har forhøyet risiko for fuktpåvirkning. Innvendige overflater fremstår funksjonelle, mens badet har eldre våtromsløsninger som avviker fra dagens anbefalinger. Tekniske installasjoner består av eldre vanninstallasjoner i kobber, plastavløp, naturlig ventilasjon, elektrisk oppvarming med varmepumpe og vedovn, samt elektrisk anlegg med hovedsakelig skjult installasjon og dokumenterte oppgraderinger. Samlet sett

fremstår bygningsdelene med normal teknisk tilstand sett i forhold til alder, men med behov for løpende vedlikehold og oppfølging av alders- og risikoforhold.

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:

- Balkong-/terrassedører

Avvik: Bygningen har malte balkong-/terrassedører med isolerglass. Det er registrert normal værslitasje, herunder slitt overflate og begynnende rustdannelse på hengsler. Forholdene vurderes som alders- og værrelatert.

- Radon

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

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD

- Overflater vegger og himling

Avvik: Badet har malte baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Løsningen vurderes ut fra alder og utførelsestidspunkt, og det er ikke dokumentert etablert godkjent tettesjikt i veggene etter dagens våtromsnorm. Utførelsen avviker dermed fra dagens anbefalte løsninger for våtrom.

- Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet fremstår som tilnærmet flatt, uten dokumentert eller synlig fall mot sluk. Gulvet er belagt med våtromsbelegg, og utførelsen vurderes ut fra alder og bruk. Manglende eller begrenset fall avviker fra dagens anbefalte løsninger for våtrom.

- Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Badet har plastsluk, hvor våtromsbelegg er ført ned i sluk. Løsningen vurderes ut fra alder og utførelsestidspunkt, og er ikke dokumentert utført etter dagens anbefalte løsninger. Boligen er oppført i 1972, og det foreligger begrenset dokumentasjon på slukets alder og oppbygning.

- Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Baderomsinnredningen er noe slitt og har brukt opp over halvparten av forventet brukstid.

- Tekniske Installasjoner - Vannledninger

Avvik: Boligen har vannledninger i kobber, hvor deler av røropplegget vurderes å ha passert over halvparten av forventet teknisk levetid. Rørene fremstår som alderspregede, og det er begrenset dokumentasjon på samlet alder og utskifting.

Forhold som har fått Tilstandsgrad IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: På bakgrunn av konstruksjonstype, alder og begrenset inspeksjonsmulighet kan skjulte svakheter ikke utelukkes, selv om det ikke er registrert konkrete lekkasjetegn på befaringstidspunktet.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 09.12.2025 av Terje Storhaug. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2013.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Kan av og til dryppe en liten mengde vann ut fra rørene under vask som vi ikke har utbedret. Skapet under vask har synlige vannskader pga. dette. Periodevis kondens fra toalett som drypper på gulvet bak toalett.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Satte inn nytt dusjkabinett 2024 Satte inn ny dør til badet 2025 Installerte inn ny oppvaskmaskin november 2025

2.1 Ble tettesjikt/ membran/ sluk oppgradert/ fornyet?

Nei

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Rørlegger 1, Nordvest rør AS, Kristiansund og Frei rørservice

Beskrivelse: Rørlegger 1 koblet ny vannledning i kjelleren mars 2024. Nordvest rør AS la opp rør til utendørs kran oktober 2023. Nytt avløpsrør lagt inntill vegg utført av Kristiansund og Frei rørservice, husker ikke årstall men et sted mellom 2015 og 2017 gjetter vi - Sistenevnte ble utført i samarbeid med nabo hvor utgiften ble dekket 50/50 og nabo som bodde der har disse papirene. Vi får ikke tak i forrige eier.

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

Ja

Beskrivelse: Før drenering på baksiden av huset var det i perioder med kraftig regnskyll små mengder vann som kunne sive ut gjennom grunnmur som ligger under terrenget i råkjelleren. Etter utbedret drenering har vi ikke sett tegn til dette. Det foreligger per d.d

en skademelding hos IF etter lekkasje fra oppvaskmaskin oktober 2025 hvor vannet kom fra kjøkken og ned gjennom taket i kjeller pga. defekt oppvaskmaskin. Vi har fått godkjent skaden og skaden er reparert via IF og deres samarbeidspartner Ocab.

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

Ja

Beskrivelse: Som nevnt i tidligere punkt har det i perioder med kraftig regnskyll kommet vann inn gjennom grunnmuren som ligger under terreng i råkjelleren. Etter utbedring av drenering har vi ikke sett tegn til dette.

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

Ja

Beskrivelse: Skjevt gulv på innerste soverom i kjeller etg.

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

Ja

Beskrivelse: Fant noe avføring fra mus og/eller rotter i råkjelleren 2022. Det var på det tidspunktet åpent mellom vår og nabos kjeller. Per i dag er kjellerene separert og vi har ikke sett tegn til mus/rotte siden. Periodevis noen kaffedyr i kjeller etg.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Elektroservice

Beskrivelse: Elektroservice skiftet stikkontakt ved kjøkkenvifte 2023. Øvrig har vi skiftet lamper på alle innvendige rom ved egeninnsats - forutenom boden i 2. etg og på badet. Skiftet kjøkkenvifte 2025 via egeninnsats.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Mellom utførte kontroll av boligen sommeren 2025. Vi har per d.d en liste med noen feil som ble funnet som vi har frist til 14.01.26 på å utbedre - Elektroservice vil utbedre anmerkningene 17.12.25.

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)?

Ja

Beskrivelse: Drenering bakside av hus september 2021 - jobb ble utført av RK anlegg, men utenfor arbeidstid. Asfaltering og beleggningsstein lagt foran hus 2022 utført av

RK anlegg, men utenfor arbeidstid.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ny terrasse på baksiden bygd 2024/2025. Nytt vindu over inngang utført av firma, men utenfor arbeidstid som vennetjeneste. 2 vindu på stue byttet 2024 av faglært, men utenfor arbeidstid som vennetjeneste.

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

Ja

Beskrivelse: Lekasje fra oppvaskmaskin oktober 2025. IF forsikring har godkjent skaden og skaden ble utbedret november/desember 2025 av Ocab. Det foreligger også per dags dato en rapport fra Mellom, etter el-kontroll, med krav om utbedring av noen feil med frist 14.01.26 - Elektroservice utbedrer dette 17.12.25

Kommentar fra selger: Varmekabler i kjeller etg. sluttet delvis å fungere en gang i vinterhalvåret 2025. Øvre del fungerer som normalt, nedre del fungerer ikke.

Elektroservice skal bytte termostat ved utbedring av el-kontroll 17.12.25 - vi vet på nåværende tidspunkt ikke om dette løser feilen.

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

Innhold

Kjeller: Gang m/trapp, uinnredet kjellerrom og 2 soverom

1. Etasje: Gang, garderobe, stue/kjøkken, soverom og bad. Utgang til balkong fra soverom og til markterasse fra kjøkken.

Standard

Kjøkkenet i 1. etasje:

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har laminat på gulv, malte strie på vegger og malte plater i himling. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp og ventilator med avtrekk ut. Det er oppvaskmaskin og kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad i 1. etasje:

Badet har våtromsbelegg på gulv, malte baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speilskap, vegglys, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg og avløp for vaskemaskin. Badet har elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater:

Gulv: Hovedsakelig laminat og flis.
Vegger: Malte strie og MDF panelplater.
Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannledningene i boligen er utført med kobberør, hvor de eldste delene er levert med plastkappe, samt vannledning i plast til utvendig utekran. Stoppekran er plassert ved varmtvannstank i uinnredet kjellerrom.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på 200 liter fra 2007 som er plassert i uinnredet kjellerrom.
- Elektrisk anlegg: El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.
- Branntekniske forhold: Røykvarsler og brannslukningsapparat.

Se forøvrig vedlagte tilstandsrapport. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

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

Ihht. selger er følgende moderniseringer og påkostninger gjort siste tiår:

2025:

Det er gjennomført el-tilsyn av Det lokale eltilsyn (DLE) 05.06.2025, hvor det ble påvist enkelte avvik. Ifølge selger er disse utbedret av registrert elektriker, og avvikene er planlagt/lukket 17.12.2025.

På bad er det utført arbeider ved egeninnsats, med montering av nytt dusjkabinett i 2024 og ny dør i 2025.

Utvendig er det oppført ny terrasse på baksiden i 2024/2025 ved egeninnsats.

2024:

Ny vannledning i kjeller

2023:

Rør til utvendig kran

2021:

Utført arbeid med ny drenering på baksiden av boligen i 2021. I forbindelse med dette tiltaket ble det etablert etterisolering med ca. 50 mm XPS-plater mot grunnmur, montert grunnmursplast utvendig mot XPS-platene, lagt nytt toppslisset dreneringsrør og etterfylt med grus.

2017:

Det foreligger samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler, datert 08.07.2017, utført av registrert elektroforetak.

Nytt avløpsrør lagt inntil vegg (anslått 2015-2017)

Parkering

Felles parkeringsplass ved innkjøring i øst.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

8730900

Radonmåling

Ihht. NGU, Norges Geologiske Undersøkelse, har adressen moderat til lav forekomst av radon. Boligen er oppført før det ble innført krav om radonsperre i byggt tekniske foreskrifter. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at om det som resultat av fremtidige målinger, vil bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak, vil da slike eventuelle tiltak 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. Varmepumpe og vedovn montert.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 150 000

Kommunale avgifter

Kr 22 832

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunen fakturerer for vann, avløp, feiing/ tilsyn og eiendomsskatt, kr 17 270
ReMidt fakturerer for renovasjons- og slamgebyr, kr 5 562,50

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 485 907

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 943 629

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.

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 4, bruksnummer 318 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:

1505/4/318:

15.09.1972 - Dokumentnr: 303344 - Erklæring/avtale

Vedlikeholdsplikt med flere bestemmelser.

Gjelder Kruttstien 6-28. Eiendommene har felles vei med snuplass, vann- og kloakknett, jordkabel, friareale og gangvei med de øvrige boliger i Kruttstien, og dette er kostet i felleskap og skal også vedlikeholdes i felleskap av eierne.

Tinglyst dokument er vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Kruttstien 6-28, datert 10.03.1972. 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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen fikk godkjent søknad om skifting av innvendig trapp, oppdeling av inngangsparti og innredning av soverom/ boligrom i kjeller i 2008. Tiltaket er dog ikke fullført med ferdigattest, og det er ikke mottatt alle byggetegninger på tiltaket. Tegninger er etterspurt, men det viser seg at deler av byggetegningene ikke er arkivert riktig hos kommunen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens planløsning, herunder formål/ bruk av rom, er godkjent eller er i samsvar med godkjent tiltak.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til overnevnte, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har kun gangadkomst via offentlig veg. Eiendommen grenser til skiltet offentlig gang- og sykkelvei, med kjøring til eiendommene tillatt.

Tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig

Følger bebyggelsesplan R-108-03 for Myra, som er en mindre reguleringsendring av reguleringsplan R-108 Myra. Eiendommen er regulert til bolig. 29.11.1973

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse –

nåværende.

Det er ikke registrert planer under arbeid i området.

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

2 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

53 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

55 100 (Omkostninger totalt)

66 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 205 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 216 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 218 800 (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 55 100

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 dekningsalg 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 14 millioner kroner. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag stort kr 35 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Fotograf
- 16 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 1 990 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 5 475 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 86 320

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

Gunnar Andreas Kjønnøy
Eiendomsmegler

gunnar.andreas.kjonnoy@aktiv.no
Tlf: 452 77 617

Ansvarlig megler bistås av

Gunnar Andreas Kjønnøy
Eiendomsmegler
gunnar.andreas.kjonnoy@aktiv.no
Tlf: 452 77 617

Oppdragstaker

Aktiv Nordvest AS, organisasjonsnummer 923171614
Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

Salgsoppgavedato

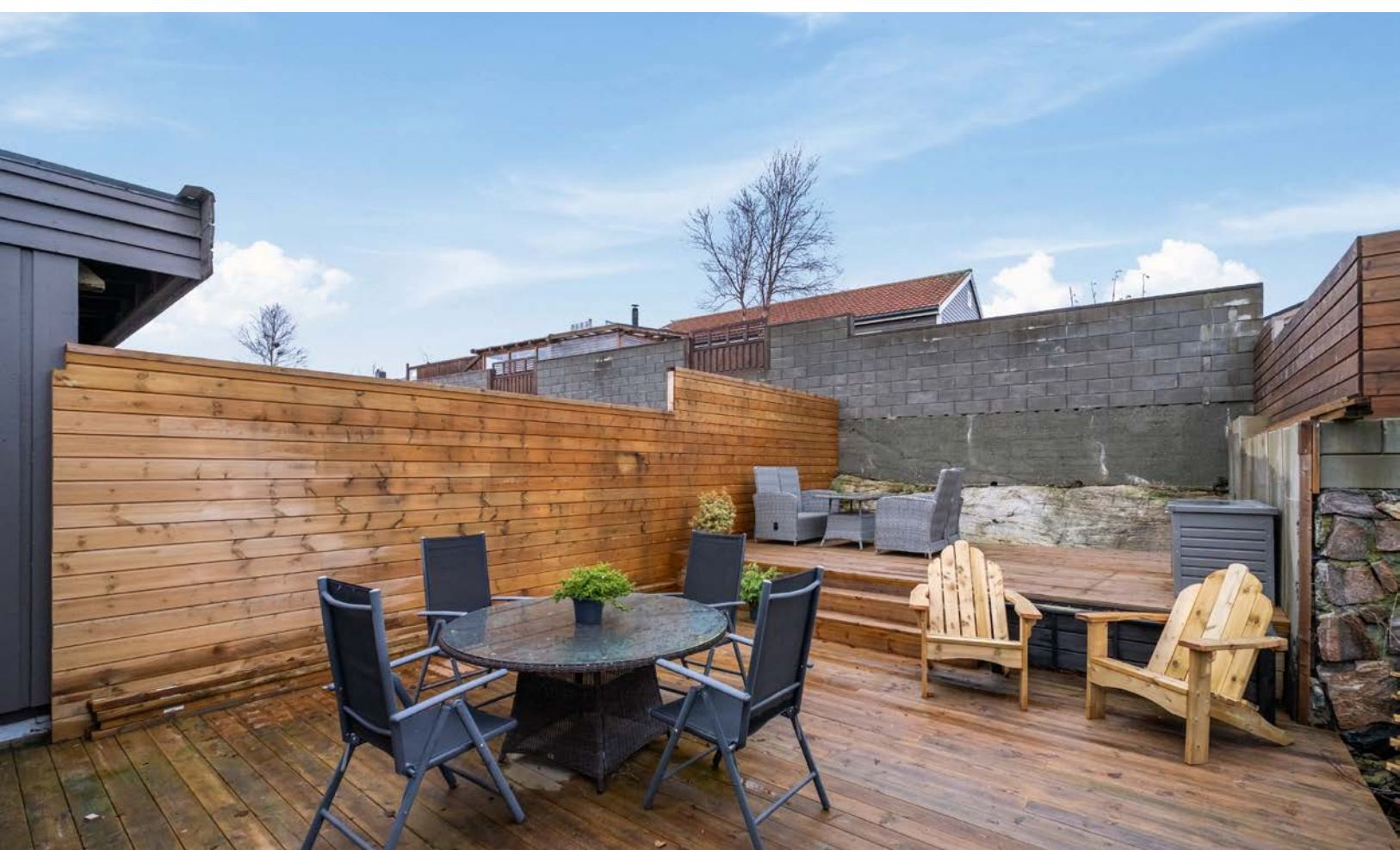
29.12.2025

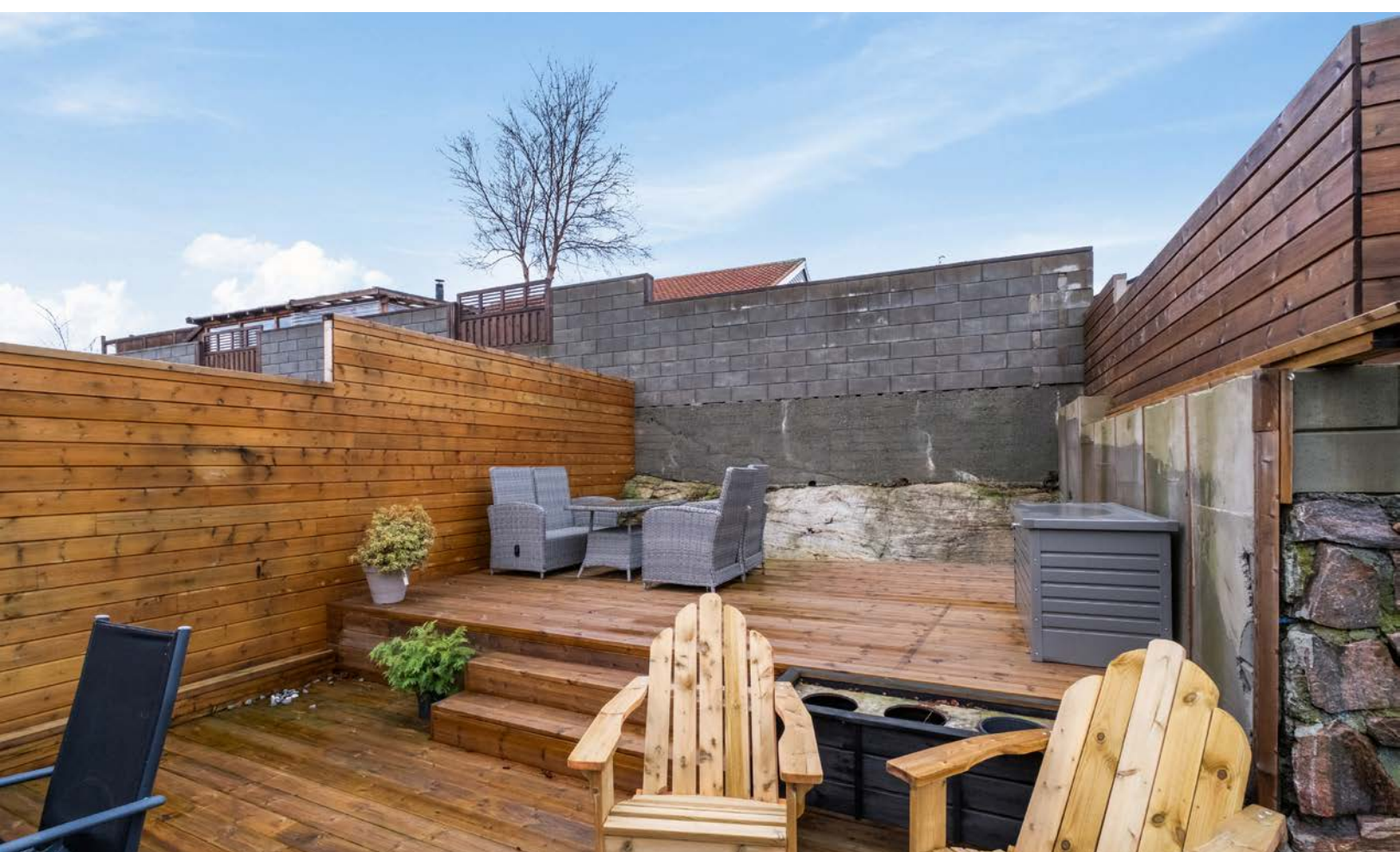








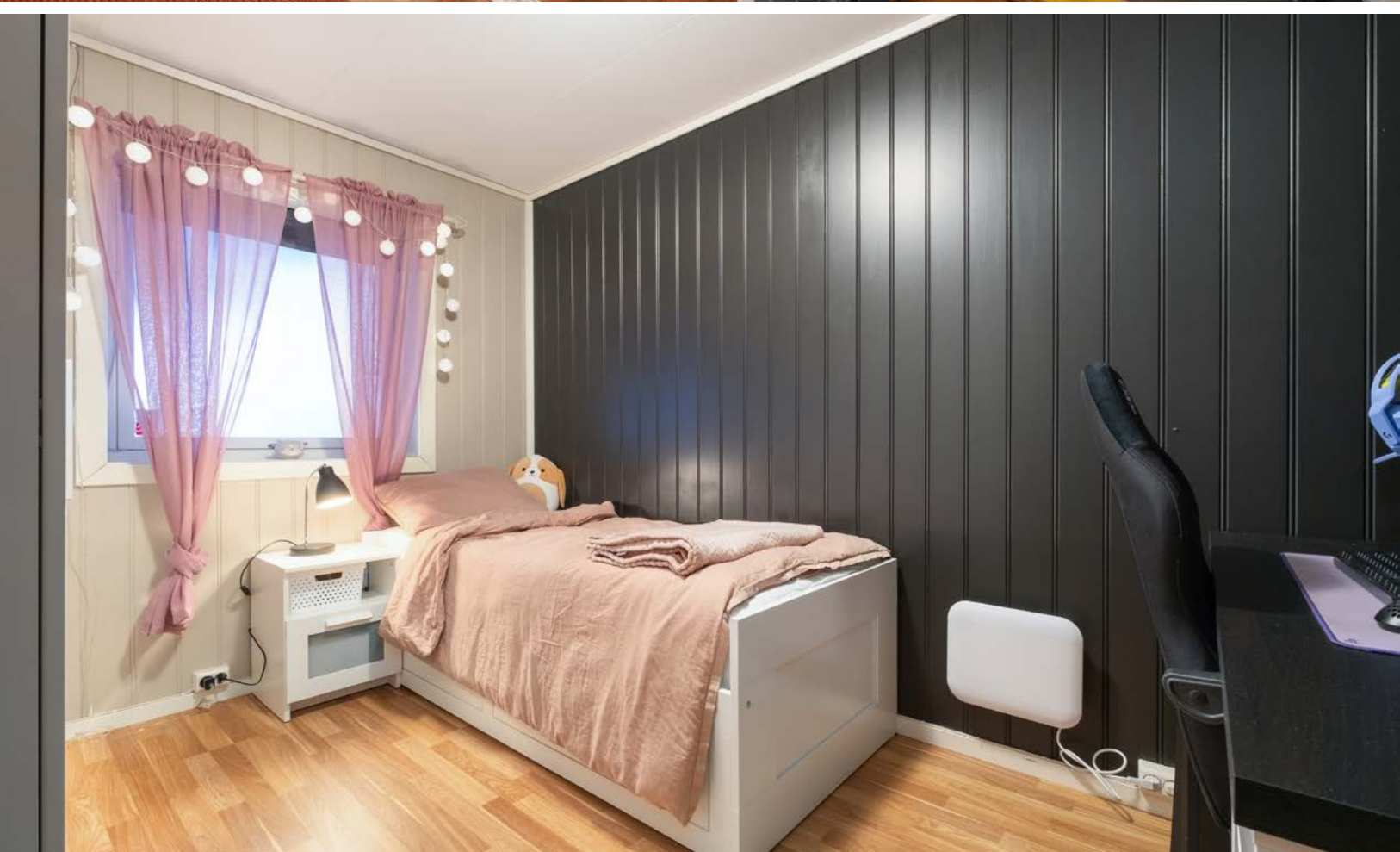






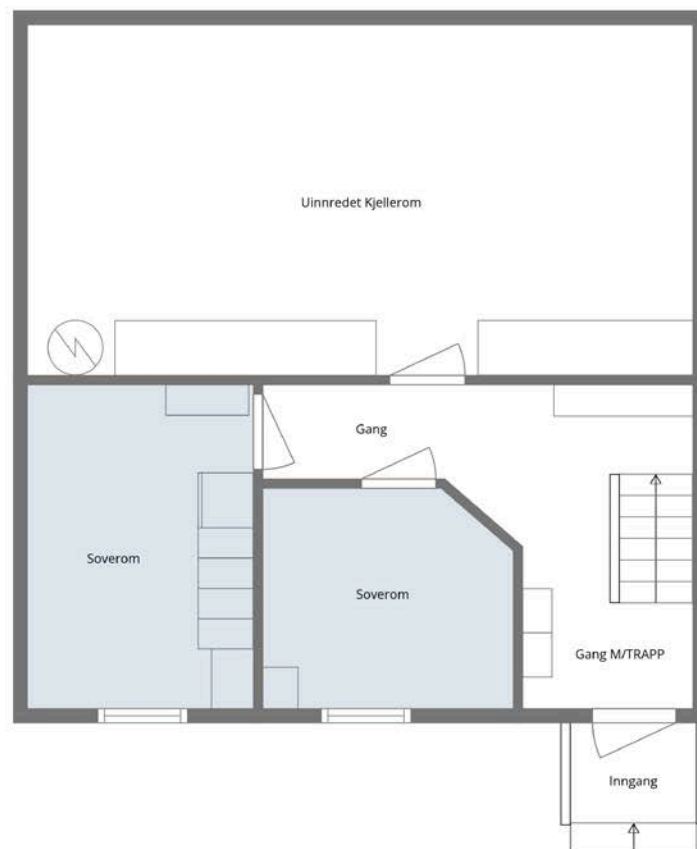








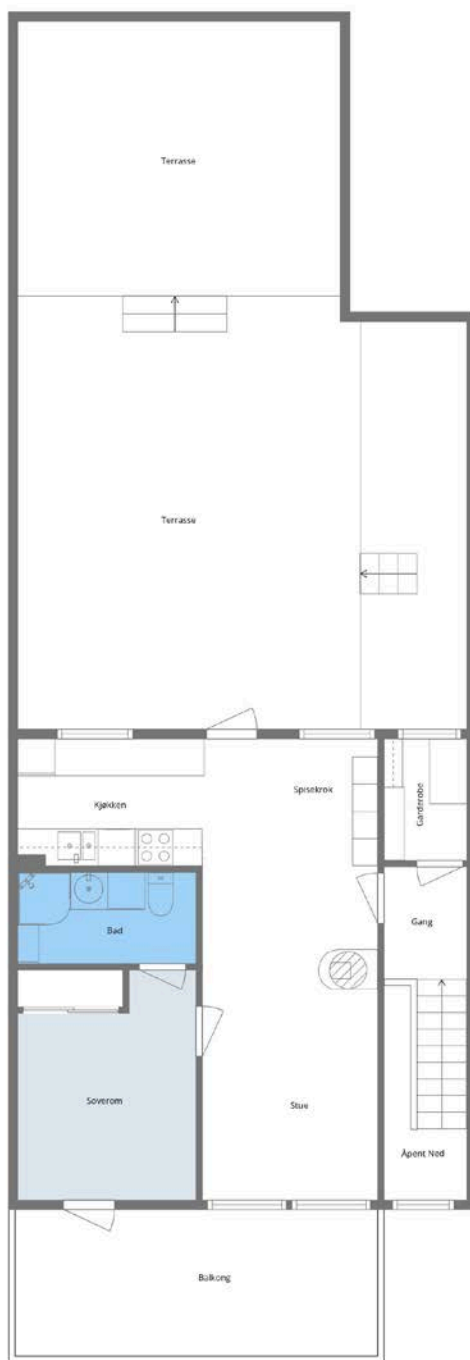




Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



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



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



Kruttstien 8, 6514 KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 4, bnr. 318

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 09.12.2025

Rapportdato: 16.12.2025

Oppdragsnr.: 22333-1334

Referansenummer: YX2611

Foretak: VerdiAnalyse AS

Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



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

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.



Rapportansvarlig

Terje Storhaug
Uavhengig Takstingeniør
ts@verdi-analyse.no
953 01 501

 **NITO**




VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1972 og har uisolert kjellerrom mot bakvegg. Bygningen er oppført i en tidsperiode hvor det normalt ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuktsikring enn det som er vanlig etter dagens standard. Det foreligger ingen dokumentasjon på opprinnelig utførelse eller fullstendig fornyelse av dreneringssystemet rundt hele bygningen.

Det er imidlertid opplyst at det ble utført arbeid med ny drenering på baksiden av boligen i 2021. I forbindelse med dette tiltaket ble det etablert etterisolering med ca. 50 mm XPS-plater mot grunnmur, montert grunnmursplast utvendig mot XPS-platene, lagt nytt toppslisset dreneringsrør og etterfylt med grus. Tiltaket kan ha bidratt til forbedrede fuktforhold på denne delen av konstruksjonen.

Det er ikke kjent i hvilken utstrekning dreneringen er etablert, eller hvilke løsninger som eventuelt er benyttet på øvrige bygningssider. Tiltaket lar seg i liten grad kontrollere visuelt uten fysiske inngrep, da konstruksjonene ligger under terrengnivå.

Selv om det ikke ble observert konkrete avvik på befaringsstidspunktet, tilsier bygningens alder, konstruksjonsløsning og delvis ukjent omfang av dreneringstiltak at dreneringen kan være alderstyngnet, svekket eller ha begrenset funksjon på øvrige deler av bygningen. Dette innebærer en forhøyet risiko for fuktinntrengning over tid, særlig i perioder med høy nedbør eller snøsmelting.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

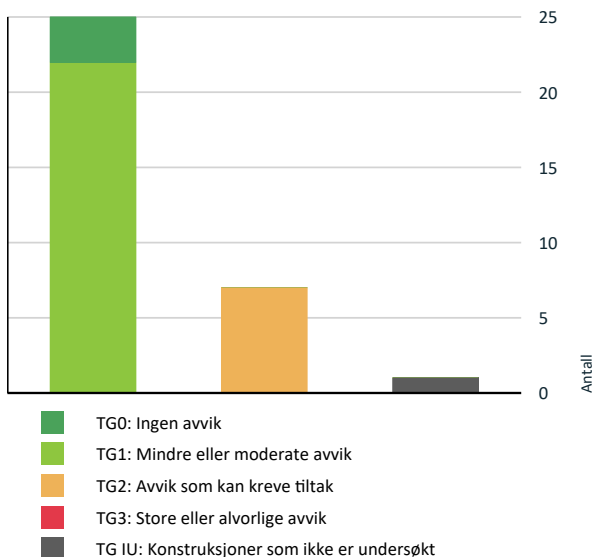
Rekkehus

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

Det er gjort noen mindre endringer med å åpne opp mer i entre. Bod i 1. etasje er fjernet og blitt integrert i åpen trappehull.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkong-/terrasedører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Bygningen har malte balkong-/terrasedører med isolerglass. Det er registrert normal værslitasje, herunder slitt overflate og begynnende rustdannelse på hengsler. Forholdene vurderes som alders- og værrelatert.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

Boligen har vannledninger i kobber, hvor deler av røropplegget vurderes å ha passert over halvparten av forventet teknisk levetid. Rørene fremstår som alderspregede, og det er begrenset dokumentasjon på samlet alder og utskifting

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Badet har malte baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Løsningen vurderes ut fra alder og utførelsestidspunkt, og det er ikke dokumentert etablert godkjent tettesjikt i veggene etter dagens våtromsnorm. Utførelsen avviker dermed fra dagens anbefalte løsninger for våtrom.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet fremstår som tilnærmet flatt, uten dokumentert eller synlig fall mot sluk. Gulvet er belagt med våtromsbelegg, og utførelsen vurderes ut fra alder og bruk. Manglende eller begrenset fall avviker fra dagens anbefalte løsninger for våtrom.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Badet har plastsluk, hvor våtromsbelegg er ført ned i sluk. Løsningen vurderes ut fra alder og utførelsestidspunkt, og er ikke dokumentert utført etter dagens anbefalte løsninger. Boligen er oppført i 1972, og det foreligger begrenset dokumentasjon på slukets alder og oppbygning.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Baderomsinnredningen er noe slitt og har brukt opp over halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1972

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen har gjennomgående enkel til moderat standard, vurdert ut fra byggeår og utførelsestidspunkt. Det er utført enkelte oppgraderinger og vedlikeholdstiltak over tid, blant annet på drenering, terrasse og tekniske installasjoner. Samtidig er flere bygningsdeler og løsninger av eldre dato, herunder våtrom, deler av tekniske installasjoner og konstruksjoner som rom under terreng og flatt tak, noe som gir et alderspreget teknisk nivå.

Vedlikehold

Bygningsdelene fremstår med normalt vedlikehold sett i forhold til alder og bruk. Det må påregnes løpende og periodisk vedlikehold av utvendige trekonstruksjoner, takteking, overflater, samt oppfølging av tekniske installasjoner og våtrom. Over tid må det også påregnes større vedlikeholds- og oppgraderingstiltak som følge av bygningens alder og risikokonstruksjoner.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalt takpapp. Besiktiget på taket.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i sort aluminium / stål.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Bygningen har flatt tak tekket med asfaltpapp. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon. Flate tak regnes generelt som en risikokonstruksjon, da de er mer utsatt for fuktpåvirkning og lekkasjer enn skrå tak, særlig ved alder, slitasje eller begrenset fall.

Det er etablert innvendige sluk/takavløp, men konstruksjonen har ingen tilgjengelig inspeksjonsadkomst til underliggende lag. Dette begrenser muligheten for visuell kontroll av oppbygging, fuktsikring og eventuelle skjulte skader.

På bakgrunn av konstruksjonstype, alder og begrenset inspeksjonsmulighet kan skjulte svakheter ikke utelukkes, selv om det ikke er registrert konkrete lekkasjetegn på befaringstidspunktet.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Balkong-/terrassedører

Bygningen har malte balkong-/terrassedører i isolerglass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Bygningen har malte balkong-/terrassedører med isolerglass. Det er registrert normal værslitasje, herunder slitt overflate og begynnende rustdannelse på hengsler. Forholdene vurderes som alders- og værrelatert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales regelmessig vedlikehold, herunder overflatebehandling av treverk og rens/smøring av hengsler for å begrense videre slitasje og korrosjon. Dersom vedlikehold uteblir, kan dette over tid føre til redusert funksjon, økt slitasje på beslag og behov for tidligere utskifting.

Dører

Ytterdør som malt isolert kompaktdør med isolerglass.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har utvendige oppholdsarealer bestående av terrasse på baksiden og balkong på framsiden. Begge konstruksjonene er utført i tre, og inngår som en integrert del av byggets fasade og bruksmessige utearealer.

Terrassen på baksiden er oppført i 2024 og er etablert i flere nivåer, med terrassebord av impregnert trevirke og integrert trappeløsning mellom nivåene. Terrassen er tilpasset eksisterende terreng og avgrenset med skjermvegger i tre, som gir skjerming mot innsyn og vind. Bakre del grenser mot støttemur/fjell i dagen. Terrassen ligger lavt over terreng og har derfor ikke rekkverk. På befaringstidspunktet fremstår terrassen som ny og i god teknisk stand, uten synlige skader eller unormal slitasje. Som for alle trekonstruksjoner utendørs må det påregnes løpende vedlikehold.

Balkongen på framsiden er utført som trekonstruksjon med spaltegulv av terrassebord og tett rekkverk/kledning i malt trevirke. Balkongen bæres av søyler og bjelkelag, og underliggende konstruksjoner er åpne og synlige fra underside. Konstruksjonen fungerer samtidig som overdekning for inngang og areal under, og er dermed utsatt for betydelig vær- og fuktpåvirkning. Slike løsninger regnes generelt som en risikokonstruksjon, særlig med tanke på overgangsløsninger, tetting og avrenning.

Det er ikke registrert akutte skader på befaringstidspunktet, men det må påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av treverk, beslag og tilslutninger for å opprettholde funksjon og redusere risiko for fuktrelaterte skader over tid. Topprekke på rekkverk bør males.



Andre utvendige forhold

Utvendige bygningsdeler er eksponert for vær og vind, og det må påregnes normal aldring og bruksslitasje som følge av dette. Mindre værslitasje på kledning, rekkverk, terrassegulv og lignende vurderes som naturlig, og innebærer ikke nødvendigvis et avvik. Eiendommen ligger i et værhardt område

Tilstandsrapport

hvor konstruksjonene utsettes for betydelige klimatiske påkjenninger som vind, nedbør og temperatursvingninger. Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling er derfor nødvendig for å opprettholde byggets tekniske levetid og estetiske uttrykk.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er hovedsakelig laminat / flis på gulv, malte strie / MDF panelplater på vegger og malte plater i himling. Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn fra 2011. pipehatt er beslått med stål.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har rom under terreng på baksiden, hvor murvegger står direkte mot terreng og er utført med åpne, uisolerte murflater. På gavlsiden grenser rommet mot leilighetsskille, og er således ikke direkte terrengbelastet på denne siden.

Det ble i 2021 utført arbeid med ny drenering på baksiden av boligen, noe som bidrar til forbedret bortledning av overflate- og grunnvann fra konstruksjonene. Samtidig regnes rom under terreng generelt som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt, da konstruksjonene er utsatt for naturlig fuktpåvirkning fra omkringliggende masser.

Det er begrenset mulighet for visuell kontroll av underliggende konstruksjoner og fuktsikring, ettersom disse ligger skjult bak terreng og bygningsdeler. Skjulte fuktproblemer kan derfor ikke utelukkes, selv om det ikke er registrert konkrete avvik på befaringstidspunktet. Bruken av arealet og graden av fuktpåvirkning vil være avhengig av dreneringsforhold, terrengfall og videre vedlikehold.

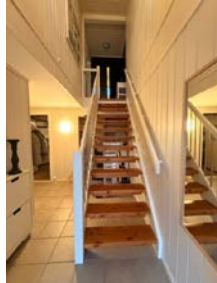
TG 1 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp mellom underetasje og 1. etasje, utført som rettløpstrappe i trekonstruksjon. Trappen har åpne trinn i tre og er montert med rekkverk og håndløper i malt treverk, med vertikale spiler. Håndløper er etablert langs vegg og rekkverksside.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte finer / formpressede dører.

Andre innvendige forhold

Mindre merker, riper og overfladiske skader som følge av normal bruk og aldring er ikke særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder mindre avvik som at dører og vinduer tar i karm, løse dørvidere eller lignende forhold. Slike forhold anses som en del av normalt vedlikehold som bør utføres regelmessig, og er derfor ikke vurdert som vesentlige for bygningsdelens tilstand

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget før forskrift 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtromsbelegg på gulv, malte baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speilskap, vegglys, toalett, opplegg / avløp for vaskemaskin og dusjkabinett.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har malte baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Løsningen vurderes ut fra alder og utførelsestidspunkt, og det er ikke dokumentert etablert godkjent tettesjikt i veggene etter dagens våtromsnorm. Utførelsen avviker dermed fra dagens anbefalte løsninger for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med dusjkabinett, noe som reduserer direkte vannbelastning på veggene sammenlignet med åpen dusjløsning. Det anbefales likevel å følge med på overflater, overganger og tilslutninger for tegn til fuktpåvirkning. Over tid kan manglende eller usikker fuktsikring i vegger medføre økt risiko for fuktskader i bakliggende konstruksjoner, og gi behov for utbedring ved senere rehabilitering av badet.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet fremstår som tilnærmet flatt, uten dokumentert eller synlig fall mot sluk. Gulvet er belagt med våtromsbelegg, og utførelsen vurderes ut fra alder og bruk. Manglende eller begrenset fall avviker fra dagens anbefalte løsninger for våtrom.

Det anbefales å være oppmerksom på vannbelastning på gulvet og unngå større vannmengder på overflaten. Begrenset fall kan føre til at vann blir stående på gulvet, noe som over tid kan øke risikoen for fuktskader og redusert funksjon på gulvbelegg og tilslutninger.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Bad har plastsluk med våtromsbelegg som går ned i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har plastsluk, hvor våtromsbelegg er ført ned i sluk. Løsningen vurderes ut fra alder og utførelsestidspunkt, og er ikke dokumentert utført etter dagens anbefalte løsninger. Boligen er oppført i 1972, og det foreligger begrenset dokumentasjon på slukets alder og oppbygning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på sluk og tilslutninger for tegn til lekkasje eller svekket funksjon. Aldersrelaterte forhold kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader over tid, noe som kan gi behov for utbedring eller oppgradering ved senere rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speilskap, vegglys, toalett, opplegg / avløp for vaskemaskin og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsinnredningen er noe slitt og har brukt opp over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å oppgradere / bytte ut utstyret.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt i gangen på utsiden av dusjområdet, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,1 %

Forklaring fuktmåling:

< - 8.0 %: display viser ingen tegn til fukt.

8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.

17 % - 20 %: Risiko for fukt = Gul.

20% +: Våt) = Rød.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Laminat på gulv, malte strie på vegger og malte plater i himling.

Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningene i boligen er utført med kobberør, hvor de eldste delene er levert med plastkappe, samt vannledning i plast til utvendig utekran. Stoppekran er plassert ved varmtvannstank i uinnredet kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har vannledninger i kobber, hvor deler av røropplegget vurderes å ha passert over halvparten av forventet teknisk levetid. Rørene fremstår som alderspregede, og det er begrenset dokumentasjon på samlet alder og utskifting

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på røropplegget for tegn til lekkasje, korrosjon eller redusert funksjon. Etter hvert som rørene eldes øker risikoen for lekkasjer og brudd, noe som kan medføre behov for utskifting eller punktvis reparasjoner over tid.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn.
Det er ukjent om det har vært service på varmepumpe. Det er ukjent alder på varmepumpe.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 200 liter som er plassert på uinnredet kjellerrom.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 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 bygningssakkyndig 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.

Det elektriske anlegget i boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert innvendig og fremstår med automatsikringer og jordfeilautomater. Det er etablert flere kurser tilpasset boligens bruk, herunder egne kurser til kjøkken, varmtvannsbereder og gulvvarme. Overspenningsvern er installert.

Det foreligger samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler, datert 08.07.2017, utført av registrert elektroforetak. Dette dokumenterer at målerinstallasjonen er utført i henhold til gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet.

Det er gjennomført el-tilsyn av Det lokale eltilsyn (DLE) 05.06.2025, hvor det ble påvist enkelte avvik. Ifølge selger er disse utbedret av registrert elektriker, og avvikene er planlagt/lukket 17.12.2025. For nærmere detaljer om omfang og type avvik vises det til vedlagt el-kontrollrapport og kursfortegnelse i sikringsskapet.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. 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 senere installasjoner.

Generell kommentar

Det er gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Vi anbefaler alltid utvidet elkontroll dersom det ikke foreligger samsvarserklæringer på hele anlegget.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarsler etablert i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er oppført i 1972 og har uisolert kjellerrom mot bakvegg. Bygningen er oppført i en tidsperiode hvor det normalt ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuktsikring enn det som er vanlig etter dagens standard. Det foreligger ingen dokumentasjon på opprinnelig utførelse eller fullstendig fornyelse av dreneringssystemet rundt hele bygningen.

Det er imidlertid opplyst at det ble utført arbeid med ny drenering på baksiden av boligen i 2021. I forbindelse med dette tiltaket ble det etablert etterisolering med ca. 50 mm XPS-plater mot grunnmur, montert grunnmursplast utvendig mot XPS-platene, lagt nytt toppslisset dreneringsrør og etterfylt med grus. Tiltaket kan ha bidratt til forbedrede fuktforhold på denne delen av konstruksjonen.

Det er ikke kjent i hvilken utstrekning dreneringen er etablert, eller hvilke løsninger som eventuelt er benyttet på øvrige bygningssider. Tiltaket lar seg i liten grad kontrollere visuelt uten fysiske inngrep, da konstruksjonene ligger under terrengnivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongkonstruksjoner som er utvendig malt over terreng.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen har opparbeidet terreng rundt bygningen. På fremsiden er det etablert belegningsstein og asfaltert areal, som gir et fast og funksjonelt dekke for adkomst og parkering. Overflatene fremstår relativt plane, med begrenset visuell dokumentasjon på tydelig fall bort fra bygningen.

På baksiden av boligen er det etablert treterrasse, med tilgrensende terreng som fremstår delvis flatt. Terrassen ligger nært bygningskroppen, og terrengforholdene gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann. Det er ikke observert synlige tiltak for aktiv bortledning av overflatevann, som åpne drensrenner eller markerte fallsoner.

Samlet vurderes terrengforholdene som funksjonelle, men med potensial for vannansamling ved kraftig nedbør eller snøsmelting, særlig på baksiden der terrenget er flatt og tett opptil bygningen. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning mot konstruksjoner i kontakt med terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør / vannrør er av ukjent type.
TG. vurdert utifra alder.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

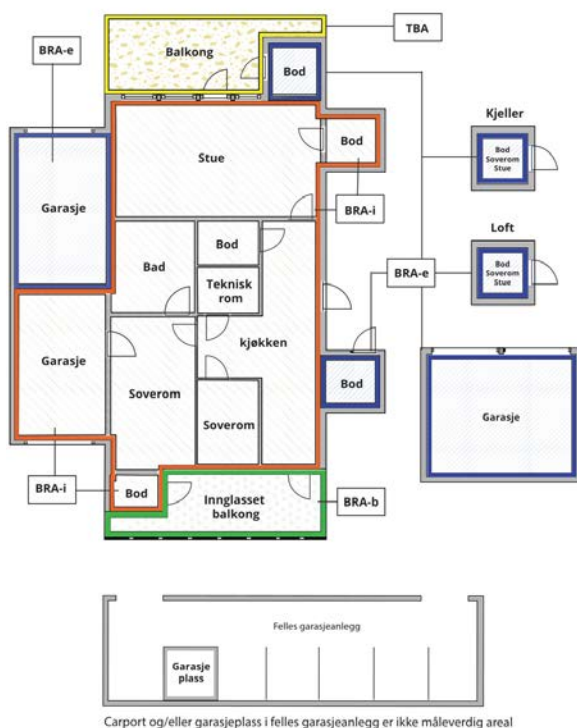
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	54			54	
1. Etasje	55			55	76
SUM	109				76
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang m/trapp, soverom 1, soverom 2, uinnredet kjellerrom		
1. Etasje	Gang, garderobe, stue/kjøkken, soverom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort noen mindre endringer med å åpne opp mer i entre. Bod i 1. etasje er fjernet og blitt integrert i åpen trappehull.

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?

Kommentar: Refererer til oppsummering av eiers egenerklæring

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate 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)
Rekkehus	81	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Terje Storhaug	Takstingenjør
	Kevin Brunsvik Rossing	Kunde
	May Helen Hagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	4	318		0	187 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kruttstien 8

Hjemmelshaver

Rossing Kevin Brunsvik, Hagen May Helen
Gundersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende i bydelen myra i kristiansund.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 187,00 m² som er noe opparbeidet. Det er etablert belegningsstein og asfaltert areal, som gir et fast og funksjonelt dekke for adkomst og parkering.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokskrift.

Faglært / ufaglært (Egeninnsats)

I selgers egenerklæring er det opplyst at arbeidet/konstruksjonen er utført som egeninnsats og/eller av ufaglært person.

Egeninnsats innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger feil eller mangler, men det kan heller ikke utelukkes at utførelsen avviker fra fagmessig standard. Befaringen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selger har eid og bebodd boligen siden 2013, og opplyser om flere forhold knyttet til våtrom, tekniske installasjoner, drenering, kjeller og utvendige arbeider, utført både som faglært arbeid og egeninnsats.

Det er opplyst om mindre lekkasje- og kondensproblematikk på bad, herunder periodevis drypp fra rør under servant med påfølgende vannskader i servantskap, samt kondens fra toalett som tidvis drypper på gulv. På bad er det utført arbeider ved egeninnsats, med montering av nytt dusjkabinett i 2024 og ny dør i 2025. Tettesjikt, membran og sluk er ikke oppgradert, og arbeidene er ikke byggemeldt.

Når det gjelder vann- og avløpsinstallasjoner, er det utført flere tiltak av faglærte rørleggere, blant annet ny vannledning i kjeller (2024), rør til utvendig kran (2023) og nytt avløpsrør lagt inntil vegg (anslått 2015–2017). Det har tidligere vært fuktinnsig i råkjeller ved kraftig nedbør før drenering, men selger opplyser at dette ikke har vært observert etter utbedret drenering. Videre er det registrert en forsikringsskade etter lekkasje fra oppvaskmaskin i oktober 2025, hvor vann trengte ned i kjeller. Skaden er godkjent av IF og utbedret via Ocab.

Drenering på baksiden av boligen ble utført i 2021, oppgitt utført av firma utenfor ordinær arbeidstid. I kjeller er det videre opplyst om skjevt gulv i et soverom, samt tidligere observasjon av mus/rotter i råkjeller i 2022. Kjellere er senere fysisk separert, og det er ikke observert nye tegn til skadedyr. Det er også opplyst om periodevis forekomst av kaffedyr i kjeller.

Det elektriske anlegget har vært gjenstand for både faglært arbeid og egeninnsats. Det foreligger samsvarserklæring, og det er gjennomført el-kontroll sommeren 2025, hvor det ble avdekket avvik med frist for utbedring innen 14.01.2026. Utbedring er opplyst planlagt utført av Elektroservice 17.12.2025. Videre er det opplyst at varmekabler i kjeller fungerer delvis ikke, og at termostat skal byttes, uten at endelig funksjon er avklart per tidspunkt for egenerklæringen.

Utvendig er det oppført ny terrasse på baksiden i 2024/2025 ved egeninnsats. Det er også skiftet vinduer, dels som vennetjeneste og dels av faglært personell utenfor ordinær arbeidstid.

Det er ikke opplyst om forhold knyttet til skjevgkre, oljetank, radonmåling, utleiedel, manglende ferdigattest, påbud/heftelser eller reguleringsforhold av betydning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.12.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	09.12.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.12.2025	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo.	15.12.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	15.12.2025	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansund	
Oppdragsnr.	
1601250133	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
May Helen Gundersen Hagen	Kevin Brunsvik Rossing
Gateadresse	
Krutstien 8	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6514
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	8730900

Document reference: 1601250133

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

Beskrivelse

Kan av og til dryppe en liten mengde vann ut fra rørene under vask som vi ikke har utbedret. Skapet under vask har synlige vannskader pga. dette. Periodevis kondens fra toalett som drypper på gulvet bak toalett.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Satte inn nytt dusjkabinett 2024 Satte inn ny dør til badet 2025 Installerte inn ny oppvaskmaskin november 2025

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørlegger 1 koblet ny vannledning i kjelleren mars 2024. Nordvest rør AS la opp rør til utendørs kran oktober 2023. Nytt avløpsrør lagt inn i vegg utført av Kristiansund og Frei rørservice, husker ikke årstall men et sted mellom 2015 og 2017 gjetter vi - Sistenevnte ble utført i samarbeid med nabo hvor utgiften ble dekket 50/50 og nabo som bodde der har disse papirene. Vi får ikke tak i forrige eier.

Arbeid utført av

Rørlegger 1, Nordvest rør AS, Kristiansund og Frei rørservice

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Før drenering på baksiden av huset var det i perioder med kraftig regnskyll små mengder vann som kunne sive ut gjennom grunnmur som ligger under terrenget i råkjelleren. Etter utbedret drenering har vi ikke sett tegn til dette. Det foreligger per d.d. en skademelding hos IF etter lekkasje fra oppvaskmaskin oktober 2025 hvor vannet kom fra kjøkken og ned gjennom taket i kjeller pga. defekt oppvaskmaskin. Vi har fått godkjent skaden og skaden er reparert via IF og deres samarbeidspartner Ocab.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Som nevnt i tidligere punkt har det i perioder med kraftig regnskyll kommet vann inn gjennom grunnmuren som ligger under terreng i råkjelleren. Etter utbedring av drenering har vi ikke sett tegn til dette.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjevt gulv på innerste soverom i kjeller etg.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fant noe avføring fra mus og/eller rotter i råkjelleren 2022. Det var på det tidspunktet åpent mellom vår og nabos kjeller. Per i dag er kjellerene separert og vi har ikke sett tegn til mus/rotte siden. Periodevis noen kaffedyr i kjeller etg.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Elektroservice skiftet stikkontakt ved kjøkkenvifte 2023. Øvrig har vi skiftet lamper på alle innvendige rom ved egeninnsats - forutenom boden i 2. etg og på badet. Skiftet kjøkkenvifte 2025 via egeninnsats.

Arbeid utført av

Elektroservice

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mellom utførte kontroll av boligen sommeren 2025. Vi har per d.d en liste med noen feil som ble funnet som vi har frist til 14.01.26 på å utbedre - Elektroservice vil utbedre anmerkningene 17.12.25.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Drenering bakside av hus september 2021 - jobb ble utført av RK anlegg, men utenfor arbeidstid. Asfaltering og beleggingsstein lagt foran hus 2022 utført av RK anlegg, men utenfor arbeidstid.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny terrasse på baksiden bygd 2024/2025. Nytt vindu over inngang utført av firma, men utenfor arbeidstid som vennetjeneste. 2 vindu på stue byttet 2024 av faglært, men utenfor arbeidstid som vennetjeneste.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekasje fra oppvaskmaskin oktober 2025. IF forsikring har godkjent skaden og skaden ble utbedret november/desember 2025 av Ocab. Det foreligger også per dags dato en rapport fra Mellom, etter el-kontroll, med krav om utbedring av noen feil med frist 14.01.26 - Elektroservice utbedrer dette 17.12.25

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

Document reference: 1601250133

Tilleggskommentar

Varmekabler i kjeller etc. sluttet delvis å fungere en gang i vinterhalvåret 2025. Øvre del fungerer som normalt, nedre del fungerer ikke. Elektroservice skal bytte termostatt ved utbedring av el-kontroll 17.12.25 - vi vet på nåværende tidspunkt ikke om dette løser feilen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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: 1601250133

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
May Helen Hagen	b2130bb1bb11a0210a4bf6 ced4aad94e717e86d8	14.12.2025 22:02:18 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kevin Brunsvik Rossing	a7d3614242bc42fa249f8c e36f34a74a533724e0	14.12.2025 22:03:16 UTC	Signer authenticated by One time code

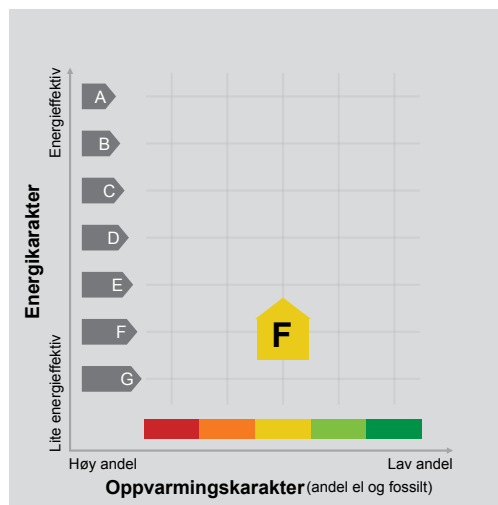
Document reference: 1601250133

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Kruttstien 8
Postnummer	6514
Sted	KRISTIANSUND N
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	318
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12598254
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-237222
Dato	18.12.2025



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

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

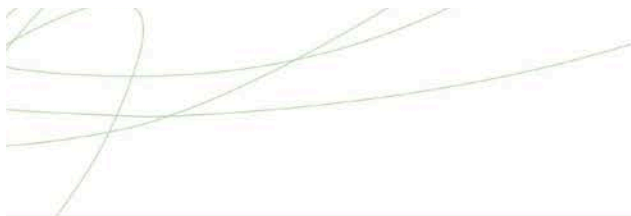
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1972
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 109
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

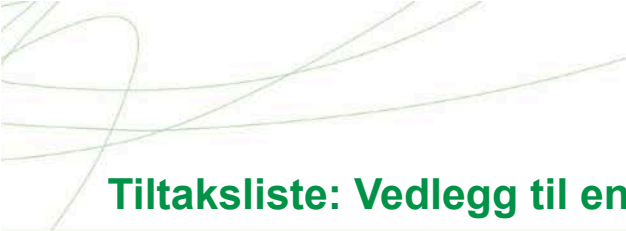
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

/AH

Herr Edvard Olr.
h e r.

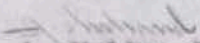
BRUKSTILLATELSE FOR KRUUTTSTEN 6-2B

Adresse: Fylkessjukehuset i Kristiansund N.

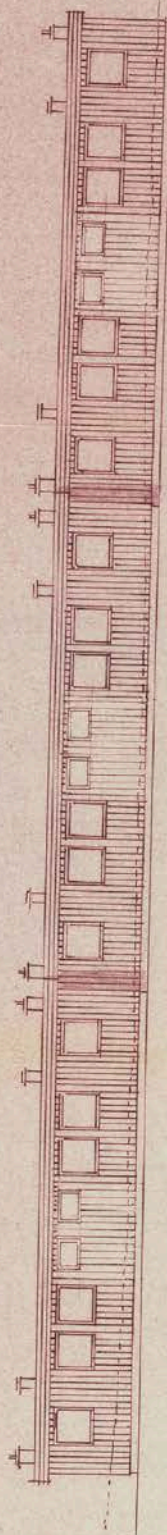
Etter inspeksjon på overnevnte bygg kan en herved gi brukstillatelse fra d.d. med følgende beskrivelser.

1. Alle utspæringer i fundamentmurar må igjenstøpes.
 2. Alt fellesskap vedr. adkomstveien (Kruuttstien) m/ snuplass, vann og kloakkløpninger, felles tømmedløp og bruk av fellesarealet for parkering må besørjes tinglyst. Gjenpart av denne tinglysning må sendes bygningssjefens kontor.
 3. Av bygningerrådets vedtak i møte 14/4-71 i forbindelse med revidert tomtedelingsplan ble det bestemt at det skulle opparbeides snuplass ved veiens vestre ende.
 4. For endel av byggene må adkomsten fram til inngangene forbedres betraktelig.
- Overnevnte mangler må rettes snarest og senest innen 1/5-72.

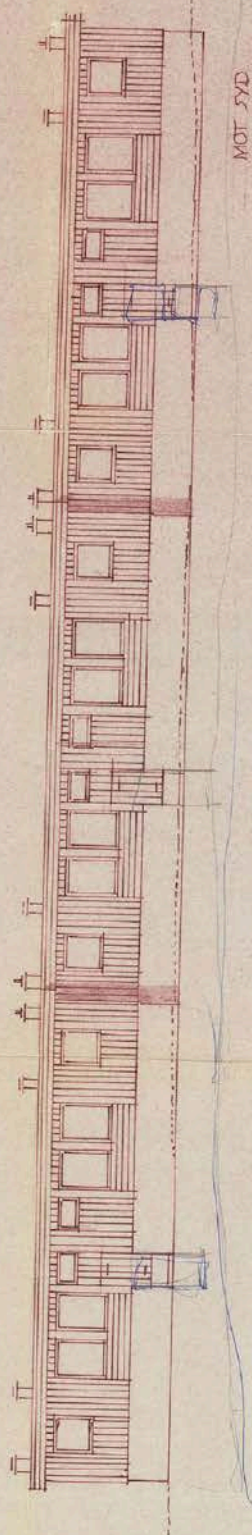
Kristiansund bygningssjefkontor 10/3-1972.


A. Kvitsand

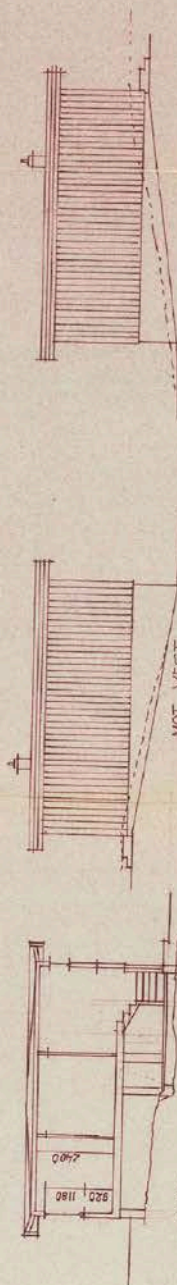
Gjenpart sendt: Fylkessjukehuset i Kristiansund



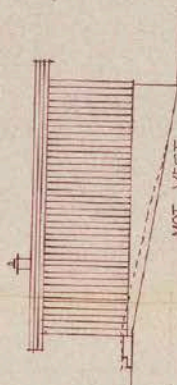
MOT NORD



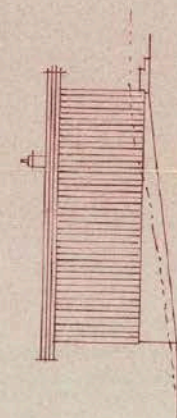
MOT SYD



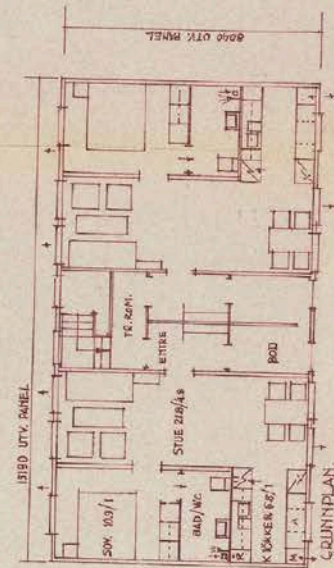
SNITT



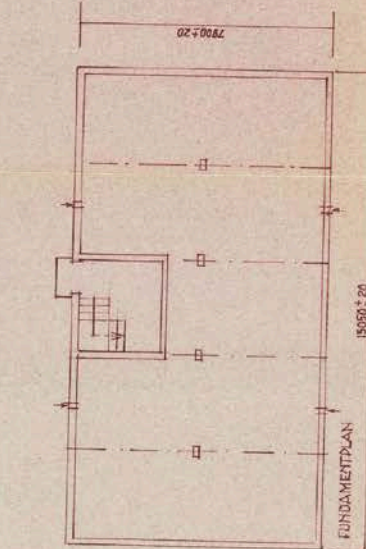
MOT VEST



MOT ØST



GRUNNPLAN



FUNDAMENTPLAN

FREMLA
2.1 APR 1971
KRSUND 18.6.71

Godeklient til udførelse
Bygningskontrollen Kristiansund

AS MOELVEN BRUG
SENIOR UTEN KJELLER
PLAN FASADER SNITT M: 1:100
MYRA GÅRD FELT 4, N. 3-8.

KRSUND 18.6.71

NAR K. IVERSEN

Efter pålegg fra bygningssjefen av det
nærstående nye bygninger som er
sammenhengende bygning.

4/1-71

Bygging

Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 81,85, 86 a		BYGNINGSSJEFEN KRISTIANSUND N		Dato 11/7-08 S.B.	Kommunens saksnr.
		08/2848-1			
Til kommune: Kristiansund kommune		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.			

Meldingen gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr. 4	Bnr. 318	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Krutstien 8			Postnr. 6514	Poststed KRISTIANSUND N	
Tiltakets art	☐ Driftsbygning i landbruket ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg ☒ Mindre byggearbeid på eiendom					
	Spesifiser kort tiltakets art Skifting av innvendig trapp og innredning av underetasje					

Forhåndskonferanse	
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei Dersom ja, vedlegg referat Vedlegg nr. E -

Estetikk	
Pbl § 74, 2.ledd	Estetisk utforming og forhold til omgivelsene. Vedlegg nr. E -

Arealdisponering																	
Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan Sett kryss for eksisterende plan																
	Spesifiser nærmere																
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv		Tillatt grad av utnyttning														
	Beregningsregler i reguleringsplan ☐ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²) ☐ Prosent tomtutnyttelse (%TU) ☐ Annet																
Oppmålt tomt	☐ Ja ☐ Nei	Tomteareal															
Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;">Eksisterende bebyggelse</th> <th style="width: 40%;">Ny bebyggelse</th> <th style="width: 20%;">Sum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Antall etasjer (TEK § 4-1)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)</td> <td>57,4 m²</td> <td>24,8 m²</td> <td>82,2 m²</td> </tr> <tr> <td>Bebygd areal (NS 3940)</td> <td>61,2 m²</td> <td></td> <td>61,2 m²</td> </tr> </tbody> </table>			Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum	Antall etasjer (TEK § 4-1)			Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	57,4 m²	24,8 m²	82,2 m²	Bebygd areal (NS 3940)	61,2 m²		61,2 m²
	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum														
	Antall etasjer (TEK § 4-1)																
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	57,4 m²	24,8 m²	82,2 m²													
	Bebygd areal (NS 3940)	61,2 m²		61,2 m²													
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket																	
Vis beregning av grad av utnyttning																	

Arealdisponering (forts.)			
Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 0,0 m	Vegmidte ca. 4,0 m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand m ☒ Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☒ Ja	Avstand 0,0 m ☐ Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere		Vedlegg nr. J -

Tilknytning til veg og ledningsnett			
Adkomst vegloven pbl, §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
	☐ Ja ☒ Nei	☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei
		☒ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
		☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	☒ Offentlig vannverk		
	☐ Privat vannverk		
	Beskriv		
	☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann		
	☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann		
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei		
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	☒ Offentlig avløpsanlegg		
	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	☐ Ja ☒ Nei
		Foreligger utslippstillatelse?	☒ Ja ☐ Nei
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei		
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☒ Avløpssystem ☒ Terreng		

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)			
Senterpunkt tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved
			X-koordinat: Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel	C	1 - 3	☐
Situasjonsplan	D	1 -	☐
Fasadetegninger og snitt	E	1 - 3	☐
Andre vedlegg	J	1 - 2	☐

Erklæring og underskrift			
Tiltakshaver			
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)			
Navn	Telefon (dagtid)	Mobil	Evt. organisasjonsnr.
Kenneth Grimsmo		48009932	
Adresse	Postnr.	Poststed	
Kruttstien 8	6514	KRISTIANSUND N	
E-post	☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet		
Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
09.07.08	Kenneth Grimsmo	KENNETH GRIMSMO	



Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

Administrativt vedtak
Delegerte saker Plan- og Bygningsrådet - nr. 2008/455

Kenneth Grimsmo
Krutstien 8
6514 Kristiansund N

Vår ref
2008/2848-2

Saksbehandler
Gunnar Aune

Dato
18.07.2008

**KRUTTSTIEN 8 – TILLATELSE TIL SKIFTING AV INNVENDIG TRAPP
OG INNREDNING AV UNDERETASJE**
TILTAKSHAVER: Kenneth Grimsmo

SAKSOPPLYSNINGER

Melding datert 09.07.2008 om tiltak – skifting av innvendig trapp og innredning av underetasje er her behandlet som søknad etter plan- og bygningslovens § 93. Vedlagt til søknaden fulgte tegninger og naboerklæringer.

Det søkes om tillatelse til tiltak for oppdeling/separat inngangsparti, skifting av innvendig trapp og innredning (bruksendring) av soverom/boligrom i underetasje.

Det er en forutsetning at hver leilighet har en bod på minimum 5 m², med takhøyde på minst 1,9 m.

Bruksareal (BRA) + 25 m²

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3. Naboer har på "naboerklæring" samtykket i tiltaket.

I henhold til delegert myndighet til bygningssjefen fattes slikt

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknad om skifting av innvendig trapp, oppdeling inngangsparti og innredning av soverom/boligrom i underetasje i Kruttstien 8 - 6514 Kristiansund N på betingelse av at byggearbeidene utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven med forskrifter og for øvrig på følgende vilkår:

Behandlingsgebyr kr. 720,-

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund
E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Kristiansund Servicekontor
Kongens Plass 1
www.kristiansund.no

Telefon
71 57 40 00
Telefaks
71 57 40 35

Bank
6365.05.66.66000
Org.nr
NO 991 891 919

- Tiltakshaver er selv ansvarlig for utførelsen av byggearbeidene og for at disse utføres i samsvar med gjeldende lov og regelverk.
- Tiltaket kan igangsettes når vedlagte regning på gebyr er betalt.
- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller godkjenningen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 96.

Klageadgang

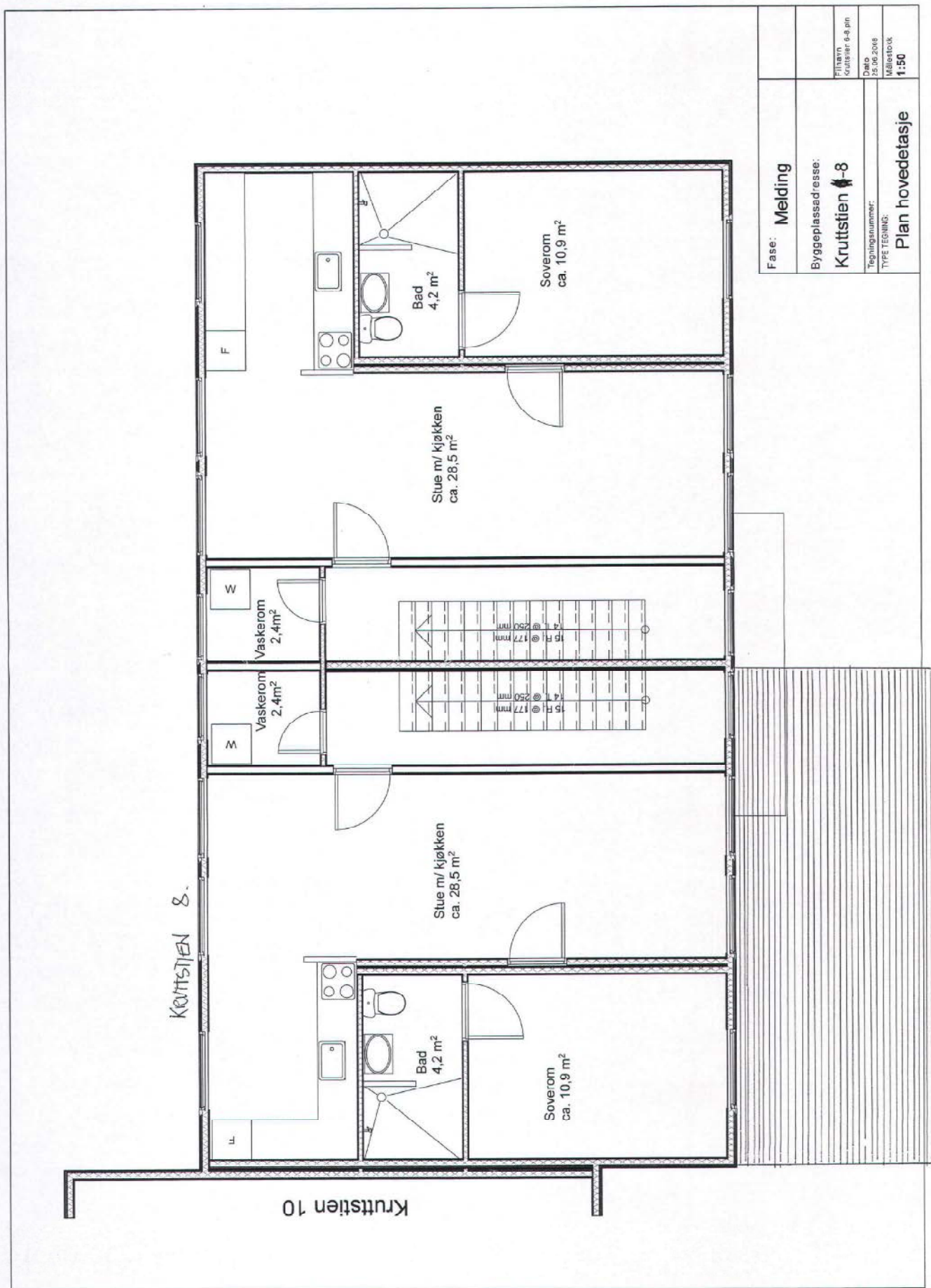
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

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

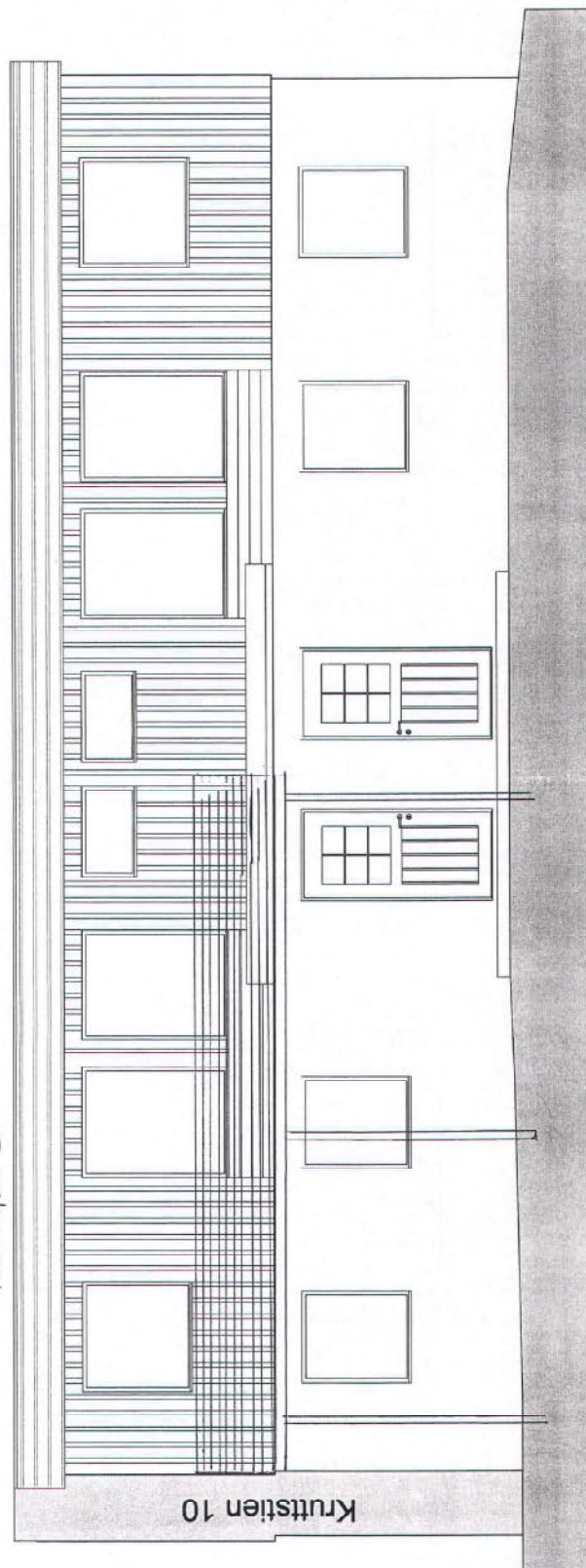
For Bygningssjefen i Kristiansund N

Gunnar Odden

Gunnar Aune
saksbehandler

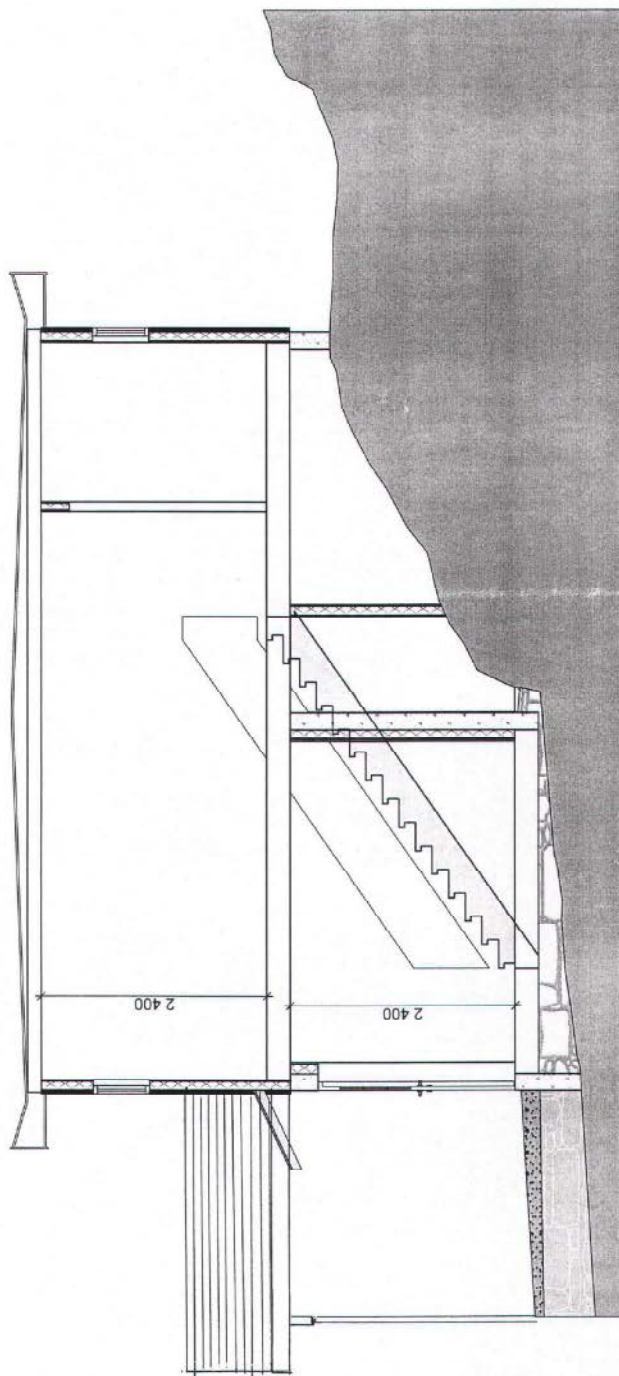


KRUTTSTIEN 8.



Fase:	Melding	
Byggeplasseadresse:	Kruttstien 8	
Tegningnummer:	TYPE TEGNING.	
Prosjekt:	Kruttstien 8-8	
Dato:	25.06.2008	
Utskrift:	1:50	

Kvartstien 8.



Fase: Melding

Byggeplassadresse:

Kruttstien 8

Tegningsnummer:

TYPE TEGNING:

Tversnitt

Filnavn
Kruttstien 8-8.pln

Dato
25.08.2018

Arkitekt
M. Hestmark

1:50

R. MARKTERASSE #2.

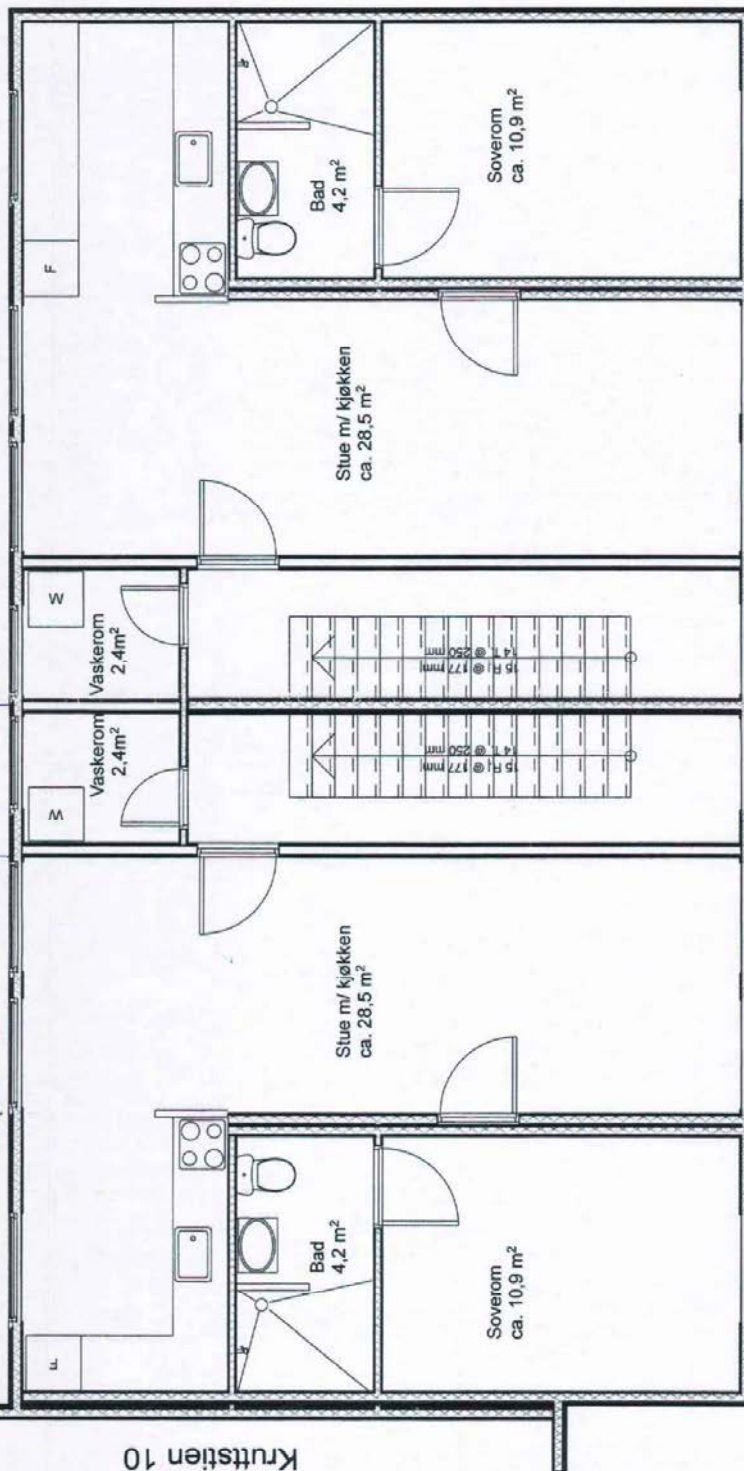
BAKSIDE

#1
MARKTERASSE INNTIL 0,5 M OVER BAKKENIVÅ.
NABO I NR. 10 SØL IKKE MARKTERASSE #1

KRUTTSTIEN 6

KRUTTSTIEN 8

Kruttstien 10



Fase: Melding

Byggeplassadresse:

Kruttstien #8

Tegningsnummer:

TYPE TEGNING

Plan hovedetasje

Filnavn
Krutstien 6-8.jm

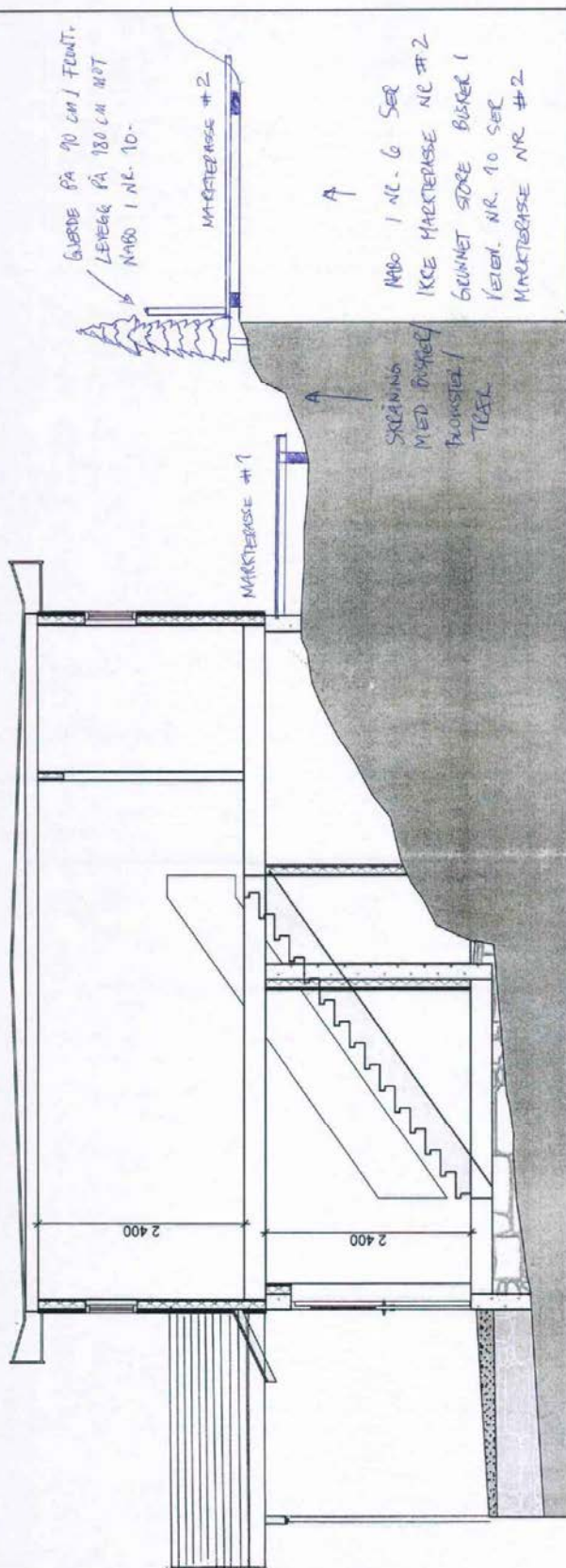
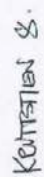
Dato
25.08.2008

Målestokk
1:50

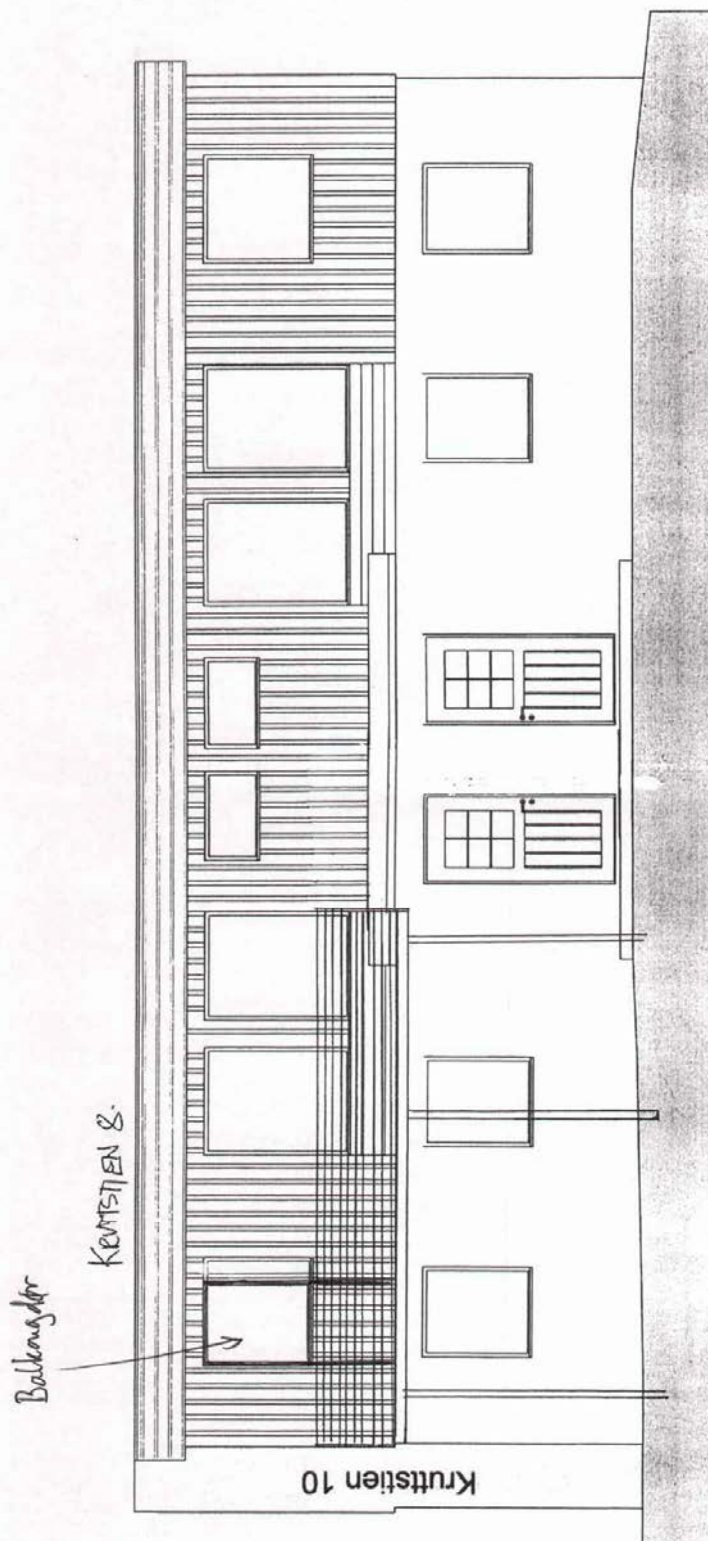
SØKT OM
TIDLIGERE
600 KONT

FRONT

FRÅ SIDEN (FRÅ NABO I KUNSTEN 6)

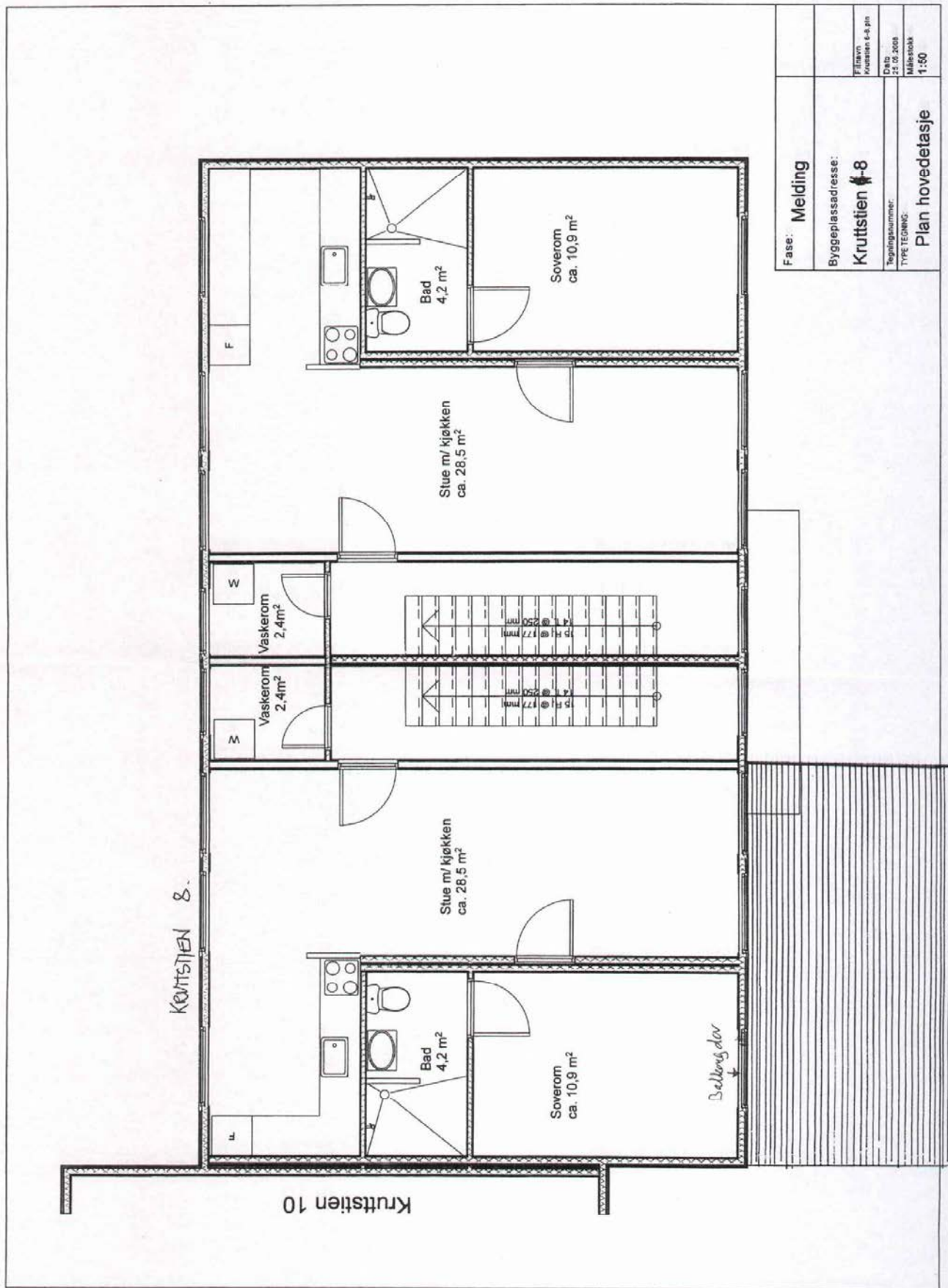


Fase:	Melding
Byggeblassadresse:	
Kruttistien 18	
	Pålitav kruttistien 6-8 pin
Tegningnummer:	Dato 25.10.2008
TYPE TEGNING	Målestokk 1:50
Tversnitt	



Fase:	Melding
Byggeplassadresse:	Krutstien 8
Tegningsnummer:	TYPE TEGNING
Planavt:	Krutstien 6-8 pin
Dato:	21.08.2008
Målestokk:	1:50

Fasade mot sør





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:

Matrikelenh

Gnr: 4 Bnr: 318 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

Bygningsnr		Løpenr	Endrings- kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe		Antall boenhete	----- Bruksareal -----			----- Bruttoareal -----		
12 598 254		Tatt i bruk	131	Rekkehus	Bolig	Tatt i bruk	1	82	0	82	0	0	0	
Datoer:		Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	10.03.1972	Utgått/ revet	6999605,16	Nord	Øst	Bebygd areal		
												60		
Etasjeplan		Etasje	Antall boenheter	----- Bruksareal -----		----- Bruttoareal -----								
				Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt					
Hovedetasje		1	1	57.0	0.0	57.0	0.0	0.0	0.0					
Underetasje		1	0	25.0	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0					
Bruksenhet Type		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse		Matrikkelenhet				
H0101 Bolig		82	4	Kjøkken	1	1	5850 Kruttstien 8			1505 - 4 / 318				
Hjemmelshaver/aktuell eier /kontaktinstans:														
Rolle		Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet		Adresse				Andel			
Hjemmelshaver			301090	HAGEN MAY HELEN GUNDERSEN	KRUTTSTIEN 8		6514 KRISTIANSUND N				1 / 2			
Hjemmelshaver			210990	ROSSING KEVIN BRUNSVIK	KRUTTSTIEN 8		6514 KRISTIANSUND N				1 / 2			



Kristiansund kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET												
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde		
1505 - Kristiansund kommune	4	318	0	0	Grunneiendom		Ja	187	187	1-Målebrev		
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt	Nord: 6999606.33 Øst: 435034.48 System: EPSG:25832					
15.09.1972	Nei	Nei		Nei								
FORRETNINGER												
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato		Komm.saksref		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring			
Kart- og delingsforretning	15.09.1972					Avgiver	4/530		-187			
						Mottaker	4/318		187			
BYGNINGER												
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe			Bygningsstatus		Areal bolig		Areal annet		Areal totalt	
12598254	Rekkehus	Bolig			Tatt i bruk		82		0		82	
ADRESSER												
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adresstilleggsnavn							Kretser
Kruttstien	8			Nord: 6999601.43 Øst: 435036.66 System: EPSG:25832	Tettsted 6011-Kristiansund SKOLEKRETS 1-KIRKELANDET Grunnkrets 403-Margrethes Fryd Kirkesokn 1-Kristiansund Postnummerområde 6514-KRISTIANSUND N Stemmekrets 1-Sentrum							
KOMMUNAL TILLEGGSDL												
Bruk av grunn	Referanser			Kommentarer								
B-Bolig												
KULTURMINNER												
Lokalitetnr	Art	Verntype			Kategori		Matrikkelføringsdato		Tilknyttede matrikkelenheter			

03.11.2025 14:35:56 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 2

GRUNNFORURENSING		Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
Lokaliteitsnr	Lokaliteitsnavn					

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
187	Nord: 6999606,32998214 Øst: 435034,48000041 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium		

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

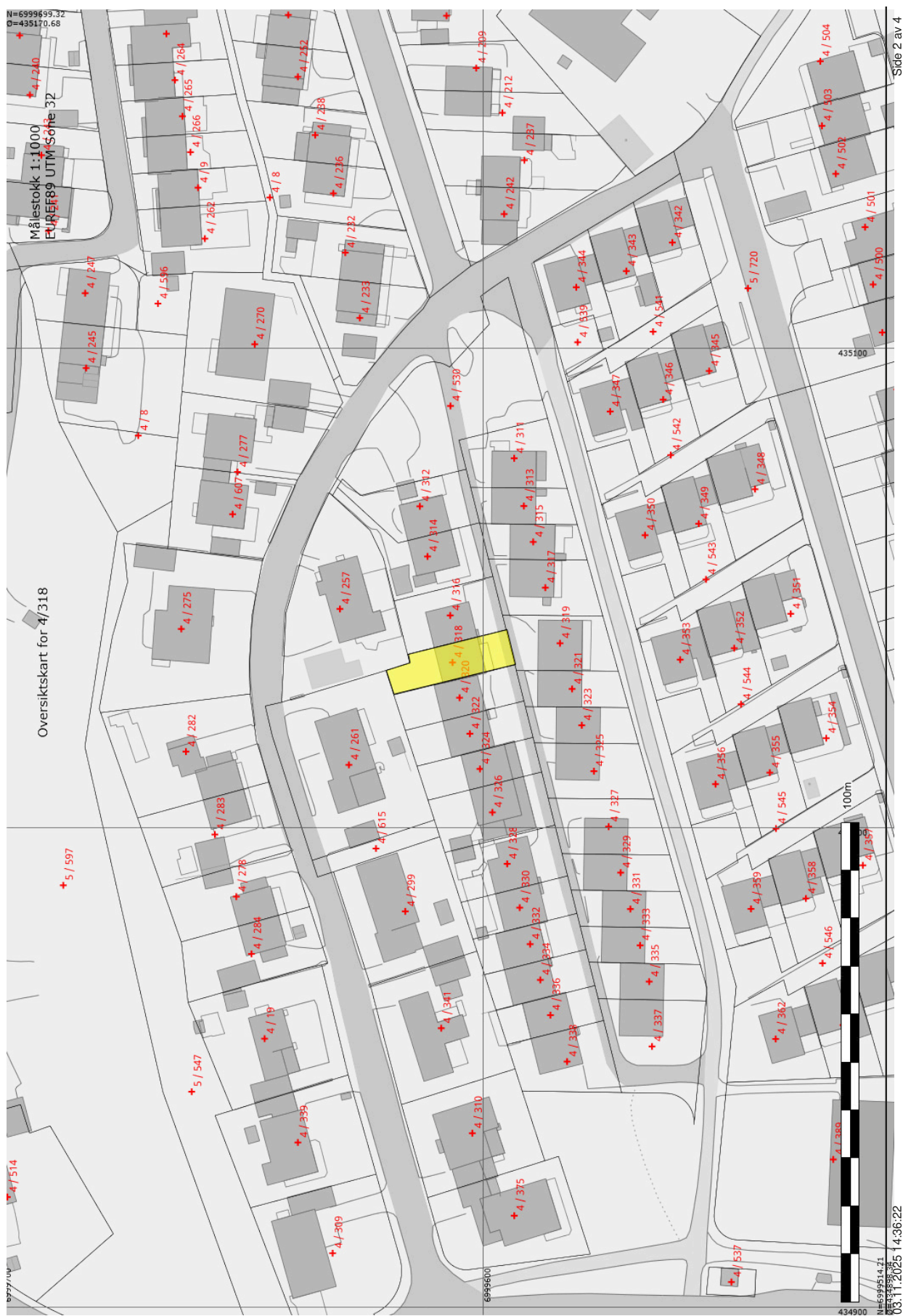
Det tas forbehold om feil og mangler.

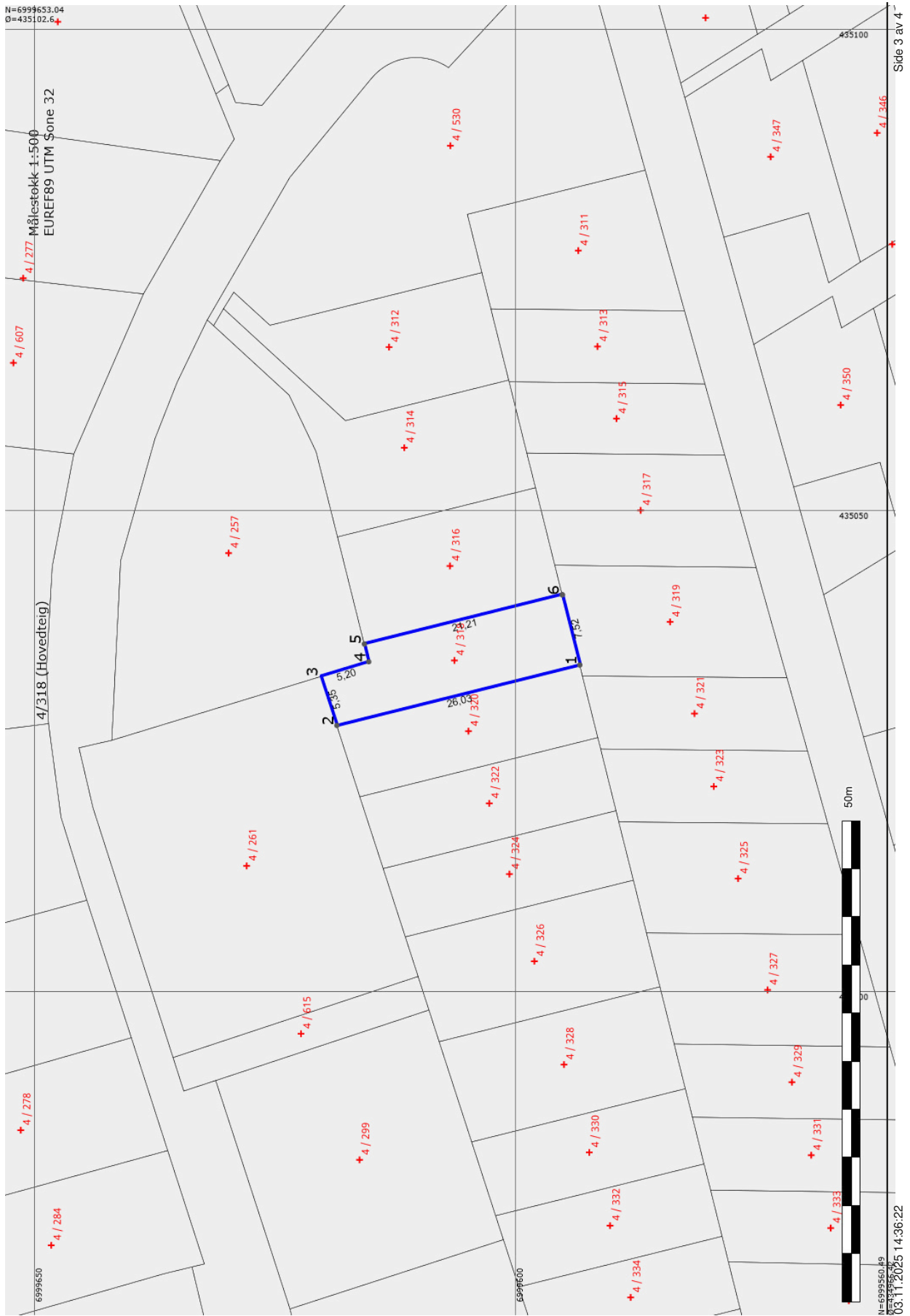
KOMMENTARFELT:

 Kristiansund kommune	Matrikkelkart
MATRIKKELENHET	Gnr
Kommune	Bnr
1505 - Kristiansund kommune	Fnr
	Snr
	0
	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 enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning 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.



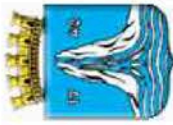


Areal og koordinater

Areal: 187,00 Arealmerknad: Nord: 6999606,33 Øst: 435034,48
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsett i/ Grensepunkttype/			Målemetode		Nøyaktighet		Radius
Løpnr	Nord	Øst	Ikke spesifisert	Lengde	Hjelpelinjetype				
1	6999593,31	435034,00	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt		36	
			26,03		Ikke hjelpelinje			36	
2	6999618,57	435027,72	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt		36	
			5,35		Ikke hjelpelinje			36	
3	6999620,22	435032,81	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt		36	
			5,20		Ikke hjelpelinje			36	
4	6999615,25	435034,34	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt		36	
			1,90		Ikke hjelpelinje			36	
5	6999615,71	435036,18	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt		36	
			21,21		Ikke hjelpelinje			36	
6	6999595,13	435041,30	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt		36	
			7,52		Ikke hjelpelinje			36	

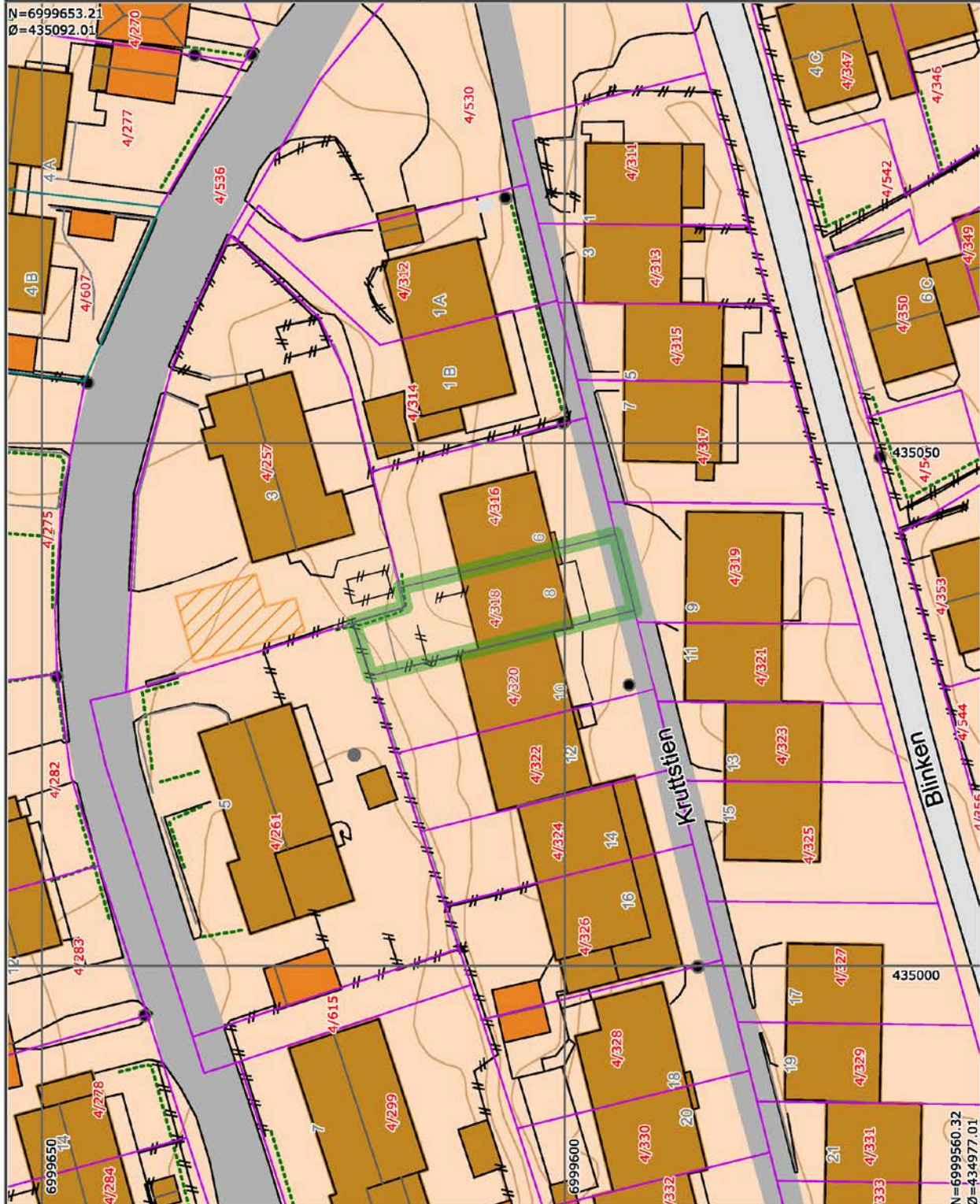


KRISTIANSTUND
KOMMUNE



Målestokk
1:500

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





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

Utskriftsdato: 03.11.2025

Opplysninger om renovasjons- og slamgebyr

Eiendom

Kommunenr: 1505 Gårdsnr: 4 Bruksnr: 318 Festenr: 0 Seksjonsnr: 0

Adresse: Kruttstien 8
Eier: Rossing Kevin Brunsvik
Referanse: 1601250133
Ordrenummer: 8841556

	Renovasjon	Slam
Årsgebyr inkl. mva. + evt. kommunale påslag	5 562,50	0,00

Utestående per i dag (ikke forfalt)

1 390,63

Restanser per i dag (Forfalt)

	Kontonr.	Sum
ReMidt	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.



Megleropplysninger

Adresse: Kruttstien 8			
Gnr.: 4	Bnr.: 318	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-108 Myra		03.11.1970
Mindre reguleringsendring/ Bebyggelsesplan	R-108-03 Bebyggelsesplan for Myra	Bolig	29.11.1973

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 detaljeringsone 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.

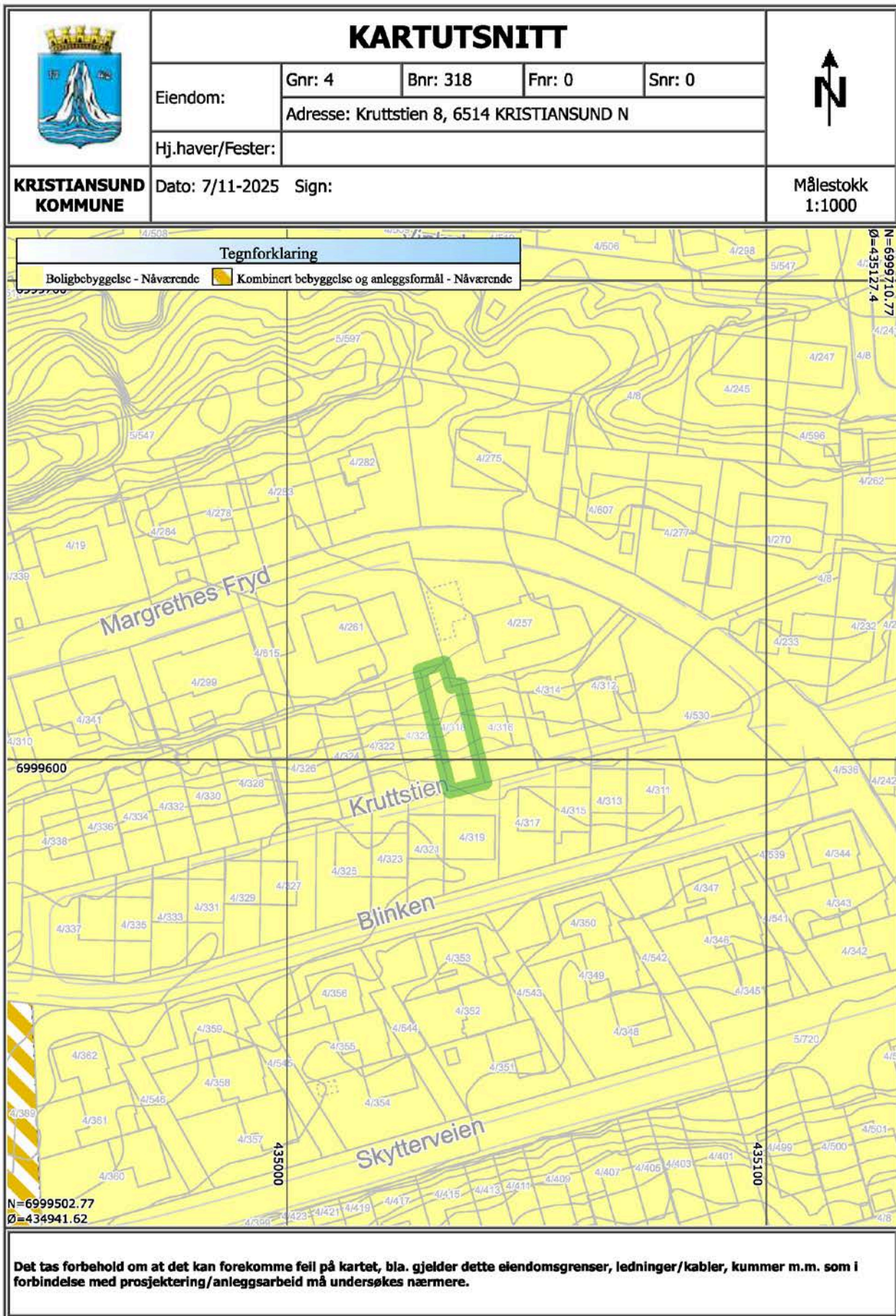
Kommentar:

Eiendommen grenser til skiltet offentlig gang- og sykkelvei, med kjøring til eiendommene tillatt. Bebyggelsesplanen viser felles parkeringsplass ved innkjøring i øst.

Kommentarer til ordren:

Med hilsen:

Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/Marita K. Spånberg
07.11.2025



MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr: 4 Bnr: 318 Snr: Sefrak-id:
Adresse: Kruttstien 8

200 BYGNINGSDATA

Bygningens areal:	82m2
Bebyggelsens type:	Rekkehus
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	
Merknader:		

1800 TILKNYTNING TIL OFFENTLIG VANN OG KLOAKK

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	X	
Kloakk	X	
Merknader:		

VANNMÅLER	
Vannmåler	Nei
Sist avleste dato:	
Målerstand:	

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYR

Kommunale avgifter og gebyrer:	Kr.17 270,-
--------------------------------	-------------

Gebyr gjelder for vann, avløp, feiing/tilsyn og eiendomsskatt.



Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

Line Mentzoni
Avdelingsingeniør
Oppmåling

71573883

www.kristiansund.no

Line.Mentzoni@kristiansund.kommune.no



SKJØTE

Gjenpart av
Vedlegg til dagbok nr. 3344
Kristiansund sørenskriverembete 15. SEP. 1972

Undertegnede A/S Seksjonshus, Kristiansund N., skjøter og overdrar herved til Boligstiftelsen ved Fylkessjukehuset i Kristiansund N. eiendommene

Kruttstien 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, Kristiansund N.,

for en kjøpesum av	kr. 1.099.680,-
+ merverdiavgift som refunderes	" 159.720,-
	= kr. 939.960,-

som er avgjort på omforenet måte.

Omkostninger til stempel og tinglysing av skjøte skal betales av kjøper.

Eiendommene har felles vei med snuplass, vann- og kloaknett jordkabel, friareale og gangvei med de øvrige boliger i Kruttstien, og dette er kostet i felleskap og skal også vedlikeholdes i felleskap av eierne.

Eiendommen overdras med de samme rettigheter og plikter slik vi har eiet disse, men uten pengeheftelser.

Kristiansund N., 14. september 1972.
A/S Seksjonshus

Edvard Ohr
Birgit Iversen

og Birgit Iversen

Vi bekrefter herved at Edvard Ohr har undertegnet dette skjøte i vårt nærvær, og at han er over 20 år.

Arbjørn Knudsen

Eyvind J. Larsen

RETT AVSKRIFT
BEKREFTES.
H. HUSBY. BEN.

Stempelmerke kr. 9.600.-
påsatt originaldokumentet
og kassert den 15. SEP. 1972
Kristiansund sørenskriverembete

Tiltakshistorikk

Tiltakshistorikk røyklop

Registrert	Tiltak	Utført	Utført av	Årsak ikke utført	Hyppighet	Sotmengde
21.02.2022	Feiing	Ja	Anders Vikhals		Hvert 6.år	Lite sot i skorstein



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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: Kruttstien 8
6514 KRISTIANSUND N

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gunnar Andreas Kjønnøy

Telefon: 452 77 617
E-post: gunnar.andreas.kjonnoy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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