

A modern, bright living and dining room. In the foreground, a round wooden dining table is surrounded by brown leather chairs. A vase of sunflowers sits on the table. In the background, a teal sofa faces a dark wood media console with a large colorful abstract painting. A green armchair is to the left. The room has light wood floors, white walls, and large windows with white curtains. A black track lighting fixture with three bulbs is on the ceiling.

aktiv.

Langveien 36, 6509 KRISTIANSUND N

**Lys og romslig 3-roms
sentrumsleilighet. Moderne
standard, bad fra 2021 og egen
parkeringsplass.**



Daglig leder /Eiendomsmegler

Maria Alvheim Klinge

Mobil 926 99 890

E-post maria.alvheim.klinge@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Omkostn.: Kr 63 600,-
Total ink omk.: Kr 2 553 600,-
Felleskostn.: Kr 4 861,-
Selger: Sondre Rokstad Grimsmo
Alida Hjelljord

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1914
BRA-i/BRA Total 109/109 kvm
Tomtstr.: 563.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 39
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1601250103

Lys og romslig 3-roms sentrumsleilighet. Moderne standard, bad fra 2021 og parkeringsplass.

Velkommen til en innbydende og moderne 3-roms sentrumsleilighet med gjennomgående god standard og effektiv planløsning.

Leiligheten har høye himlinger som gir en ekstra følelse av luft og rom, og store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys.

Boligen ligger svært sentralt, med gangavstand til butikker, kollektivtransport, kafé- og kulturliv, samtidig som du har grønne omgivelser rett utenfor vinduet. Øverparken ligger vis-à-vis, og fungerer som en fredelig og grønn nabo, perfekt for rolige spaserturer, lek eller en kaffepause i solen.

Badet ble pusset opp i 2021 med moderne materialvalg og stilrent uttrykk.

I tillegg har sameiet en felles, solrik takterrasse som beboerne fritt kan benytte, et flott sted for sosiale sammenkomster eller avslapping på varme dager.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 m²

BRA totalt: 109 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje:

BRA-i: 109 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger for leiligheten. Det foreligger en brukstillatelse for Langveien 36. Det er mindre avvik fra tegning ved at vegg mellom bod og vaskerom er fjernet for etablering av større vaskerom i leiligheten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

563.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med parkeringsareal i betong.

Beliggenhet

Leiligheten er strategisk plassert i Langveien, med umiddelbar nærhet til Kristiansund sentrum. Dette gir enkel tilgang til et bredt utvalg av kommunale tjenester, butikker og restauranter, som gjør det enkelt å nyte byens fasiliteter.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen har kort gangavstand til Allanengen barneskole og Blåtoppen barnehage.

Ellers er det kort kjøreavstand til de fleste barnehager og skoler i området.

Kort vei til det meste av kultur- og fritidstilbud.

Skolekrets

Allanengen barneskole og Atlanten ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til bussholdeplass i Langveien. Ellers er det gangavstand til både hurtigbåt-, kystrote- og sundbåtkai.

Bygningssakkyndig

Råd Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1914. Takstrukturen er av saltaks utforming og er tekket med skiferstein. Veggkonstruksjonen er av betong med utvendig murte/pussede fasader. Etasjeskillene i leiligheten er utført av betong. Vinduer er utført med PVC (plast) med 2-lags isolerte glass. Døren fra felles gang og inn i leiligheten er hvit og B-30 klassifisert. Leilighetens innvendige dører er malte fyllingsdører.

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.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Radon

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

- 3. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/

klemring.

- 3. ETASJE > VASKEROM - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

- 3. ETASJE > VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Elektrisk anlegg

Avvik: Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- 3. ETASJE > VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

- 3. ETASJE > VASKEROM - Ventilasjon

Avvik: Rommet har ingen ventilasjon.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte

tilstandsrapport avholdt 05.09.2025 av Runar Meek og Pål Rune Meek.

Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Schnell Rørleggerservice AS

Beskrivelse: Byttet varmtvannstank og satte inn sikringskar og waterguard

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

Ja

Beskrivelse: Gulvet i gang til soverom er skjevt

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Kristiansund elektro

Beskrivelse: Byttet vifte på badet og termostat til varmekabler

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)?

Ja

Sprikk i indre glass soverom. Er under utbedring av glassmester Solbjør for sameiets regning.

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

Ja

Beskrivelse: Det er foreslått å utbedre fasaden som vil medføre fellesgjeld

Innhold

3. etg: Entré, kjøkken, stue, gang, bad, vaskerom og 2 soverom.

Standard

Kjøkken:

Farget kjøkkeninnredning som går over to vegger med underskap og skuffer i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt steketopp og vask. Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som frittstående frys/kjøleskap og integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene er kledd med flis og det er malte plater i taket. Badet har en tre-farget baderomsinnredning med skuffer i glatte/slette fronter, og en toppmontert servant med ett armatur. Over servanten er det hengt et speil med belysning. Rommet er videre utstyrt med veggmontert dusj, veggmontert toalett og en mekanisk vifte.

Vaskerom:

Vaskerommet har laminat på gulv, malte plater på veggene og malte plater i taket. Rommet er utstyrt med varmtvannstank, opplegg til vaskemaskin og hyller.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat belagte gulv.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Leiligheten er utstyrt med synlige vannrør i kobber.
- Avløpsrør: Leiligheten er utstyrt med synlige avløpsrør i PVC (plast).
- Ventilasjon: Ventilasjonen er basert på naturlig lufting med tilluft via ventiler, og sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken.
- Varmtvannstank: Leiligheten er utstyrt med en 200 liters varmtvannsbereder fra 2025,

plassert på vaskerommet.

- Elektrisk anlegg: Anlegget er fra ca. 2000 og er utført som skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.
- Branntekniske forhold: Leiligheten er utstyrt med røykvarsler og brannslukker.

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

2025:

- Leiligheten er utstyrt med en 200 liters varmtvannsbereder som er plassert på vaskerommet.

2017:

- Våtrommet er trolig oppført når teknisk forskrift fra perioden 2017 var gyldig.

2000:

- Det elektriske anlegget er fra ca. 2000 og utført som skjult anlegg.

Parkering

Ihht. vedtektene har seksjonen disposisjonsrett til en fast parkeringsplass i bakgården. Dagens biler er større enn de var ved opprettelse av parkeringsplassene, og fire parkeringsplasser deles på seks seksjoner. På grunn av dette har sameiet fått tilgang til å søke om tre beboerparkeringer i gate. Det er ikke avklart hvilke seksjoner som skal ha beboerparkeringene i gata, dette skal etter planen taes opp på neste årsmøte. Konferer megler ved spørsmål.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0000901132

Radonmåling

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og

atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Diverse

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. Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. 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.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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)

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler i gulvet på badet.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

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 2 490 000

Kommunale avgifter

Kr 17 420

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunen fakturerer for abonnementsgebyr for vann/avløp og eiendomsskatt, kr 12 692,-

ReMidt fakturerer for renovasjons- og slamgebyr, kr 4 728,-

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 642 702

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 570 808

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 «Felleskostnader» og "kommunale avgifter, påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Info vannavgift

Felles vannmåler for sameiet er montert på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk.

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.

Boenheten

Eierbrøk

190/1000

Felleskostnader inkluderer

Strøm fellesarealer, felles bygningsforsikring, honorar til styre, forretningsfører og revisor, felles vedlikehold, drifts- og serviceavtaler, felles kommunale avgifter og andre driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 861

Andel fellesformue

Kr 72 193

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Langveien 36

Organisasjonsnummer

914267641

Om sameiet

Sameiet Langveien 36 er et veldrevet sameie med god økonomi. Forretningsførselen for sameiet er utført av Kristiansund Boligbyggelag og sameiets revisor er BDO Nordmøre.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er i sin alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til allmenn sjenanse for de øvrige seksjonseierne, jfr. Husordensreglene pkt. 15.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av egen eierseksjon. Fellesareal skal behandles med tilbørlig aktsomhet og alle skader som skyldes sameierne må de selv erstatte eller utbedre uten opphold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Al Kristiansund Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 39, seksjonsnummer 3 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:

1505/6/39/3:

05.12.1994 - Dokumentnr: 18855 - Erklæring/avtale
Mellom Suveren,Lars Hansen as, og NFC Eiendom as angående
inn/utkjørsel og parkering.Nærmere bestemmelser.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1995 - Dokumentnr: 1974 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles inn/ut-kjørsel til
parkeringsplasser for eiendommene.
Bestemmelse om gjerde.
Med flere bestemmelser.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1992 - Dokumentnr: 2776 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 406/1000

26.10.2009 - Dokumentnr: 809926 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 190/1000

09.11.1998 - Dokumentnr: 8760 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:6 Bnr:99 Snr:1 - Snr:18
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for bruksendring for 3. etasje fra kontor til leiligheter, datert 09.06.1992.

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 dagens vaskerom er angitt som vaskerom og bod på byggetegningene. Bruksendringen er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder

risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Adkomst fra offentlig vei via felles inn-/utkjørsel fra John Allansgt. 9.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Spesialområde bevaring

Følger reguleringsplan R-037 Hauan og bebyggelsesplan R-037-03 for kvartal 39.

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring med blandet formål for boliger, fortetninger, kontor og felles adkomst.. 10.10.2002

Følger Kommunedelplan for Kristiansund sentrum, ikrafttredelse 26.08.2021.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål og boligbebyggelse – nåværende.

Det pågår planarbeid for endring av Kommunedelplan for Kristiansund sentrum med plan-ID K-201201. Status for planen er planforslag.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570_105

Forkrigsbebyggelse og H570_1 NB!-område Kristiansund sentrum, samt rød og gul støysone i henhold til T-1442.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele boligen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av 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. 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.

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

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (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))

63 600 (Omkostninger totalt)

74 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 553 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 564 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 567 300 (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 63 600

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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Fotograf
16 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr
1 000 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 475 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 83 200

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

Maria Alvheim Klinge
Daglig leder /Eiendomsmegler
maria.alvheim.klinge@aktiv.no
Tlf: 926 99 890

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.09.2025





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





























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Langveien 36, 6509 KRISTIANSUND N
 KRISTIANSUND kommune
 # gnr. 6, bnr. 39, snr. 3

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



Befaringsdato: 05.09.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 22462-1107

Referansenummer: IP6809

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Runar Meek



Råd
Eiendomstakst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Råd Eiendomstakst AS

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

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



Rapportansvarlig

Runar Meek

Runar Meek
Uavhengig Takstingeniør
runar@raadeiendomstakst.no
952 34 014

Medansvarlig

Pål Rune Meek

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



Råd
Eiendomstakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i Langveien nært Kristiansund sentrum med kommunale tjenester, handel og restaurantvirksomheter. Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med skiferstein. Veggkonstruksjonen er av betong med utvendig murte/pussede fasader. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. På badet er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1914

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten er utført med PVC (plast) vindue rmed 2-lags isolerte glass.
Dør fra felles gang og inn i leilighet i hvit utførelse med B-30 klassifisering.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.
Leiligheten er utført med etasjeskille av betong.
Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.
Leilighetene er utført med malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Badet har en tre-farget baderomsinnredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den topp monterte servanten ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj med glassvegger
- Veggmontert toalett
- Mekanisk vifte

Sluk av plast.

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

Utstyret er ikke funksjonstestet.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.

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

Vaskerom

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

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Varmtvannstank
- Opplegg til vaskemaskin
- Hyller

Rommet er ikke utført med sluk.

Vaskerommet har ingen ventiler.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Det er en farget kjøkken- innredning som går over to vegger. Innredningen er av underskap og skuffer i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steketopp og vask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående frys/kjøleskap og integrert oppvaskmaskin og stekeovn.

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten er utstyrt med synlige vannrør som kobber.

Leiligheten er utstyrt med synlige vannrør som PVC (plast).

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

Leiligheten er utstyrt med en 200 liters varmtvannsbereder som er plassert på vaskerommet.

Anlegget er fra ca. 2000 og utført som skjult anlegg.

Automatsikringer i sikringsskap.

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler og brannslukker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

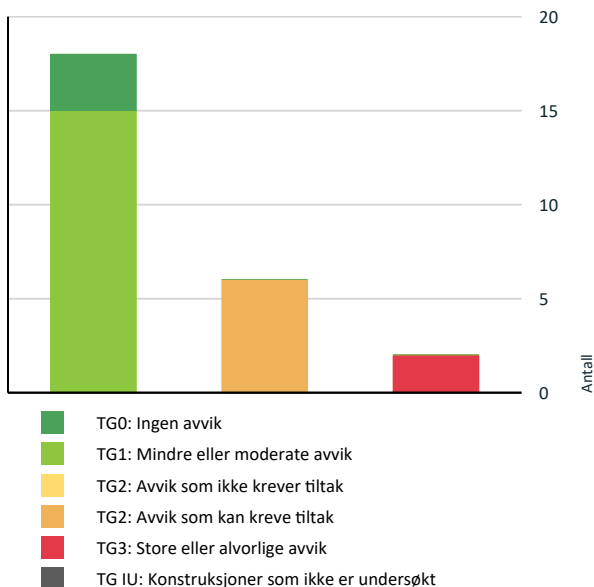
Boligbygg med flere boenheter

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

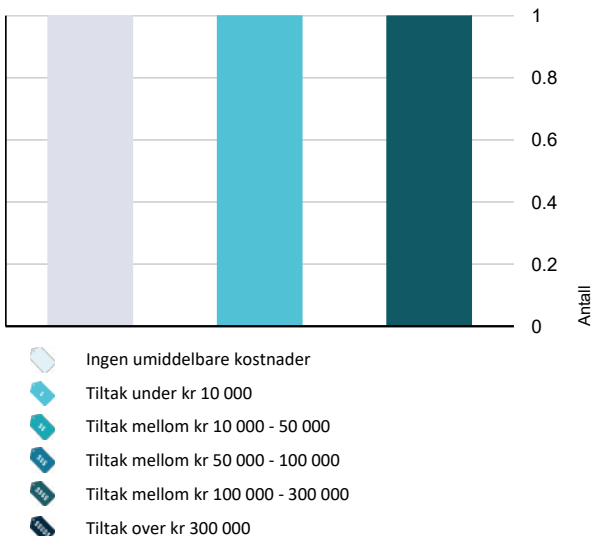
Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger for leiligheten. Det foreligger en brukstillatelse for Langveien 36. Det er mindre avvik fra tegning ved at vegg mellom bod og vaskerom er fjernet for etablering av større vaskerom i leiligheten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energimerke



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

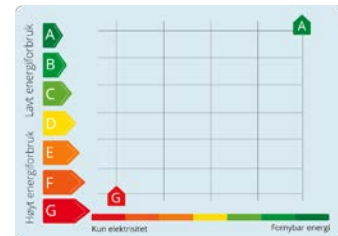
Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1914

Kommentar
Ifølge eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med skiferstein. Veggkonstruksjonen er av betong med utvendig murte/pussede fasader. Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. På badet er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Ref. beskrivelse under konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt- jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten er utført med PVC (plast) vindue rmed 2-lags isolerte glass.

TG 1 Dører

Dør fra felles gang og inn i leilighet i hvit utførelse med B-30 klassifisering.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten er utført med etasjeskille av betong.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Innvendige dører

Leilighetene er utført med malte fyllingsdører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

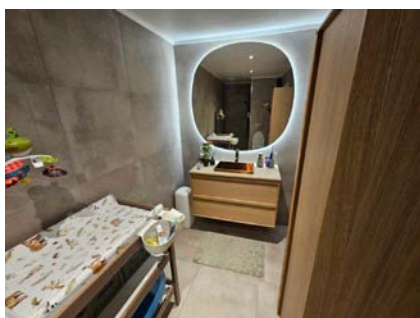
Våtrommet er trolig oppført når teknisk forskrift fra perioden 2017 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Badet har en tre-farget baderomsinnredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den topp monterte servanten ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj med glassvegger
- Veggmontert toalett
- Mekanisk vifte

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med flis. Det innvendig taket er lagt med malte plater.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca.30mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Innhent dokumentasjon om mulig.



3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har en tre-farget baderomsinnredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den topp monterte servanten ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
-Veggmontert dusj med glassvegger
-Veggmontert toalett
- Mekanisk vifte

3. ETASJE > BAD

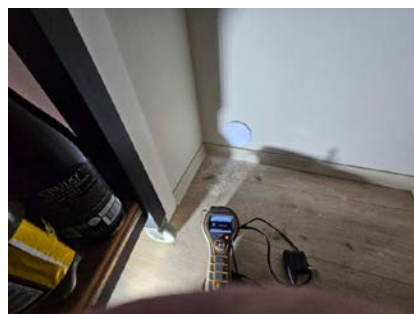
1 TG 1 Ventilasjon

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

3. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



3. ETASJE > VASKEROM

Generell

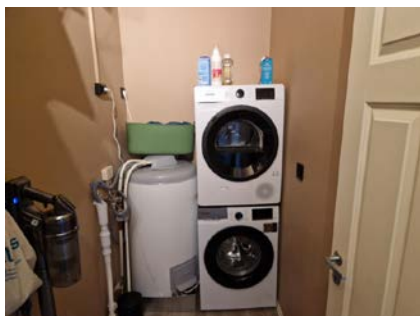
Våtrommet er trolig oppført når teknisk forskrift fra perioden 2017 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Varmtvannstank
- Opplegg til vaskemaskin
- Hyller

Tilstandsrapport



3. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Uegnede materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til at fukt trenger inn i vegger og himling, noe som kan medføre råte, mugg og behov for kostbare utbedringer.

3. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med laminat. Det er målt ca 0. mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

3. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er ikke utført med sluk.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det bør etableres sluk og våtromsbelegg på vaskerommet for å sikre tilstrekkelig vanntetting og avrenning.

Konsekvensen av manglende sluk og tettesjikt er økt risiko for vannskader i underliggende konstruksjoner, samt at rommet ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav til våtrom.

Priskonsekvens er medtatt for etablering av sluk og våtromsbelegg klemt ned i slukring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



3. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med:

- Varmtvannstank
- Opplegg til vaskemaskin
- Hyller

3. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Ventilasjon

Vaskerommet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

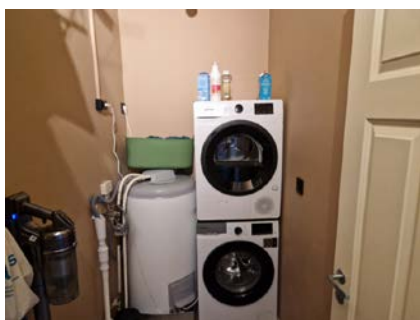
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon på vaskerommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig innneklima.

Priskonsekvens er medtatt under sluk, membran og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

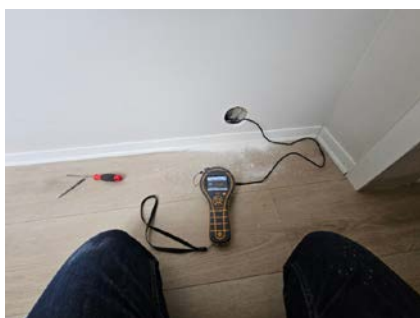
Tilstandsrapport



3. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Det er en farget kjøkken- innredning som går over to vegger. Innredningen er av underskap og skuffer i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steketopp og vask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående frys/kjøleskap og integrert oppvaskmaskin og stekeovn.



3. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Leiligheten er utstyrt med synlige vannrør som kobber.

1 TG 1 Avløpsrør

Leiligheten er utstyrt med synlige vannrør som PVC (plast).

1 TG 1 Ventilasjon

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

1 TG 2 Varmtvannstank

Leiligheten er utstyrt med en 200 liters varmtvannsbereider som er plassert på vaskerommet.

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling for å hindre varmgang i kabel eller stikkontakt, da manglende forskriftsmessig tilkobling kan medføre økt risiko for varmeutvikling og brann.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegget er fra ca. 2000 og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringsskap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2000 Det er utført enkelte tilleggsarbeider på anlegget. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el-anlegget.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er utført tilleggsarbeider på leilighetens el-anlegg. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det er ikke opplyst at det er utført tilsyns kontroll ved det elektriske anlegget de siste 5 år.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold fra eier.
7. Har det vært brann, branntilbøp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Det er ikke opplyst om varmgang fra eier.

Generelt om anlegget

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

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

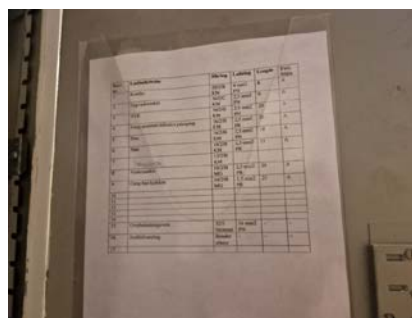
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler og brannslukker.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

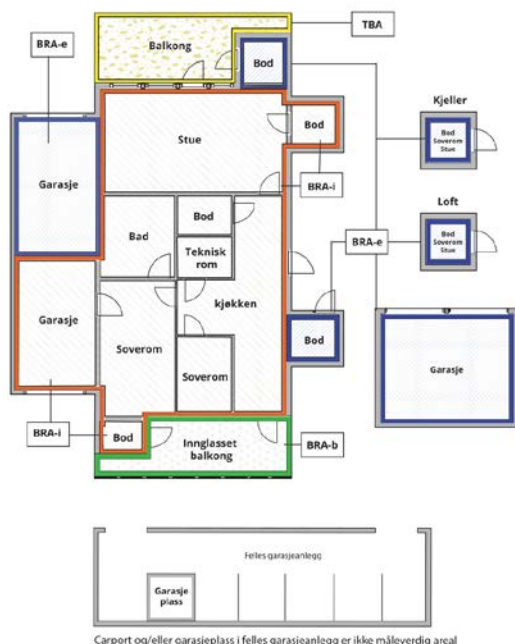
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	109			109	
SUM	109				
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, entré, gang, kjøkken, stue, vaskerom, soverom 1., soverom 2.		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger for leiligheten. Det foreligger en brukstillatelse for Langveien 36. Det er mindre avvik fra tegning ved at vegg mellom bod og vaskerom er fjernet for etablering av større vaskerom i leiligheten.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vaskerom har blitt etablert i løpet av det 5 siste år. Utført av Schnell rørleggerservice AS.

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)
Boligbygg med flere boenheter	109	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Lars Ole Torvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	6	39		3		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Langveien 36

Hjemmelshaver

Hjelljord Alida, Grimsmo Søndre Rokstad

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Langveien, nært Kristiansund sentrum med kommunale tjenester, handel og restaurantvirksomheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område. R-037 Hauan. Bolig, kontor, fortetninger

☑ Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø H570_105 Forkrigsbebyggelse og H570_1 NBI-område Kristiansund sentrum samt rød og gul støysone iht. T-1442.

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

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfaltert parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 205 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.09.2025	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Energirapport	01.10.2022	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	05.09.2025	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Megler	22.09.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Målebrev	16.09.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	16.10.1967	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	12.09.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	
2	29.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

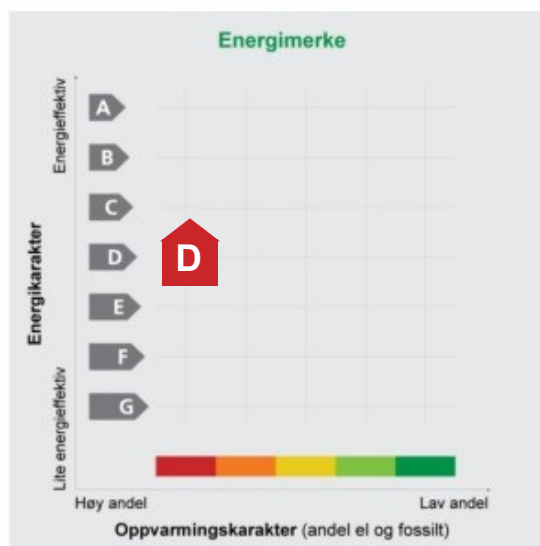
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IP6809>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Adresse	Langveien 36
Postnr	6509
Sted	KRISTIANSUND N
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	6
Bnr.	39
Seksjonsnr.	3
Festenr.	0
Bygn. nr.	10116570
Bolignr.	H0301
Merkenr.	da1bbc80-a65f-4392-a709-6fe01c9827e7
Dato.	01 Oct 2022

Innmeldt av *****



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

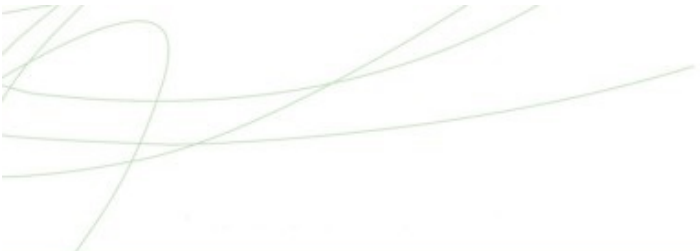
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.energimerking.no.

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 innetemperaturen

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)

- Spar strøm på kjøkkenet

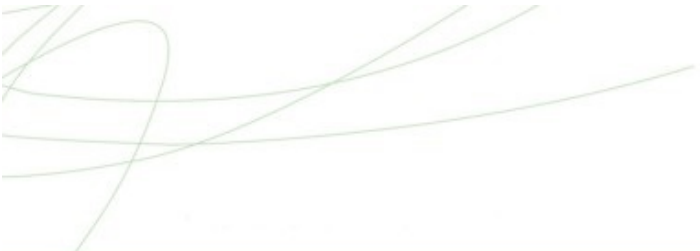
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Slå el.apparater helt av

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

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



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.

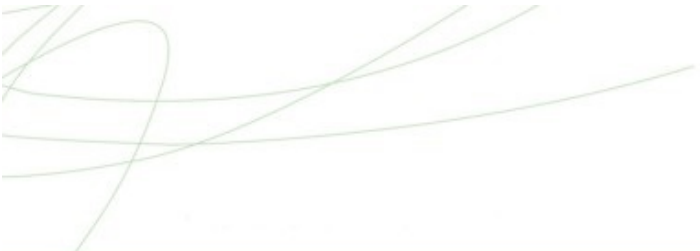
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	2009
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Langveien 36
Postnr/Sted: 6509 KRISTIANSUND N
Bolignr: H0301
Dato: 01.10.2022 11:18:25
Energimerkenr: da1bbc80-a65f-4392-a709-6fe01c9827e7
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 6
Bruksnr: 39
Seksjonsnr: 3
Festenr: 0
Bygningsnr: 10116570

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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 4: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansund	
Oppdragsnr.	
1601250103	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Alida Hjeljord	Sondre Rokstad Grimsmo
Gateadresse	
Langveien 36	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6509
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1601250103

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1601250103

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i indre glass soverom. Er under utbedring av glassmester Solbjør for sameiets regning.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- Det er foreslått å utbedre fasaden som vil med føre fellesgjeld
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1601250103

Tilleggskommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må 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: 1601250103

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alida Hjelljord	d753b4ff777f4cd1fbdc24 a4dd559f860a3ebb81	03.10.2025 11:31:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sondre Grimsmo	6fc3612c45c69c12be38dc 3183a7c6222eb84f2b	03.10.2025 11:27:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1601250103

- 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>

45

Branncelle
E160 [B70]

Dør i trapperom skal
være med terskel og
dørpumpe E130-C5m [B305]

Dør til teknisk rom
skal være med terskel og
dørpumpe E160-C5m [A605]

Alle sjakter skal være
egne brannceller

Remningsveg
via vindue

BRANNEENINGER

• Dobbeltskilt senderverk av 48x73 mm trevirke	• senderverk av 48x73 mm trevirke
• 2x70 mm mineralull	• 70 mm mineralull
• to lag 13 mm gipspl. Tosidig EI 60, 35 dB	• ett lag 13 mm gipspl. tosidig
	Plan 3, etc.
	Langveien 36
	6509 Kristiansund
	Tegning utarbeidet
	20.03.2006
	Målestokk: 1:100

Prosjekt: Rehabilitering av Langveien 36, 6509 Kristiansund
Tilskashaver: Silsand Eiendommer AS

PROSJEKTUTVIKLING

MDT-NORGE AS
FAGGIVENDE INGENIØRER MRIF

KKa 23.05.06

FREMLAGT
14 SEPT 2003

Arbeid	06/359-S
Ansatt	KRISTIANSSUND



VEDTEKTER FOR SAMEIET LANGVEIEN 36, KRISTIANSUND

Vedtatt i sameiemøte 14. november 2005 (sak nr. 5)
og med endringer i sameiemøte 7. januar 2006 (sak nr. 1),
i sameiemøte 22. april 2009 (sak nr. 1),
i sameiemøte 25. august 2009 (sak nr. 1)
og i sameiemøte 20. oktober 2009 (sak nr. 1)

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Langveien 36.

§ 2

Sameiet er opprettet i medhold av Lov av 23.mai 1997 nr. 31 – Lov om eierseksjoner. Formålet med sameiet er å ivareta de nødvendige felles anliggender vedrørende eiendommen Langveien 36, 6509 Kristiansund N. – gnr. 6 bnr. 39 i Kristiansund.

§ 3

Eiendommen er delt i seksjoner i henhold til fordelingsliste/tegninger.

Seksjonene er definert slik:

seksjon nr. 1 – leilighet 1. etasje syd	sameiebrøk 70/1000
seksjon nr. 2 – leilighet 2. etasje vest	sameiebrøk 60/1000
seksjon nr. 3 – leilighet 3. etasje syd	sameiebrøk 190/1000
seksjon nr. 4 – leilighet 3. etasje nord	sameiebrøk 200/1000
seksjon nr. 5 – leilighet 2. etasje sydøst	sameiebrøk 70/1000
seksjon nr. 6 – leilighet 2. etasje sydvest	sameiebrøk 50/1000
seksjon nr. 7 – leilighet 1. etasje nord	sameiebrøk 90/1000
seksjon nr. 8 – leilighet 2. etasje nord	sameiebrøk 110/1000
seksjon nr. 9 – leilighet loft syd	sameiebrøk 90/1000
seksjon nr. 10 – leilighet loft nord	sameiebrøk 70/1000

Opplysningene om seksjonene framkommer hos tinglysingsmyndighetene og hos bygningsmyndighetene i Kristiansund – i anledning tinglysing av seksjonsbegjæring samt senere endringer av sameiebrøker.

Seksjon nr. 4 har enedisposisjonsrett for bilparkering i den minste garasje som ligger på eiendommen.

Seksjonene nr. 6 og 2 har i fellesskap enedisposisjonsrett til bilparkering for to biler i den største garasje som ligger på eiendommen, dog har likevel seksjon nr. 8 rett til å disponere en (1) nærmere angitt utendørs parkeringsplass foran porten på den største garasjen. Disse tre seksjonseiere skal i fellesskap finne praktiske løsninger for at parkering skal fungere til brukernes beste.

De øvrige seksjonene (seksjon nr. 5, 3, 9, 10, 7 og 1) har hver rett til en parkeringsplass av de øvrige oppmerkede parkeringsplasser på eiendommens

NH   

grunn. Parkeringsplassene er fra øst til vest i den rekkefølge de nevnte seks seksjoner er benevnt i i den foregående setning.

Parkering/parkeringsplasser skal være som Plan- og bygningsssjefen i Kristiansund sin godkjenning i sak 06/429.

Som fellesareal regnes:

- Det avrundede inngangsparti ("trappehus") fra inngang i bakgård opp til loft.
- Tak på garasje med nødvendig adkomst via utvendig trapp.

Seksjon nr. 1 har adkomst til sine arealer i inngang fra gateplan i Langveien. Seksjon nr. 7 har adkomst til sine arealer i inngang fra gateplan i John Allans gt. Seksjon nr. 3, seksjon nr. 4, seksjon nr. 2, seksjon nr. 9 og seksjon nr. 10 har adkomst til sine arealer fra åpent areal i den u-formede bygningskroppen via det delvis avrundede "trappehus".

Seksjon nr. 5, seksjon nr. 6 og seksjon nr. 8 har adkomst til sine arealer direkte fra åpent areal i den u-formede bygningskroppen, Det er generell adkomst til eiendommen over eiendommen John Allans gt. 9 ihht tinglyst adkomstrett.

Elektrisk hovedtavle for eiendommen er plassert i det avrundede "trappehus" i 1. etasje med adkomst fra fellesareal i 2. etasje av det delvis avrundede "trappehus" samt også via lysgrav fra eiendommens østside.

Innvendige piper kan ikke benyttes som ildsted og kan heller ikke tettes/stenges idet disse nyttes for rørgjennomgang av installasjoner samt for lufting/ventilasjon.

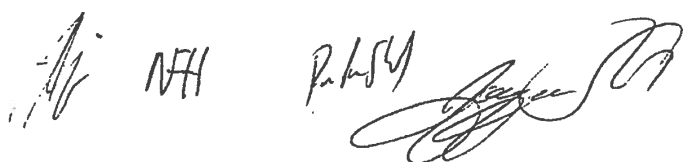
Til leiligheter på loft er det etablert hhv. takopplett og balkong (loft syd) samt takbalkong (loft nord). Det er de respektive eiere av disse to seksjonene som ene og alene selv er forpliktet til å sørge for utvendig snømåking av disse. Eier av seksjon nr 1 (leilighet i 1. etasje syd) er ene og alene forpliktet til å sørge for nødvendig snømåking av lysgraven som er på østsiden av leilighetens soveromsvinduer.

Eier av seksjon nr 4 (leilighet i 3. etasje nord) er ene og alene forpliktet til å sørge for nødvendig snømåking på sin sydvendte balkong.

Så vel utvendig bygning/er som uteareal defineres som fellesareal når det gjelder vedlikehold uavhengig av om seksjon/er har enedisposisjonsrett for bruk av deler av dette.

§ 4

Enhver eier av eierseksjon i Langveien 36 forplikter seg til ved overdragelse av eierseksjon å sørge for skriftlig å meddele den øvrige sameier samt styreleder for Sameiet Langveien 36 sin overdragelse av eierseksjon og før skjøtning av eierseksjon skjer at ny eier blir kjent med og tiltrer sameieavtalen.

The block contains several handwritten signatures and initials. From left to right, there is a signature that appears to be 'J. NTH', followed by 'P. K. S. Y.', and then a large, stylized signature that looks like 'S. B.'.

§ 5

Sameiet kan utferdige husordensregler på sameiemøtet som sameierne forplikter seg til å overholde. Ved framleie, som er tillatt, påligger det seksjonens eier å sørge for at fremleietakere følger disse regler. I motsatt fall kan sameiemøte kreve at fremleieforholdet bringes til opphør.

§ 6

Til dekning av fellesutgifter betales et beløp som fastsettes i sameiemøtet på grunnlag av de vedtatte budsjetter.

Det fastsatte beløp skal betales forskuddsvis innen den 10. i hver måned og uten løpedager – 12 måneder i året.

Dersom det ved ordinært eller ekstraordinært sameiemøte besluttet å igangsette reparasjoner/vedlikehold eller påkostninger kan sameiemøte fastsette ekstraordinære innbetalinger til de ovennevnte månedlige beløp.

Fellesutgiftene fordeles på den enkelte seksjon i henhold til sameiebrøken.

§ 7

Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av egen eierseksjon. Fellesareal skal behandles med tilbørlig aktsomhet og alle skader som skyldes sameierne må de selv erstatte eller utbedre uten opphold

§ 8

Bygningsmessige forandringer eller installasjoner i den enkelte seksjon som vil kreve byggemelding kan ikke gjennomføres uten positivt vedtak i sameiemøte.

§ 9

Det skal inngås avtaler mellom eierne av samtlige seksjoner om fordeling av kostnader knyttet opp mot strømforbruk i fellesarealer og ubebygde arealer.

§ 10

Ordinært sameiemøte – årsmøte – holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Sameiemøte innkalles skriftlig med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen foretas av styreleder for sameiet skal angi sted og tid for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Med innkallelsen til årsmøtet skal vedlegges en årsrapport med regnskap.

Ordinært sameiemøte skal behandle:

- a. Valg av styre og styreleder. Styret skal bestå av fra 2 til 5 medlemmer med 1 til 5 vararepresentanter eller personlige vararepresentanter etter sameiemøtets nærmere beslutning.
- b. Årsrapport og regnskap, eventuelt revisors rapport om sameiet har revisor.
- c. Budsjett for kommende år, eventuell handlingsplan.

- d. Valg av revisor i tilfelle av at sameiemøtet ønsker det.
- e. Eventuelle forslag fra sameier/e, se nedenfor.

Saker som en sameier ønsker å behandle på årsmøtet skal sendes skriftlig til sameierne samt til styreleder for sameiet senes innen 1.mars.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret eller en av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært sameiemøte behandler den eller de saker som er nevnt i innkallingen. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles i sameiemøte og over alle vedtak som treffes. Protokollen leses opp før møtets avslutning og undertegnes av de tilstedeværende sameiere. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11

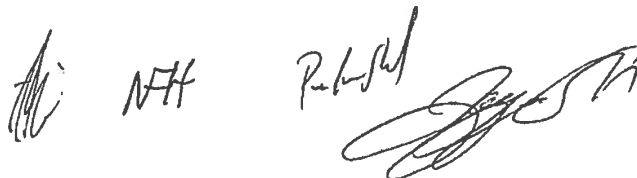
I den utstrekning annet ikke er bestemt i denne sameieavtale gjelder bestemmelsene i Lov om eierseksjoner.

§ 12

Sameiet Langveien 36 skal registreres i Foretaksregisteret.

§ 13

Avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen Langveien 36 – gnr. 6 bnr. 39 i Kristiansund.



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET LANGVN. 36

Disse regler skal sikre seksjonseierne og brukere ro og orden i hjemmene. Leilighetene skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

1. Hver seksjonseier må sørge for at der mest mulig ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 07.00 på hverdager. På fredager og lørdager er tidsperspektivet fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Evt. Fester som strekker seg utover disse tidspunkt må klareres med samtlige seksjonseiere og styreleder.

Politianmeldt husbråk kan i ytterste konsekvens medføre irettesettelsesgebyr på kr. 10.000.- for den hjemmelshaver som var vertsskap for den eller de som var grunnlag for husbråket.

Et slikt irettesettelsesgebyr kan kun skje i ekstraordinært sameiemøte og må i tillegg ha 2/3-dels flertall. Beløpet vil bli fakturert fra sameiet og beløpet vil inngå som en del av innestående saldo på sameiets bankkonto. Nyhet: Du kan nå svare på meldingen ved å svare på denne e-posten. Meldingen vil bli sendt direkte til avsenders telefon.

2. Barna skal ikke leke og bråke i trapper og ganger. La aldri små barn være alene i teknisk rom i kjelleren eller i lysgraven.
3. Ingen må sette fra seg barnevogner, ski , kjelker, sykler eller annet i hverken trappeganger eller i teknisk rom i kjeller.
4. Styret er ansvarlig for at det ved svært kalde dager er tilstrekkelig innvendig romtemperatur i teknisk rom. Årsaken er at det i dette rommet er installert cu-vannrør.
5. Utvendig vannkran i lysgrav må ikke forlates, selv for en kort stund, med løse/eksterne vannslanger – eller med vann tilkopleet.
Styret er ansvarlig for at hovedvannkran ikke er i bruk vinters tid og i tillegg er avstengt på vinters tid.
6. Vaskin av innvendig fellesareal
Snr 2 vasker areal i 2. etg.
Snr 3 og 4 veksler på å vaske areal i 3. etg. og ned til og med trappen til 2. etg.
Snr. 9 og 10 veksler på å vaske loftet og trappen ned til 3. etg.
Vasking utføres hver uke.
7. Parkeringsplasser
Hver enkelt seksjonseier er forpliktet til å besørge evt nødvendig snømåking for den aktuelle parkeringsplassen de disponerer, men snøen som fjernes må plasseres utenfor den felles eide tomten tilhørende eiendommen. Dvs at internflytting av snø på tomten er uakseptabelt og skal således ikke forekomme. Snå skal ikke måkes ned i lysgrav.

8. Strøing av sand/salt
Fortau på vestsiden av bygget og fortau på nordsiden av bygget skal sammen med eiendommens felles eide tomt strøes/saltes etter behov. Evt. Innkjøp av sand, salt, verktøy etc i relasjon til dette kjøpes inn av styreleder i Sameiet. Kostnadene inngår i sameiets felleskostnader.
Samtlige av seksjonseierene er i fellesskap ansvarlig for at arbeidet gjennomføres.
9. Særregler snømåking
Snr 1 er selv ansvarlig for snømåking av lysgrav.
Snr 4 er selv ansvarlig for snømåking av sin sydvendte balkong.
Snr 9 er selv ansvarlig for snømåking av sin østvendte balkong og sitt østvendte takopplett.
Snr 10 er selv ansvarlig for snømåking av sin sydvendte balkong.
Styreleder er forpliktet til å måke snø og strø (med salg/sand ved behov) foran felles hovedinngang i 2. etg, samt at styrelederen er forpliktet til å sette ut varselstilt på fortauene mot hhv vest og nord ved fare for snøras og i tillegg strø salt/sand på disse to fortau ved behov.
10. Elektrisk forbuk
Alle lys i teknisk rom og i fellesareal skal slukkes etter bruk. Nederste og øverste lampe i trappeganger, samt utelampe på forsiden skal alltid brenne når det er nødvendig, også om natten. Snr 3 kan ikke under noen omstendighet stenge av sitt strøabonnement, årsaken er at brannsentralen i bygget er tilknyttet nettopp denne seksjonen. Under følger en tabellmessig framstilling av hvilke seksjoner som blir direkte belastet med forbuket og hvilke punkter som utgjør grunnlaget.

Lokalisering	Forbruksmønster	Pris pr kwh	Begrensinger	Total årsforbruk/ årspris	Fordelingsgrunnlag
Strøabonnement snr 3 – johan S. Hanson Brannsentral 2. etg	Hele døgnet hele året	Kr. 1.- inkl. alle avgifter etc.	Ingen. NB: Merkeverdi 60 W	$(60/1000) \times 24 \times 365$ = 526 kwh → kr. 526 avrundet til kr. 1000.-	Alle seksjoner
Strøabonnement snr 3 – johan S. Hanson Utelys	10 timer pr dag, 200 dager pr år	Kr. 1.- inkl. alle avgifter etc.	Sparepære med lysføler 1x 9 W	$(9/1000) \times 10 \times 200 =$ 18 kwh → kr. 18 avrundet til kr. 50.-	Alle seksjoner
Strøabonnement snr 3 – johan S. Hanson Belysning i gang 2.etg.	12 timer pr dag, 365 dager pr år	Kr. 1.- inkl. alle avgifter etc.	Lysrør (sparerør) 2x 9 W	$(18/1000) \times 12 \times 365$ = 79 kwh → kr. 79 avrundet til kr. 100.-	Alle seksjoner
Strøabonnement snr 3 – johan S. Hanson Belysning i gang 3. etg.	12 timer pr dag, 365 dager pr år	Kr. 1.- inkl. alle avgifter etc.	Lysrør (sparerør) 2x 9 W x 2	$(36/1000) \times 12 \times 365$ = 158 kwh → kr. 158 avrundet til kr. 200.-	Alle seksjoner
Strøabonnement snr 1 – Suveren AS Lys mot fortau Langvn.	10 timer pr dag, 200 dager pr år	Kr. 1.- inkl. alle avgifter etc.	Sparepære med lysføler 1x 9 W	$(9/1000) \times 10 \times 200 =$ 18 kwh → kr. 18 avrundet til kr. 50.-	Alle seksjoner
Strøabonnement snr 5 – Erlend Henden Lys mot parkeringsplass	10 timer pr dag, 200 dager pr år	Kr. 1.- inkl. alle avgifter etc.	Sparepære med lysføler 1x 9 W	$(9/1000) \times 10 \times 200 =$ 18 kwh → kr. 18 avrundet til kr. 50.-	Alle seksjoner
Strøabonnement snr 6 – Irina Thorsen Lys mot parkeringsplass	10 timer pr dag, 200 dager pr år	Kr. 1.- inkl. alle avgifter etc.	Sparepære med lysføler 1x 9 W	$(9/1000) \times 10 \times 200 =$ 18 kwh → kr. 18 avrundet til kr. 50.-	Alle seksjoner
Strøabonnement snr 7 – Suveren AS Lys mot fortau John Allansgt.	10 timer pr dag, 200 dager pr år	Kr. 1.- inkl. alle avgifter etc.	Sparepære med lysføler 1x 9 W	$(9/1000) \times 10 \times 200 =$ 18 kwh → kr. 18 avrundet til kr. 50.-	Alle seksjoner
Strøabonnement snr 10 – Trond Vassgård Belysning i loftsgang	12 timer pr dag, 365 dager pr år	Kr. 1.- inkl. alle avgifter etc.	Lysrør (sparerør) 2x 9 W	$(18/1000) \times 12 \times 365$ = 79 kwh → kr. 79 avrundet til kr. 100.-	Alle seksjoner
Sum alt felleslys				kr. 1650.-	
Dette regnearket følger som vedlegg til nærværende referat.					

11. Sjøppel

All søppel må pakkes godt inn før det kastes i søppeldunken. Sjøppeldunken må holdes rene, spesielt viktig på sommeren. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at søppel sorteres ihht Kristiansund kommune sine retningslinjer. Evt avvik ifht dette kan følges opp av styrelederen og den ansvarlige vil holdes økonomisk ansvarlig for de evt konsekvenser av forholdene. Sjøppel som er et direkte resultat av inn/utflytting skal ikke under noen omstendighet belastes disse søppeldunkene.

12. Kast ikke ut mat til fuglene, dette trekker rotter og annet utøy til eiendommene.

13. Risting eller banking av tøy fra balkongene er ikke tillatt.
14. Utenom det som er nevnt foran, må alt som tilhører eiendommene, både utvendig og innvendig, behandles med forsiktighet og holdes i god stand. Oppstår skader og mangler som en seksjonseier selv ikke greier å ordne, skal sameiets styre eller forretningsfører underrettes umiddelbart.
15. Husdyrhold er i sin alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til allmenn sjenanse for de øvrige seksjonseierne (alminnelige husdyr - ikke skadedyr).
16. Felles ytterdør i 2. etg. skal til enhver tid være låst. Teknisk rom skal alltid være låst
17. Enhver hjemmelshaver og beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med rutiner for varsling ved brann, samt kunne betjene brannsentralen i bygget.
18. Enhver hjemmelshaver og beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med hovedvannkran for sin egen leilighet og for hele bygget (som er plassert i teknisk rom).

Kristiansund N, 15.06.2011

-Styret i Sameiet Langvn. 36-

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Randi Kvisvik Hansen

Dato utkjrt: 04.09.25 Side 1 av 2

Sameiet Langveien 36	V ³ r ref.:	290/3
Langveien 36	Type:	Sameie
6509 KRISTIANSUND	Eiere:	Oda Alida Frjnstelién Hjelljord, Søndre Rokstad Grimsø
Organisasjonsnr: 914 267 641	Seksjonsnr:	3

FelleskostnaderTot. innv. m³ ned: 4 861

Felleskostnader: Felleskostnader drift

4 861

Skrilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sindre Pettersen

Adresse: Langveien 36

Postnr/-sted: 6509 KRISTIANSUND

Telefon: Mob.: 95055874

E-post: trondv@marel.com

Restanse felleskostnader pr. 04.09.2025Utest³ ende saldo: -0,11

Felleskostnader: -0,11

Restanse: 0

Gebyr: 0

Forskudd: 0

Rente: 0

Overdekning: 0,11

Ligning - 2024

Annen formue:	85 258
---------------	--------

Gjeld:	13 065
Utgifter:	0

Andre inntekter: 2 974

P³ lydendeP³ lydende:

Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 3

Partialobligasjonsnr:

Bygning/eiendomBygge³ r: 1914G³ rds/bruksnr: 6/39

Feste/eiet tomt: Eiet

Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Polisenr: SP0000901132

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SS Bnr: H0301

Etasje: 3

Oppvarmingstype: Elektrisk

Heis: Nei

Parkeringsstype: Parkeringsplass ()

Systeml³ s: Nei

Antall rom: 3

Husdyrhold:

Oppr. antall rom: 3

BTA 108

Livslp standard: Nei

Kategori: 3-roms

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Randi Kvisvik Hansen

Dato utkjrt: 04.09.25 Side 2 av 2

Sameiet Langveien 36	V ³ r ref.:	290/3
Langveien 36	Type:	Sameie
6509 KRISTIANSUND	Eiere:	Oda Alida Frjnstelién Hjelljord, Søndre Rokstad Grimsø
Organisasjonsnr: 914 267 641		

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Vi tar forbehold om riktig areal, da dette kan være basert på eldre tegningsgrunnlag og tidligere m³ leregler. Oppgitt areal skal derfor ikke benyttes ved markedsføring og salg. Ved utarbeidelse av tilstandsrapport, m³ bygningssakkyndige m³ le opp boligens bruksareal, i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger.

KRISTIANSUND KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

ØVRE ENGGATE 8
6500 KRISTIANSUND
TELEFON 073 - 86000
TELEFAX 073 - 86201

BJØRN RØSAND
SKOLEGATA 16
6500 KRISTIANSUND N.

FREMLAGT

[1 2. 12 '91]

KR. SUND N. BYGNINGSRÅD

DERES REF:

VÅR REF:

DATO:

04.12.91

U9120241
S9101912

LANGVEIEN 36
MELDING OM BRUKSENDRING FOR 3. ETASJE FRA KONTORFORMÅL TIL
LEILIGHETER

Det vises til Deres søknader av 05.11. og 18.11.91.

I henhold til delegert myndighet til bygningssjefen lages slikt

VEDTAK:

Søknaden godkjennes på betingelse av at Plan- og bygningslov med forskrifter og vedtekter følges og med følgende endringer/ presiseringer:

Brann-/ lydtekniske forhold:

Dører B 30 mot den enkelte leilighet skal også tilfredsstillе forskriftenes krav med hensyn til lydisolasjon (38 dBa).

Bygningskonstruksjoner som benyttes ved gjenkledning av trapperom mellom 1. og 2. etasje skal ha brannmotstand B 60.

Etasjeskiller bør anordnes slik at forskriftskrav til lydisolering tilfredsstilles (jfr. her detaljblad i fra Norsk Byggforskningsinstitutt).

Det må monteres slokkingsredskap og brannalarm i de nye boenhetene i henhold til byggeforskriftenes kap 31:4. For å tilfredsstillе dette krav kan det være nødvendig med flere røykdetektorer som seriekobles i den enkelte leilighet.

Rømningsveg ut fra trapperom går forbi vindu i 2. etasje. Vindu som ligger mot rømningstrace må blendes til brannmotstand B 30 eller settes glass som har brannmotstand F 30. Dette gjelder tre vindu.

På plan 2. etasje skal hovedtrapperom skilles fra kontorareal med branncellebegrensende vegger og dører med henholdsvis brannmotstand B 60 og brannklassifisering B 30 s.

forts. neste side

Bygningsmessig forøvrig:

I tilknytting til de nye boenhetene må det anordnes bodplass - ca 5 m² pr. leilighet - på terrengnivå for oppbevaring av sykler etc..

Parkeringsforhold:

Etter de opplysninger som fremkommer i søknaden finner vi med henvisning til veiledende parkeringsnorm for Kristiansund å kunne legge følgende vurdering/ arealer til grunn ved beregning av samlet behov for parkeringsplasser før og etter ombygging:

Parkeringsbehov før bruksendring:

1. etasje:

Kontor ... 187,0 m²/ 50 = 3,74 p.plasser
Lager ... 32,0 m²/100 = 0,32 p.plasser

2. etasje:

Kontor ... 242,0 m²/ 50 = 4,84 p.plasser

3. etasje:

Kontor ... 242,0 m²/ 50 = 4,84 p.plasser

SUM

13,7 p.plasser

Parkeringsbehov etter bruksendring av 3. etasje:

11,0 p.plasser

Av dette følger at nødvendig parkeringsbehov etter bruksendring kan fastsettes til 11 plasser. Vi ser det imidlertid slik at fremlagt parkeringplan ikke kan godkjennes ut fra adkomst/ snuplassforhold. Adkomsten til tomten går over fortau som også benyttes som skoleveg. Før det gis brukstillatelse for leilighetene etter ombygging, må det utarbeides en revidert parkeringsplan som viser 11 parkeringsplasser som kan benyttes uavhengig av hverandre. Planen må også vise en mulig snuplass for personbil inne på tomten. Dette for å unngå rygging ut over fortau.

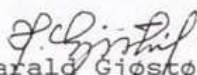
Parkeringsbehov relatert til et eventuelt nytt tilbygg langs J.Allans gate er ikke vurdert i det foranstående.

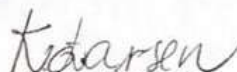
Før ombyggingsarbeider igangsettes må ansvarshavende for disse oppnevnes og endringer av sanitæranlegg anmeldes på ordinær måte.

Vedlagt følger meldingsskjema om rett til å klage over forvaltningsvedtak.

Gebyr kr 2.000,-

Bygningssjefen i Kristiansund


Harald Gjostøl


Knut Larsen

Kommune

KRISTIANSUND N

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Bjørn Rosand
Skolegata 16

6500 KRISTIANSUND N

Byggherre (navn, adresse)

Norwegian Fish Co. Eiendom A/S
Hergata 16

6500 KRISTIANSUND N

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festehr.	Seksjonsnr.
Langveien 36	6	39		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidsart	Byggets art	Vedtak dato	Saksnr.
05.11-18.11.91	Bruksendring for 3. etasje fra kontor til 2 leiligheter	Kontorbygg	04.12.91	B 371/91
Behandling/vedtak	Bygningssjefen			

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☐ hele bygget☒ følgende del av bygget: 3. etasje

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.

- Det monteres røykvarslere og brannslukningsutstyr i henhold til forskriftene i begge leilighetene.
- Dør fra felles gang i 3 etasje til loft skal være B 30 S.
- Bruksendringen krever ingen flere parkeringsplasser.

Merknader

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

01. August 1992

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Kristiansund N	 Gunnar Odden
Dato	 Gunnar O. Strømme
09. Juni 1992	

Kopi sendt til

☐ ansvars- havende	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
☐ andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr: 6 Bnr: 39 Snr: 3
Adresse: Langveien 36

200 BYGNINGSDATA

Bygningens areal:	818m2
Bebyggelsens type:	Stort frittliggende boligbygg
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	Ja, felles for sameiet
Sist avleste dato:	
Målerstand:	

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYR

Kommunale avgifter og gebyrer:	Kr. 12 692,-
--------------------------------	--------------

Beløpet gjelder abonnementsgebyr for vann/avløp og eiendomsskatt.



Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

Line Mentzoni
Avdelingsingeniør
Oppmåling

71573883

www.kristiansund.no

Line.Mentzoni@kristiansund.kommune.no





Megleropplysninger

Adresse: Langveien 36

Gnr.: 6

Bnr.: 39

Fnr.:

Snr.: 3

Gjeldende planer med bestemmelser

Eiendommen er:

☒ Regulert

☐ Uregulert

Planopplysninger	PlanID og plannavn	Formål	Vedtatt dato
Kommuneplan			
Kommunedelplan	Kommunedelplan for Kristiansund sentrum	Kombinert bebyggelse og anleggsformål og boligbebyggelse – nåværende	26.08.2021
Reguleringsplan	R-037 Hauan		16.10.1967
Mindre reguleringsendring/ Bebyggelsesplan	R-037-03 Bebyggelsesplan for kvartal 39	Spesialområde bevaring; blandet formål boliger, fortetninger, kontor mv., felles adkomst mv. (F2	10.10.2002

Bestemmelser til plan som er vedlagt:

☐ Kommuneplan

☒ Kommunedelplan

☐ Reguleringsplan

☒ Mindre endring/Bebyggelsesplan

Kommentarer:

- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø H570_105 Forkrigsbebyggelse og H570_1 NB!-område Kristiansund sentrum samt rød og gul støysone iht. T-1442.
- Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.



Innsendte arealplaner

Planer under arbeid i området:

☒ Ja

☐ Nei

PlanID og Plannavn	K-201201 Kommunedelplan for Kristiansund sentrum, endring (se planbehandlinger 2024/918)	Status: Planforslag
-----------------------	--	---------------------

Kommentarer:

Nærmere opplysninger kan gis av Kristiansund kommune, enhet for plan og byggesak
v/Christanse Reitan Yttervik.

Avkjørsel til eiendommen

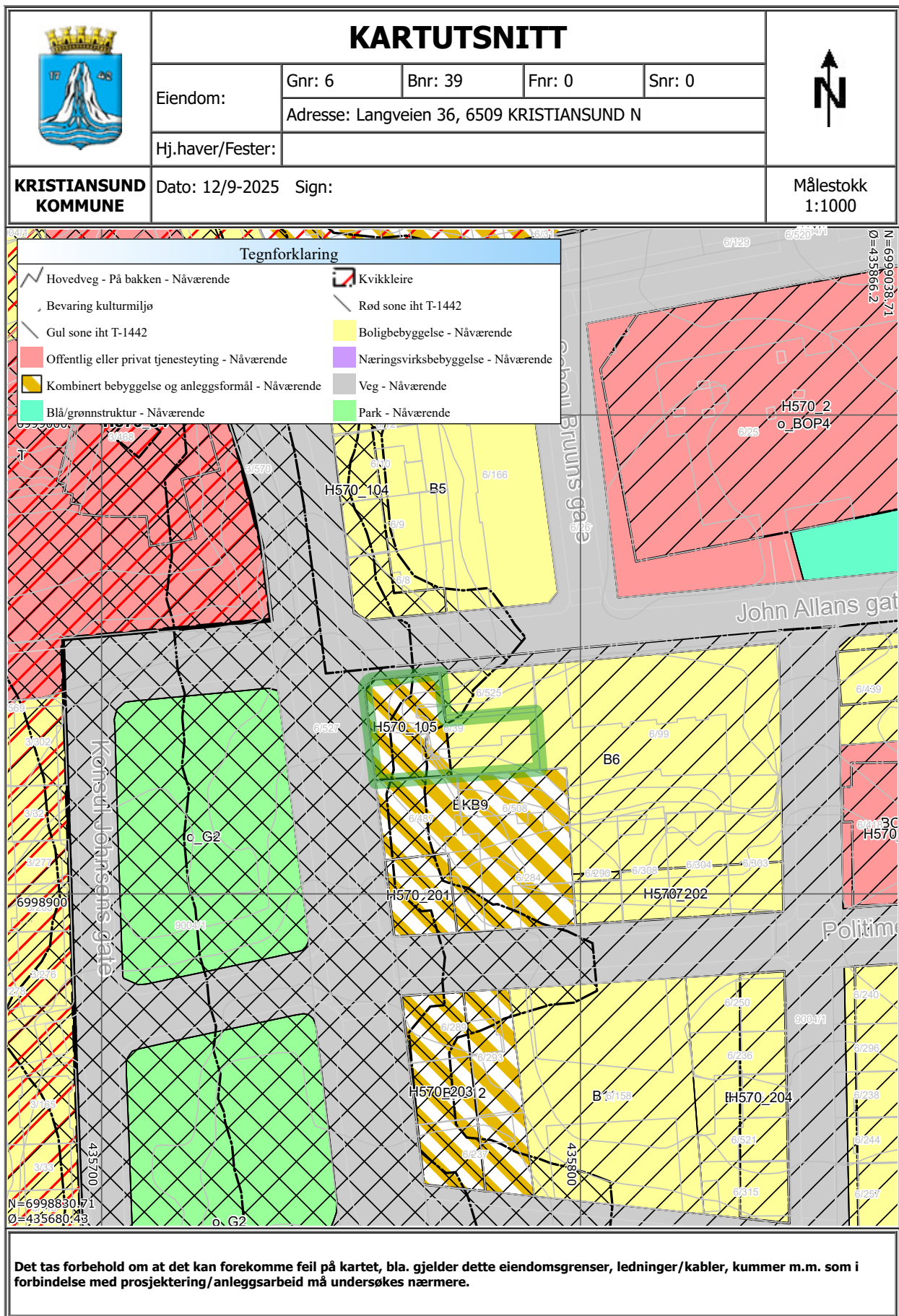
- ☐ Eiendommen har (regulert) avkjørsel til/fra offentlig gate/vei.
- ☐ Eiendommen har avkjørsel til/fra privat vei. Rettighet til adkomst må avklares/sikres.
- ☒ Eiendommen har avkjørsel til/fra regulert felles adkomst/vei.
- ☐ Eiendommen har kun gangadkomst til offentlig/privat vei.

Kommentar:

Kommentarer til ordren:

Med hilsen:

Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/ Marita K. Spånberg
12.09.2025





Målestokk
1:500

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





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 eieendom (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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Langveien 36
6509 KRISTIANSUND N

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Maria Alvheim Klinge

Telefon: 926 99 890
E-post: maria.alvheim.klinge@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre