

aktiv.

Johan P. Clausens gate 6, 6508 KRISTIANSUND N

**2-roms selveierleilighet med
sentral beliggenhet!**



Eiendomsmegler

Gunnar Andreas Kjønnøy

Mobil 452 77 617

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

Aktiv Kristiansund

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 250 000,-
Omkostn.: Kr 32 640,-
Total ink omk.: Kr 1 282 640,-
Felleskostn.: Kr 1 097,-
Selger: Kari Jensen Gallefoss
Gunnar Gallefoss

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1942
BRA-i/BRA Total 54/72 kvm
Tomtstr.: 263.6 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 26
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1601260038

2-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Gunnar A. Kjønnøy presenterer Johan P. Clausens gate 6

2-roms selveierleilighet i høy 1. etasje. Her bor du sentralt og urbant i Kristiansund, med dagliglivets tilbud rett utenfor døren. Nytt kjøkken med integrerte hvitevarer ble innsatt i 2020. Stue med vedfyring. Bad med flislagt gulv med varmekabler. Inneholder entré, bad/wc/ vaskerom, kjøkken og stue. I tillegg medfølger det 2 boder i kjeller. Sameiet renoverer for tiden utvendig, se mer informasjon i prospekt. Leiligheten ligger i et etablert boligområde med kort vei til butikker, servicetilbud, kollektivtransport og byens øvrige fasiliteter.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	52
Energiattest	58
Nabolagsprofil	63
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA totalt: 72 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 18 kvm

1. etasje

BRA-i: 54 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er to boder i kjeller som er tatt med i areal oppsettet og som er med på tegningen til seksjons leiligheten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

263.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Sentrumsnær bytomt med høy utnyttelsesgrad og i hovedsak opparbeidet med asfalt og harde flater. Terrenget er tilnærmet flatt, og bygget ligger direkte mot offentlig gate. Det er tett bebyggelse på begge sider, med begrensede uteoppholdsarealer og ingen synlige grøntarealer.

Beliggenhet

Johan P. Clausens gate 6 ligger i hjertet av Kristiansund. I umiddelbar nærhet finner man blant annet Festiviteten, Idrettsplassen, Kunstforeningens hus og Nerparken. Kristiansund sentrum byr på et variert utvalg av butikker, restauranter og kafeer, og med offentlig transport lett tilgjengelig, er det enkelt å komme seg rundt i byen og til nærliggende områder.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Området rundt eiendommen er preget av en blanding av boligbebyggelse, næring, offentlige bygg og kulturelle tilbud.

Barnehage/Skole/Fritid

Blåtoppen barnehage ligger kun 700 meter fra leiligheten, og ellers er både Heinsa og Karihola barnehager, Kristiansund Idrettsbarnehage og Atlantis Naturbarnehage en kort kjøretur unna. Allenengen barneskole ligger 600 meter unna, Kristiansund videregående en drøy km og Atlanten ungdomsskole og videregående ca 2 km.

Skolekrets

Kirklandet

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen ligger sentralt i Kristiansund, og gir enkel tilgang til byens omfattende kollektivtilbud med både buss, hurtigbåt, hurtigrute/ kystrute og sundbåt.

Bygningssakkyndig

Verdianalyse AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Veggkonstruksjon: Bordkledning på fasade mot vei er nylig skiftet i forbindelse med oppgraderingsarbeider. I denne sammenheng er veggen lektet ut, og det er etablert ny vindsperre samt muse-/inntetting i nedre del av konstruksjonen. På bakside og øvrige fasader består kledningen i hovedsak av opprinnelig bordkledning fra byggeår. Denne fremstår i relativt bra stand, og er kontrollert i forbindelse med pågående fasadearbeider. Bygget har en kombinasjon av nyere og eldre vinduer. Det er montert PVC-vindu på bad, som fremstår som nyere utskiftning. Øvrige rom har i hovedsak eldre trevinduer med normal aldersslitasje. Dør fra trappegang og inn til leilighet er i hvit malt tredør. Det er teglsteinspipe med pusset overflate som er beslått med heldekkende beslag over tak. Vedovn på stue fra 2013.

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, TG 3 og TG IU.

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

- Veggkonstruksjon

Eldre bordkledning på bakside/øvrige fasader har stedvis mindre sprekkdannelser og tegn til aldersslitasje. Det er også registrert begrenset lufting bak kledning, samt manglende/ikke tilstrekkelig muse- og insektsikring i nedre avslutning. Avviket gjelder kun eldre, opprinnelig kledning.

Konsekvens/tiltak: Manglende lufting og tetting kan over tid medføre økt risiko for fuktopphopning, råteskader og inntrengning av skadedyr i konstruksjonen. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting og montere muse-/inntetting i nedre del, samt følge opp sprekkdannelser med vedlikehold eller utskifting ved behov.

- Vinduer

Eldre trevinduer på øvrige rom har naturlig aldersslitasje med tegn til værpåvirkning og behov for vedlikehold. Det registreres slitte overflater og begynnende nedbrytning i maling/treverk.

Konsekvens/tiltak: Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert levetid, svekket tetthet og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales vedlikehold med skraping, behandling og maling, samt løpende kontroll av tetthet og funksjon.

- Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med pusset overflate har passert en vesentlig del av forventet levetid, og det må påregnes aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid. Det er ikke utført innvendig kontroll av pipeløpet, og det er ukjent om det er gjennomført innvendig rehabilitering eller oppgraderinger av pipeløpet.

Konsekvens/tiltak: Ukjent tilstand og alder kan medføre økt risiko for svekket funksjon, rissdannelser og behov for rehabilitering på sikt. Det anbefales kontroll av pipeløp og tilstand via feiervesen eller fagkyndig, samt oppfølging av vedlikehold ved behov.

- Bad - Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt ca. 2 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist, noe som er vesentlig lavere enn anbefalt fall. Gulvet fremstår dermed som tilnærmet flatt. Det er registrert sprekker i fliser og slitasje i fuger. Det er også registrert tidligere avløp i gulv som er tettet med betong, noe som fremstår som en enkel løsning uten dokumentert utførelse. Badet er utstyrt med dusjkabinett, som begrenser vannsøl på gulv og reduserer belastning på overflater.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å planlegge oppgradering av våtrommet på sikt med etablering av korrekt fall og godkjente løsninger. Sprekker i fliser, manglende fall og ukjente løsninger rundt tidligere avløp kan medføre økt risiko for vanninntrengning, fuktpåvirkning og skader over tid, selv om dusjkabinett i dag reduserer belastningen.

- Kjøkken - Avtrekk

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å

sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktspredning i boligen.

- Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

- Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast i leiligheten. Øvrige avløpsrør i bygget er ikke kontrollert, og skjulte rørføringer vurderes som ukjent. Eldre avløpsrør i bygget er trolig utført i støpejern, som erfaringsmessig har høy alder og begrenset restlevetid. Konsekvens/tiltak: Eldre rør kan ha redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer, korrosjon og tilstopping over tid. Det anbefales nærmere kontroll av avløpssystemet, spesielt eldre støpejernsrør, for å avdekke tilstand og eventuelt behov for utskifting.

- Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen ved eldre beredere er at de kan gå lekk og forårsake vannskader. Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader plutselig oppstå på eldre varmtvannsberedere.

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

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er registrert eldre sluk, og det er ukjent om det er etablert membran/tettesjikt, samt hvordan eventuell løsning er utført. I tillegg er det registrert tidligere avløp i gulv som er tettet med betong, noe som fremstår som en enkel løsning uten dokumentert utførelse. Alder og manglende dokumentasjon tilsier at løsningen ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak: Tettet avløp og ukjent utførelse medfører økt risiko for lekkasjer, fuktskader og skjulte skader i konstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelser og på sikt oppgradering av våtrom med nytt sluk og dokumentert tettesjikt.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 18.03.26 av Terje Storhaug. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2013.

Selger har ikke bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: AM Prosjekt, 2025

Beskrivelse: Fuktskader i yttervegg. Skaden er utbedret av AM Prosjekt,- revet bordkledning, byttet ut fuktskadet treverk og isolasjon, ny vindsperre og ny kledning.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Firmanavn: AM Prosjekt, 2025

Beskrivelse: Se forrige post om skade og utbedring. Bordkledning og defekt vindsperre er byttet, skader utbedret.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2024

Beskrivelse: Byttet snor på baderomsvifte

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Maxbo, 2013

Beskrivelse: Kjøpte ny vedovn, betalte Maxbo for ovn og montering.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Electro Team, 2019

Beskrivelse: Etter eltilsyn ble det montert nytt sikringsskap, feil utbedret, og kontakt til vaskemaskin montert på badet.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Byggeplaner i Fredrik Selmers gate.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Callinganlegget er ute av drift.

Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven og alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgivning.

Innhold

Leiligheten ligger i en høy 1. etg. og inneholder: Entrè, kjøkken, bad, stue og soverom.

To boder i kjeller.

Standard

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

Utstyr: Oppheng klær.

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

- Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, ventilator, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøleskap.

Bad: Flis med varmekabler på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling.

-

Stue: Laminat på gulv, MDF panelplater på vegger og malte plater og malte plater 2 i himling.

Utstyr: Skyvedørsgarderobe og vedovn.

Soverom: Lakkert tregulv på gulv, malte strie på vegger og malte plater i himling.

Utstyr: Skyvedørsgarderobe.

For mer utfyllende informasjon om standard og tilstand, se vedlagte tilstandsrapport. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgivning.

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.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If, polisenummer

Radonmåling

Ihht. NGU, Norges Geologiske Undersøkelse, har adressen usikker forekomst av radon. Boligen er oppført før det ble innført krav om radonsperre i byggetekniske foreskrifter. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at om det som resultat av fremtidige målinger, vil bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak, vil da slike eventuelle tiltak måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Det gjøres oppmerksom på at siste registrerte gjennomførte feiing av pipe på eiendommen var i 2014. Ut over dette har ikke det lokale brann- og feiervesenet mer informasjon. Det kan være nødvendig å kontakte det lokale brann- og feiervesenet for oppfølging. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og fast brensel. Peisovn montert på stue. Varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk

Beregnet levert energi er anslått til 463,42 kWh/m² per år i normert klima (423,03 kWh/m² i lokalt klima), og boligen har et totalt beregnet energiforbruk på ca. 24 381 kWh per år.

Energimerke

G

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 250 000

Omkostninger kjøper

1 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

31 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

32 640 (Omkostninger totalt)

44 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

47 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 282 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 294 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 297 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 21 581 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunen fakturerer for vann, avløp, feiing/ tilsyn og eiendomsskatt, kr 17 738

ReMidt fakturerer for renovasjons- og slamgebyr, kr 3 843,13

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 433 412 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 733 647 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye

utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.
Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning

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).

Tilbud om 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

20/100

Felleskostnader inkluderer

Felles bygningsforsikring, strøm fellesarealer og avsetning til felles vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 097

Sameiet

Sameienavn

Johan P. Clausens gate 6

Organisasjonsnummer

936394590

Om sameiet

Det gjøres oppmerksom på at sameiet står i en disputt med en av de andre seksjonseierne. Informasjon fra selger som også er styreleder for sameiet:

For et år siden ble det oppdaget skader hovedsakelig i værvegg, og behov for ny kledning på tilstøtende vegg.

Vi har kontaktet vårt forsikringsselskap (IF), de sier vi mangler dekning for slike skader. Vi så oss nødt til å starte reparasjonsarbeidet for å unngå at skaden utviklet seg ytterligere. Det ble så avdekket en skade i etasjeskillet mellom naboene på andre siden av gangen. Denne skaden er på dette tidspunkt ikke utbedret, men hovedsaklig er resten av utbedringene ferdig.

Totalkostnaden på hele operasjonen er estimert til 1.7 til 1.8mill. Vi har i dette tilfellet delt kostnadene i 4 like deler, uten hensyn til eierbrøk. Vi har betalt ca 460 000,- noe som jeg anser som at andelen for vår leilighet er betalt. Arbeidet står nå stille, da en nabo i huset ikke har betalt sin del. Dette vil nok bli løst i løpet av litt tid. Det resterende arbeidet vil ikke påvirke leiligheten vi selger, unntatt kanskje litt støy i reparasjonstiden. Vi har i denne tiden også registrert sameiet i Brønnøysundregisteret, med org.nr. og styre, og engasjert regnskapsbyrå.

Regnskap/budsjett

Sameiet har nylig økt fellesutgiftene for å begynne og bygge en reserve til kommende utgifter, som tak eller ytterdør.

Vedtekter/husordensregler

Megler har rekvirert dokumentene hos styreleder, men ikke mottatt noe.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboernes forpliktelser i et sameie reguleres primært av Eierseksjonsloven (2017), som pålegger seksjonseiere å vedlikeholde egen bolig, betale fellesutgifter, følge husordensregler og ta hensyn til naboer. Vesentlige brudd på disse pliktene kan i ytterste konsekvens føre til pålegg om salg av seksjonen.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 26, seksjonsnummer 1 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:

1505/3/26/1:

14.12.1944 - Dokumentnr: 300915 - Best. om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1505 Gnr:3 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1945 - Dokumentnr: 300109 - Rettigheter iflg. skjøte

Overført fra: Knr:1505 Gnr:3 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1987 - Dokumentnr: 303517 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 20/100

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 5 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, men det kommer ikke klart frem på tegningene hvilken etasje og seksjon tegningene gjelder, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp

Regulerings- og arealplaner

Følger reguleringsplan R-189 Clausenenga (plan-ID R-189), som regulerer eiendommen til bolig (D4). 19.09.1989

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

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310_4 for kvikkleire og hensynssone H570_11 for kulturmiljø.

Det gjøres oppmerksom på at selger har mottatt nabovarsel for byggeplaner i Fredrik Selmers gate. Ytterligere informasjon om varselet kan fåes ved henvendelse megler.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag stort kr 30 000 for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 500 Fotograf
16 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
4 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 000 Tilretteleggingsgebyr
1 990 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 941 Utlegg kommunale opplysninger
3 925 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
8 750 Utlegg tilstandsrapport

Totalt kr: 98 451

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Miriam Skeide Ødegård

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

09.04.2026



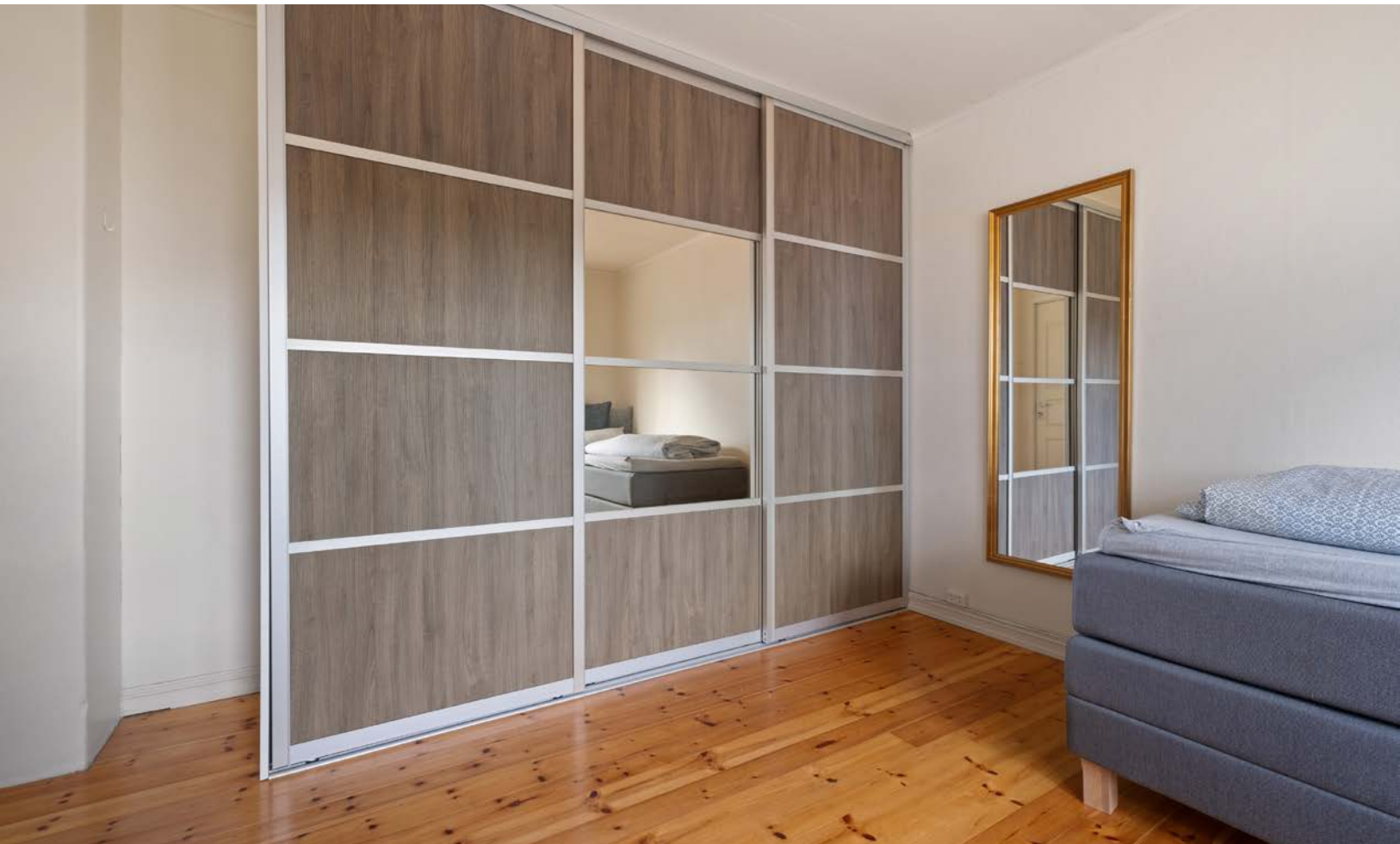


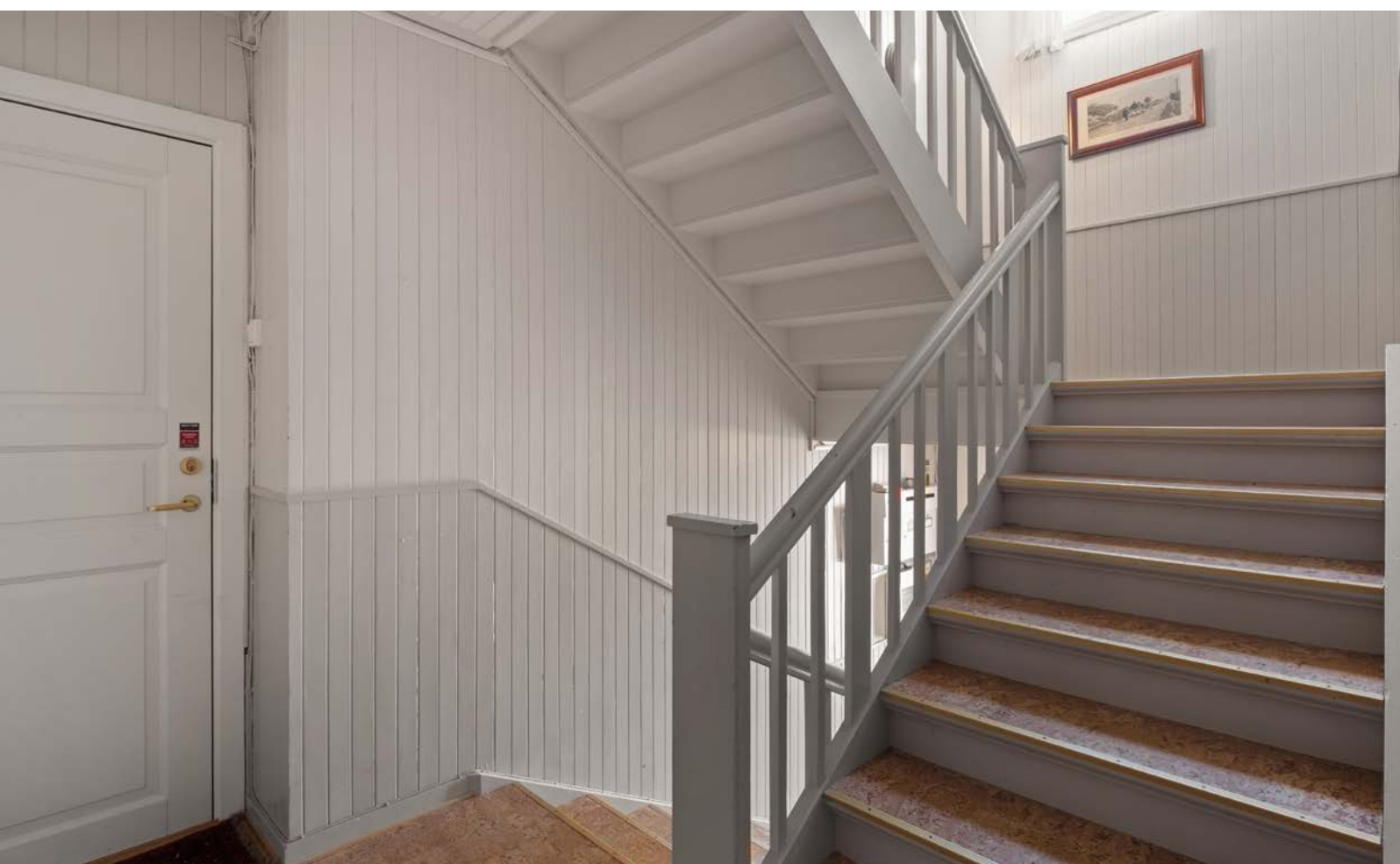
















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Johan P. Clausens gate 6 , 6508 KRISTIANSUND
N

🏠 KRISTIANSUND kommune

gnr. 3, bnr. 26, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 22333-1413

PropCloud ref nr: TP1516

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om VerdiAnalyse AS

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

Vårt team

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

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

 NITO



 VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført som en flermannsbolig i tradisjonell konstruksjon med rektangulær bygningskropp over flere etasjer. Grunnmur er utført i betong, og yttervegger i bindingsverk med utvendig stående bordkledning. Deler av fasaden mot vei er nylig oppgradert, mens øvrige fasader har eldre kledning.

Taket har saltaksform og er tekket med Decra eller tilsvarende stålplatetak. Taket fremstår med normal funksjon, men med alder som tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold.

Vinduer består av en kombinasjon av nyere PVC-vinduer og eldre trevinduer. Skorstein er i teglstein med pusset overflate og beslag over tak.

Innvendig består boligen av tradisjonelle overflater, med flislagte gulv i våtrom og øvrige rom med laminat og tregulv. Våtrom har eldre løsninger med ukjent oppbygning.

Tekniske installasjoner består av elektrisk anlegg med oppgradert sikringsskap, samt vann- og avløpssystemer med varierende alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

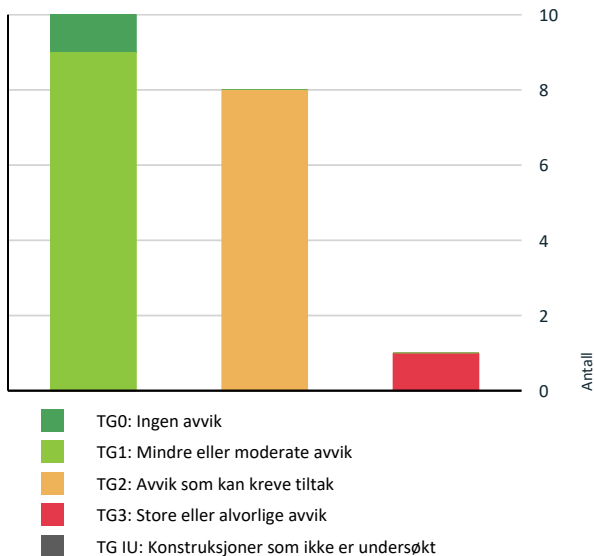
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

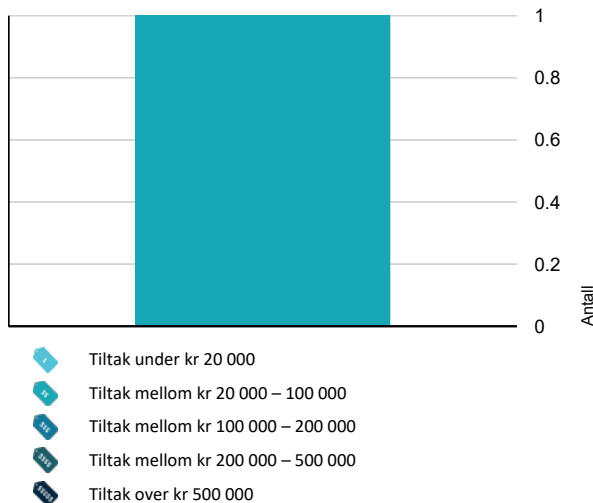
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetninger – NS 3600 Tilstandsrapport – Selveierleilighet

Rapporten er utarbeidet etter NS 3600:2018 og gjelder kun den aktuelle seksjonen slik den fremsto på befaringstidspunktet.

Vurderingen omfatter seksjonens eksklusive arealer med tilhørende overflater, innredninger og installasjoner som eier har vedlikeholdsansvar for. Fellesarealer og bygningsdeler utenfor seksjonen, slik som tak, yttervegger, fundamenter, felles rør- og ventilasjonssystemer, mv., er ikke vurdert med mindre annet er angitt.

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Ansvarsforhold følger eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er registrert eldre sluk, og det er ukjent om det er etablert membran/tettesjikt, samt hvordan eventuell løsning er utført. I tillegg er det registrert tidligere avløp i gulv som er tettet med betong, noe som fremstår som en enkel løsning uten dokumentert utførelse.

Alder og manglende dokumentasjon tilsier at løsningen ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre bordkledning på bakside/øvrige fasader har stedvis mindre sprekkeformasjoner og tegn til aldersslitasje. Det er også registrert begrenset lufting bak kledning, samt manglende/ikke tilstrekkelig muse- og insektsikring i nedre avslutning.

Kledning som er nylig skiftet på fasade mot vei fremstår med oppbygning etter nyere utførelse med lekting, vindsperre og musebånd, og vurderes til TG 1. Dette avviket gjelder kun eldre, opprinnelig kledning.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre trevinduer på øvrige rom har naturlig aldersslitasje med tegn til værpåvirkning og behov for vedlikehold. Det registreres slitte overflater og begynnende nedbrytning i maling/treverk.

PVC-vindu på bad fremstår som nyere og vurderes ikke å omfattes av dette avviket.

Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt ca. 2 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist, noe som er vesentlig lavere enn anbefalt fall. Gulvet fremstår dermed som tilnærmet flatt.

Det er registrert sprekker i fliser og slitasje i fuger. Det er også registrert tidligere avløp i gulv som er tettet med betong, noe som fremstår som en enkel løsning uten dokumentert utførelse.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, som begrenser vannsøl på gulv og reduserer belastning på overflater.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Teglsteinspipe med pusset overflate har passert en vesentlig del av forventet levetid, og det må påregnes aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid. Det er ikke utført innvendig kontroll av pipeløpet, og det er ukjent om det er gjennomført innvendig rehabilitering eller oppgraderinger av pipeløpet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

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

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

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

Det er avvik:

Det er synlige avløpsrør av plast i leiligheten. Øvrige avløpsrør i bygget er ikke kontrollert, og skjulte rørføringer vurderes som ukjent. Eldre avløpsrør i bygget er trolig utført i støpejern, som erfaringsmessig har høy alder og begrenset restlevetid.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår

1942

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen fremstår med en blanding av opprinnelige bygningsdeler og enkelte oppgraderinger, særlig på fasade og elektrisk anlegg. Våtrom og flere tekniske installasjoner har eldre standard.

Vedlikehold

Det må påregnes løpende vedlikehold og oppgraderinger, spesielt knyttet til eldre kledning, vinduer, våtrom og tekniske installasjoner. Planlagt oppgradering vil være nødvendig for å opprettholde byggets funksjon og redusere risiko for skader over tid.

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Det er opplyst følgende arbeider og oppgraderinger på boligen:

2025: Utbedring av fuktskader i yttervegg utført av faglært firma. Arbeidet omfattet utskifting av fuktskadet treverk og isolasjon, samt etablering av ny vindsperre og ny bordkledning.

2019: Oppgradering av elektrisk anlegg etter eltilsyn. Det ble montert nytt sikringsskap, utført utbedringer og etablert stikkontakt til vaskemaskin.

2013: Montering av ny vedovn, utført av faglært.

2024: Enkel utbedring av baderomsvifte (utskifting av snor, ufaglært arbeid).

For øvrig er det ikke opplyst om andre oppgraderinger eller moderniseringer utover det som fremgår over.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bordkledning på fasade mot vei er nylig skiftet i forbindelse med oppgraderingsarbeider. I denne sammenheng er veggen lektet ut, og det er etablert ny vindsperre samt muse-/inntetting i nedre del av konstruksjonen.

På bakside og øvrige fasader består kledningen i hovedsak av opprinnelig bordkledning fra byggeår. Denne fremstår i relativt bra stand, og er kontrollert i forbindelse med pågående fasadearbeider.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre bordkledning på bakside/øvrige fasader har stedvis mindre sprekkdannelser og tegn til aldersslitasje. Det er også registrert begrenset lufting bak kledning, samt manglende/ikke tilstrekkelig muse- og insektsikring i nedre avslutning.

Kledning som er nylig skiftet på fasade mot vei fremstår med oppbygning etter nyere utførelse med lekting, vindsperre og musebånd, og vurderes til TG 1. Dette avviket gjelder kun eldre, opprinnelig kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting og montere muse-/inntetting i nedre del, samt følge opp sprekkdannelser med vedlikehold eller utskifting ved behov. Manglende lufting og tetting kan over tid medføre økt risiko for fuktoppbygning, råteskader og inntrengning av skadedyr i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygget har en kombinasjon av nyere og eldre vinduer. Det er montert PVC-vindu på bad, som fremstår som nyere utskiftning. Øvrige rom har i hovedsak eldre trevinduer med normal aldersslitasje.

Vinduer i tre må påregnes jevnlig vedlikehold som maling og overflatebehandling for å opprettholde funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre trevinduer på øvrige rom har naturlig aldersslitasje med tegn til værpåvirkning og behov for vedlikehold. Det registreres slitte overflater og begynnende nedbrytning i maling/treverk.

PVC-vindu på bad fremstår som nyere og vurderes ikke å omfattes av dette avviket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vedlikehold med skraping, behandling og maling, samt løpende kontroll av tetthet og funksjon. Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert levetid, svekket tetthet og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Dør fra trappegang og inn til leilighet er i hvit malt tredør.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige bygningsdeler er eksponert for vær og vind, og det må påregnes normal aldring og bruksslitasje som følge av dette. Mindre værsitasje på kledning, rekkverk, terrassegulv og lignende vurderes som naturlig, og innebærer ikke nødvendigvis et avvik. Eiendommen ligger i et værhardt område hvor konstruksjonene utsettes for betydelige klimatiske påkjenninger som vind, nedbør og temperatursvingninger. Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling er derfor nødvendig for å opprettholde byggets tekniske levetid og estetiske uttrykk.

Bygningsdelene som naturlig hører til leiligheten – herunder yttervegger, vinduer, balkongdør, ytterdør og tilhørende balkong – anses å ha en særlig nær tilknytning til boenheten. Disse delene er derfor undersøkt og vurdert som en del av leilighetens tekniske tilstand, selv om de i utgangspunktet kan omfattes av sameiets eller borettslagets fellesareal.

Endelig fordeling av eier- og vedlikeholdsansvar følger sameiets vedtekter, og det anbefales å se disse for presis avklaring av ansvar mellom sameiet og seksjonseier.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av laminatgulv og lakkert tregulv i oppholdsrom, samt flislagte gulv i våtrom. Vegger er hovedsakelig utført med malte strie og MDF-panelplater, mens våtrom har flislagte vegger. Himlinger består i hovedsak av malte plater.

Tilstandsrapport

Overflatene fremstår med normal standard og materialvalg som er vanlig for boliger av tilsvarende alder, med mer robuste og fuktbestandige løsninger i våtrom.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er teglsteinspipe med pusset overflate som er beslått med heldekkende beslag over tak. Vedovn på stue fra 2013.

Skorsteinen er vurdert ved visuell kontroll av tilgjengelige deler, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-9. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet. Funksjon og sikkerhet ved bruk faller utenfor undersøkelsen og er feiervesenets ansvar. Kjøper anbefales å innhente informasjon om siste feiing, tilsyn og eventuelle endringer på pipeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Teglsteinspipe med pusset overflate har passert en vesentlig del av forventet levetid, og det må påregnes aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid. Det er ikke utført innvendig kontroll av pipeløpet, og det er ukjent om det er gjennomført innvendig rehabilitering eller oppgraderinger av pipeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales kontroll av pipeløp og tilstand via feiervesen eller fagkyndig, samt oppfølging av vedlikehold ved behov. Ukjent tilstand og alder kan medføre økt risiko for svekket funksjon, rissdannelser og behov for rehabilitering på sikt.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Flis med varmekabler på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling.

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 2 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt ca. 2 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist, noe som er vesentlig lavere enn anbefalt fall. Gulvet fremstår dermed som tilnærmet flatt.

Det er registrert sprekker i fliser og slitasje i fuger. Det er også registrert tidligere avløp i gulv som er tettet med betong, noe som fremstår som en enkel løsning uten dokumentert utførelse.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, som begrenser vannsøl på gulv og reduserer belastning på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge oppgradering av våtrommet på sikt med etablering av korrekt fall og godkjente løsninger. Sprekker i fliser, manglende fall og ukjente løsninger rundt tidligere avløp kan medføre økt risiko for vanninntrengning, fuktpåvirkning og skader over tid, selv om dusjkabinett i dag reduserer belastningen.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre sluk og ukjent om det er tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er registrert eldre sluk, og det er ukjent om det er etablert membran/tettesjikt, samt hvordan eventuell løsning er utført. I tillegg er det registrert tidligere avløp i gulv som er tettet med betong, noe som fremstår som en enkel løsning uten dokumentert utførelse.

Alder og manglende dokumentasjon tilsier at løsningen ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser og på sikt oppgradering av våtrom med nytt sluk og dokumentert tettesjikt. Tettet avløp og ukjent utførelse medfører økt risiko for lekkasjer, fuktskader og skjulte skader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i veggkonstruksjonen fra soverommet på utsiden av badet. Ved kontroll av konstruksjonen ble det ikke registrert unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,0 %, noe som ligger innenfor nivå som anses som tørt materiale.

Forklaring til måleverdier:

< 8,0 %: Display viser ingen tegn til fukt.

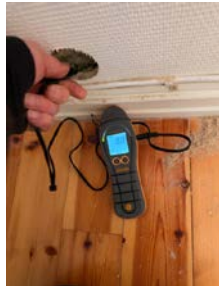
8,0 % – 17 %: Tørt (grønn sone).

17 % – 20 %: Risiko for fukt (gul sone).

> 20 %: Vått (rød sone).

Den utførte målingen representerer kun målepunktet der hulltakingen ble gjennomført. På grunn av konstruksjonens oppbygning og begrenset kontrollområde kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt andre steder i veggkonstruksjonen som ikke ble kontrollert ved befaringen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

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



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktspredning i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i leilighet. Det er ikke kontrollert øvrige avløpsrør i bygget. Eldre avløpsrør som er skylte er trolig i støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlige avløpsrør av plast i leiligheten. Øvrige avløpsrør i bygget er ikke kontrollert, og skjulte rørføringer vurderes som ukjent. Eldre avløpsrør i bygget er trolig utført i støpejern, som erfaringsmessig har høy alder og begrenset restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av avløpssystemet, spesielt eldre støpejernsrør, for å avdekke tilstand og eventuelt behov for utskifting. Eldre rør kan ha redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer, korrosjon og tilstopping over tid.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

ⓘ TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og vedovn.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 liter som er plassert på bod i kjeller.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader plutselig oppstå på eldre varmtvannsbereidere. Konsekvensen ved eldre beredere er at de kan gå lekk og forårsake vannskader.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført som en kombinasjon av skjult og åpent anlegg. Sikringsskap er plassert i felles trappegang og er utstyrt med automatsikringer. Anlegget er tilknyttet 230V IT-nett.

Det er opplyst i egenerklæring at sikringsskapet er oppgradert i 2019 etter eltilsyn, hvor det ble montert nytt sikringsskap og utført nødvendige utbedringer, samt etablert kurs til vaskemaskin.

Anlegget fremstår med oppgraderte komponenter i sikringsskap, men øvrige deler av anlegget kan være av varierende alder. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte installasjoner.

Det anbefales generelt at det gjennomføres elkontroll av registrert installatør for nærmere vurdering av tilstand og dokumentasjon.

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.

1942

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på senere installasjoner.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generell kommentar

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert akutte HMS-avvik ved normal bruk, men enkelte forhold bør følges opp.

Badet har manglende fall og ukjent oppbygning av sluk/tettesjikt, noe som gir økt risiko for fukt og skader over tid.

Tekniske installasjoner som vann, avløp og varmtvannstank har høy alder, med økt sannsynlighet for lekkasjer.

Det elektriske anlegget er kun visuelt kontrollert og består av både eldre og nyere deler. Det anbefales elkontroll.

Eldre kledning har mangelfull lufting og musetetting, som kan gi økt risiko for fukt og skadedyr.

Det er ikke dokumentert radonmåling, og radonnivå i boligen er derfor ukjent.

Samlet vurderes HMS som tilfredsstillende sett opp mot alder, men med behov for vedlikehold og oppfølging.

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

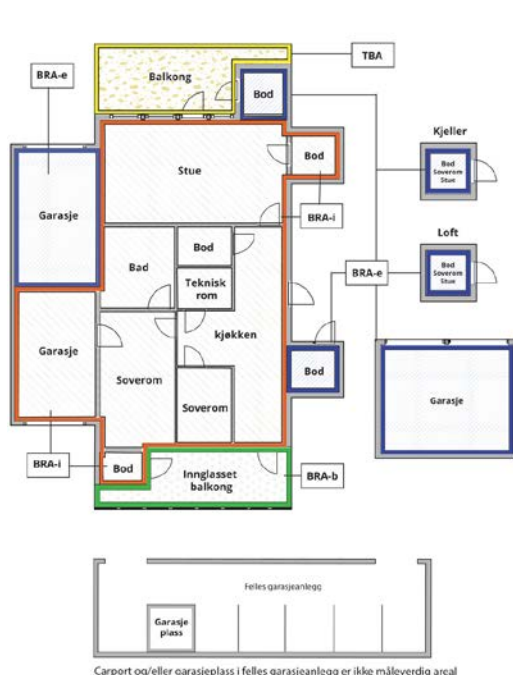
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	54			54	
Kjeller		18		18	
SUM	54	18			
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, kjøkken, bad, stue, soverom		
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Det er to boder i kjeller som er tatt med i areal oppsettet og som er med på tegningen til seksjons leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Refererer til oppsummering av eiers egenerklæring

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)
Leilighet	54	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Terje Storhaug	Takstingeniør
	Gunnar Gallefoss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	3	26		1	264 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Johan P. Clausens gate 6

Hjemmelshaver

Gallefoss Gunnar, Gallefoss Kari Jensen

Kommentar

Felleseiet tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i sentrum av Kristiansund, i etablert boligområde med tett bebyggelse. Det er kort avstand til butikk, skole, barnehage og kollektivtransport, samt enkel adkomst til øvrige deler av byen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er en sentrumsnær bytomt med høy utnyttelsesgrad og i hovedsak opparbeidet med asfalt og harde flater. Terrenget er tilnærmet flatt, og bygget ligger direkte mot offentlig gate.

Det er tett bebyggelse på begge sider, med begrensede uteoppholdsarealer og ingen synlige grøntarealer. Overvann ledes via fall på dekker til offentlig avløpssystem.

Adkomst skjer direkte fra offentlig vei. Parkering i gate.

Tinglyste/andre forhold

Enkelte opplysninger som er relevante ved kjøp av eiendom inngår ikke i den bygningssakkyndiges mandat etter Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten omhandler primært bygningens tekniske tilstand.

Opplysninger om blant annet rettslige forhold, regulering, ferdigattest/brukstillatelse, servitutter, felleskostnader, eventuelle leieforhold og andre formelle forhold knyttet til eiendommen skal normalt innhentes og opplyses av megler i forbindelse med salget.

Slike forhold må derfor avklares med megler og fremgår normalt av salgsoppgaven eller øvrig salgsdokumentasjon. Tilstandsrapporten bør leses i sammenheng med denne dokumentasjonen for å gi et mest mulig komplett bilde av eiendommen.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selger opplyser at det ikke er kjent feil eller skader på bad/våtrom, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på oppbygning eller utført arbeid.

Det er tidligere registrert fuktskader i yttervegg. Skadene er opplyst utbedret i 2025 av faglært firma (AM Prosjekt), hvor skadet treverk og isolasjon er skiftet, samt ny vindsperre og kledning er etablert.

Det er ikke kjent fukt, råte eller vanninntrengning i kjeller eller øvrige konstruksjoner utover det som er nevnt. Det er heller ikke opplyst om skader på vinduer, setninger eller skadedyr.

Det er ikke kjent feil på vann- og avløpsanlegg. På ventilasjon er det utført en enkel utbedring av baderomsvifte i 2024.

Ildsted er oppgradert med ny vedovn i 2013 (montert av faglært). Det elektriske anlegget er oppgradert etter iltilsyn i 2019 med nytt sikringskap og utbedringer.

Det er opplyst om byggeplaner i nærområdet (Fredrik Selmers gate), men ellers ingen kjente pålegg, konflikter eller forhold knyttet til eiendommen.

Det er ikke utført radonmåling.

For øvrig er det opplyst at callinganlegg er ute av drift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.03.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.03.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	18.03.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.03.2026	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	31.03.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kari Jensen Gallefoss

Gunnar Gallefoss

Boligen

Johan P. Clausens Gate 6
6508 Kristiansund N

1505-3/26/0/1

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Fuktskader i yttervegg. Dette er utbedret av AM Prosjekt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: AM Prosjekt

Beskrivelse av arbeidet: Revet bordkledning, byttet ut fuktskadet treverk og isolasjon. Ny vindsperre og ny kledning.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Se forrige post om skade og utbedring. Bordkledning og defekt vindsperre er byttet, skader utbedret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: AM Prosjekt

Beskrivelse av arbeidet: Fuktskadet materiale i vegg er fjernet, og erstattet med nytt.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ **Ja**

Byttet snor på baderomsvifte

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Snoren til å starte viften røk. Tok av deksel, monterte ny snor, og satt på dekselet.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Maxbo

Beskrivelse av arbeidet: Kjøpte ny vedovn, betalte Maxbo for ovn og montering.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Electro Team

Beskrivelse av arbeidet: Etter eltilsyn ble det montert nytt sikringsskap, feil utbedret, og kontakt til vaskemaskin montert på badet.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Byggeplaner i Fredrik Selmers gate.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Callinganlegget er ute av drift.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

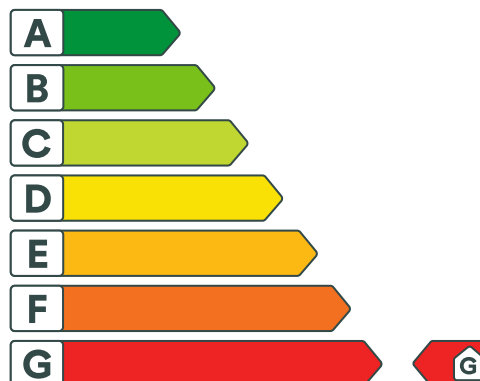
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Johan P. Clausens gate 6, 6508 KRISTIANSUND N	
Dato for energimerking 07.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-278222
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 10116511
Gårdsnummer 3	Bruksnummer 26
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1942	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 54,0 m²	Oppvarmet bruksareal 54,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
463,42 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
423,03 kWh/m²

Totalt levert pr. år
24 381 kWh



Johan P. Clausens gate 6, 6508 KRISTIANSUND N



Detaljering

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



Johan P. Clausens gate 6, 6508 KRISTIANSUND N



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Johan P. Clausens gate 6 - Nabolaget Kristiansund sykehus/Fløya - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

🚗 Wergelandsveien Linje 807	1 min 🚶 0 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	15 min 🚗

Skoler

Allanengen skole (1-7 kl.) 214 elever, 16 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Innlandet skole (1-7 kl.) 90 elever, 7 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Folkeparken skole (1-7 kl.) 335 elever, 15 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 24 klasser	8 min 🚶 2.7 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) 284 elever, 25 klasser	10 min 🚶 4.7 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	16 min 🚶 1.3 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	7 min 🚶 2.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kirketomta, Kristiansund	4 min 🚶
🚗 Kongens Plass, Kristiansund	4 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

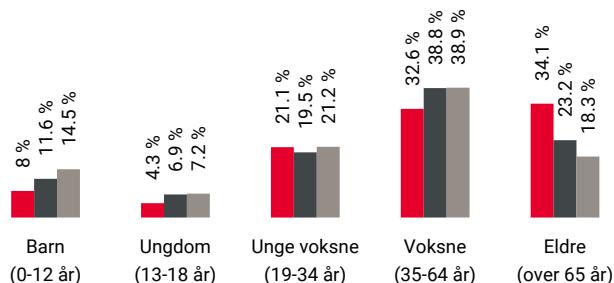
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Kristiansund sykehus/Fløya	1 168	787
🟤 Kristiansund	18 220	10 203
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blåtoppen barnehage (0-5 år) 68 barn	7 min 🚶 0.6 km
Heinsa barnehage (0-5 år) 60 barn	17 min 🚶 1.4 km
Karihola barnehage (0-5 år) 131 barn	7 min 🚶 2.5 km

Dagligvare

Bunnpris Kongens Plass Søndagsåpent	5 min 🚶 0.4 km
Kiwi Kristiansund Sentrum	6 min 🚶



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Trafikk

Lite trafikk 87/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



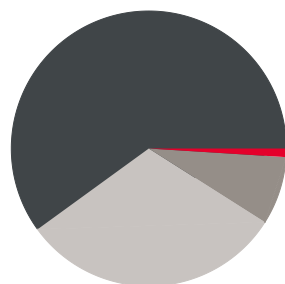
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100

Sport

Idrettsplassen - kunstgressbane Fotball	1 min 0.1 km
Brannstasjonen Aktivitetshall	7 min 0.6 km
Family Sports Club Midtbyen	6 min
Fitnesspoint Kristiansund	7 min

Boligmasse



- 1% enebolig
- 60% rekkehus
- 8% blokk
- 31% annet

«Rolig og sentrumsnært, fin beliggenhet»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

ALTI Storkaia	7 min
Sykehusapoteket i Kristiansund	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 29% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

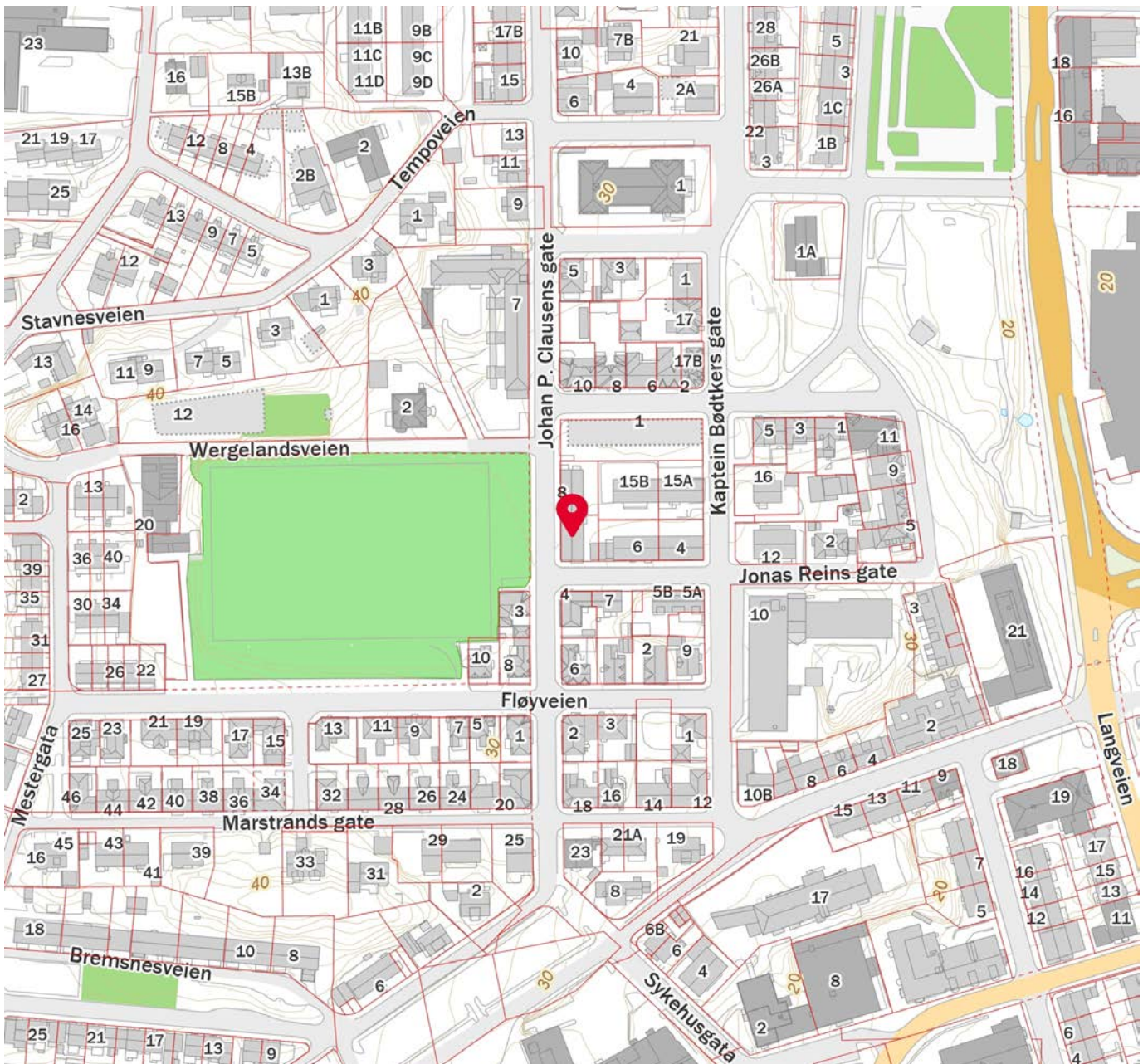
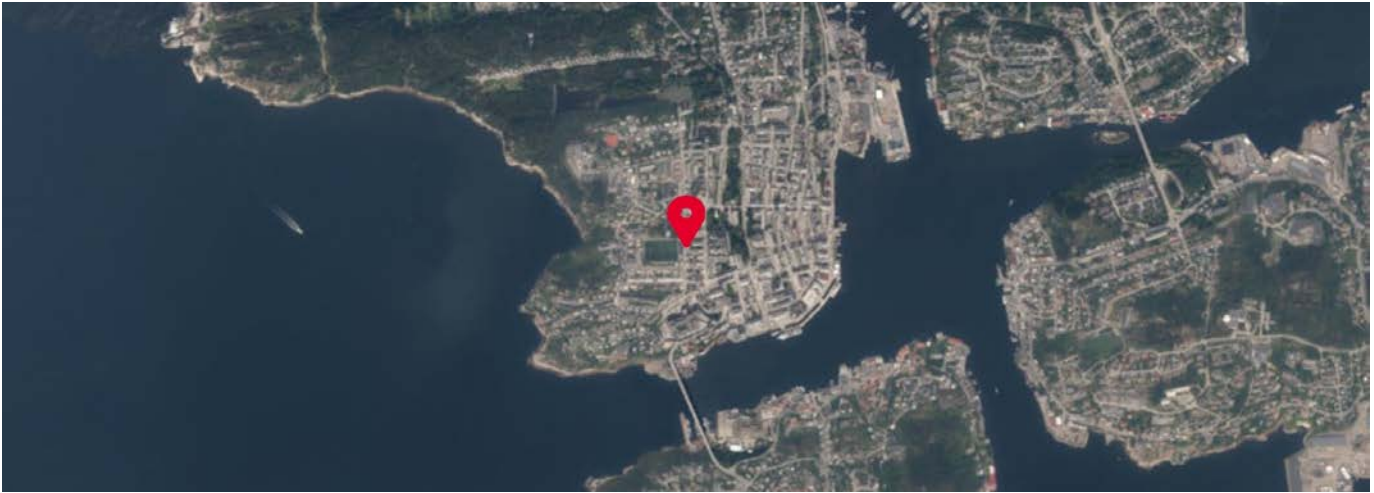


0% 59%

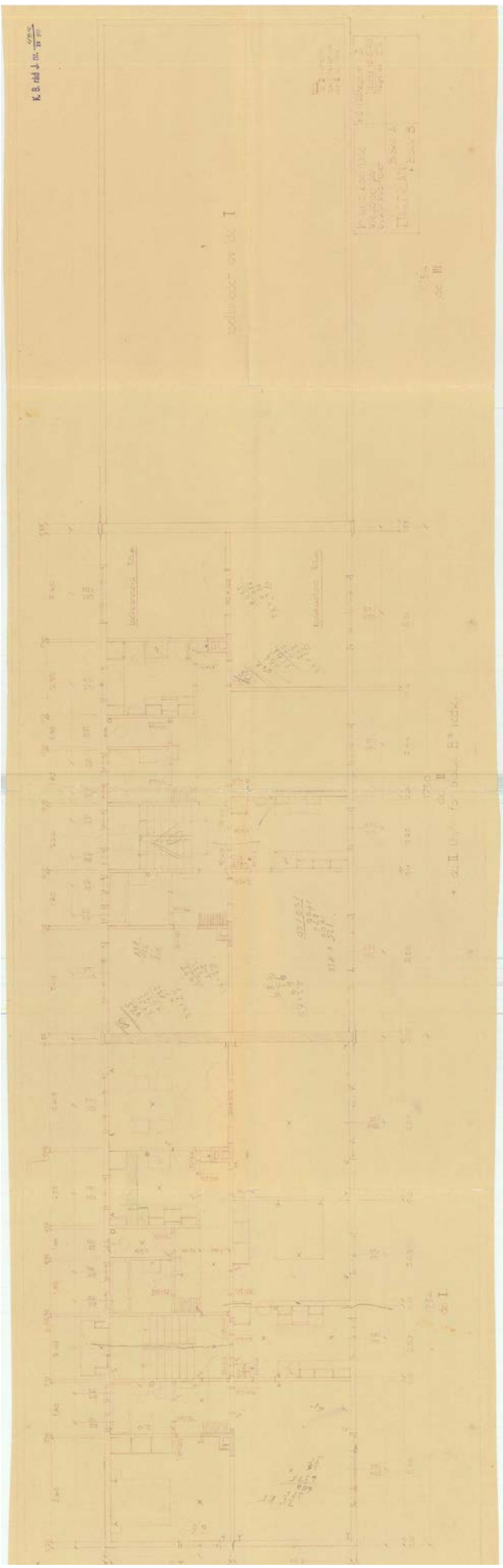
- Kristiansund sykehus/Fløya
- Kristiansund
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

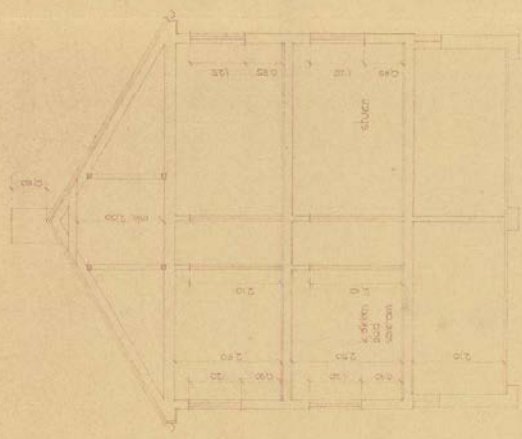


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

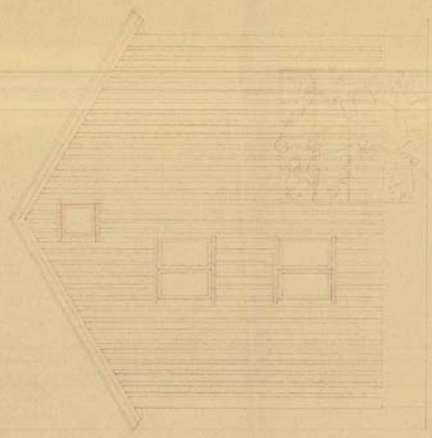


Bilag 9

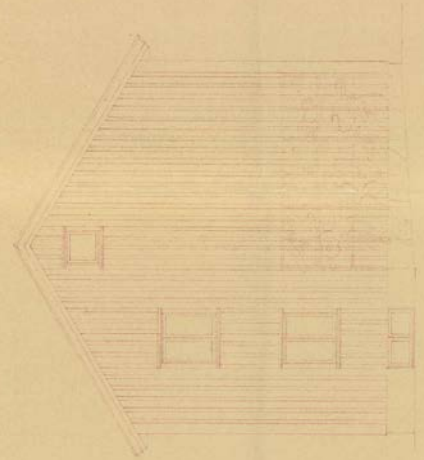
K. B. ind. J. nr. 18/22



fremrsnit : Blokene A, B, C og D.
 NØ brydningshjørde opgives til uk. kamm.



Blok A : facade mot vest
 Blok B : facade mot vest
 (metsænder gavlfasaden en spejlbilledt.)



Blok C : facade mot vest
 Blok D : facade mot nord
 (metsænder gavlfasaden en spejlbilledt.)

afsnit for rumme bygnings systemer	publ.no. nr. 10
	dato 18/22
	tegner 5/5

SNITT og FASADER

15:27



45

← Påminnelse: Du har mottatt et nabova...



Til Johan P. Clausens Gate 6 ([org.nr.](#)
936394590)

Du har mottatt et nabovarsel for byggeplaner i
Fredrik Selmers gate i KRISTIANSUND.

Varselet gjelder:

- Vesentlig terrenginngrep
- Parkeringsplass
- Endring av veianlegg
- Endring av anlegg
- Endring av VA-anlegg
- Riving av anlegg
- Nytt anlegg/konstruksjon

**Logg inn på Altinn for å se og svare på
nabovarselet.**

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

02 JUL 87 03517

**SØRENKRIVEREN I
KRISTIANSUND**
**Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner**

 Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 3	Bnr. 26	Fnr.	Kommune Kristiansund
2. Eier	Navn		Fødselsdato (dag, mnd., år)	
	Sigmund Sivertsen		29.05.28 - [REDACTED]	
	Åge Sivertsen		03.02.61 - [REDACTED]	
	Dag Ingvar Ripnes		20.06.63 - [REDACTED]	
	Dagfin Ripnes		12.01.39 - [REDACTED]	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) <input type="checkbox"/> brukshetenes areal eller <input checked="" type="checkbox"/> brukshetenes innbyrdes verdi c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller <input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. X kommunen har samtykket. eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
		100			
1	2	3	1	2	3
1	B	20	21		
2	B	27	22		
3	B	20	23		
4	B	27	24		
5	G	6	24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		

 Sum teller
skal stemme med nevner

100

 Sum teller
skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato

22.06.87

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Dag T. Rønnes Jøge Sivertsen

Sted

Kr. sund N.

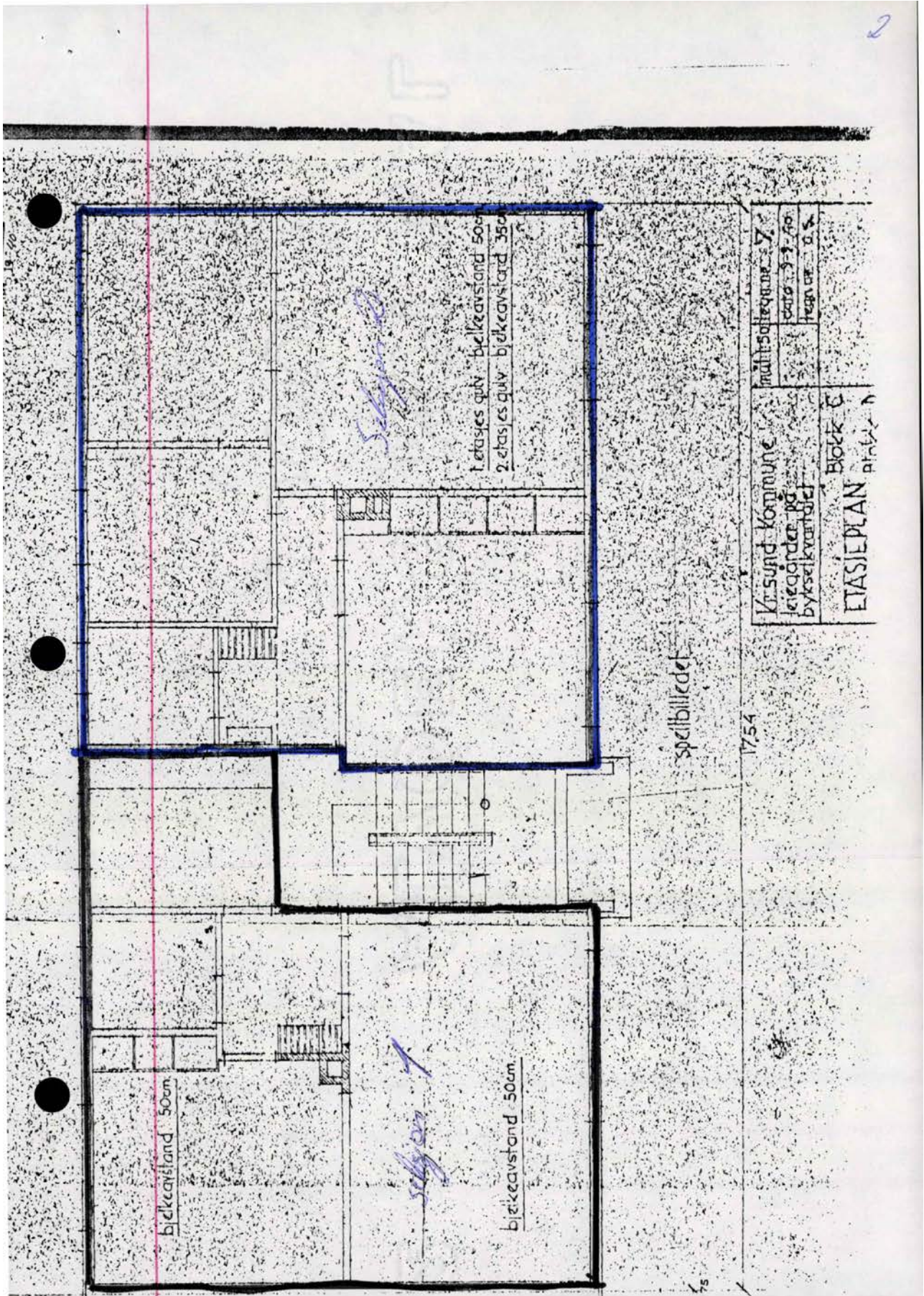
Sigmund Sivertsen Dagfinn Rønnes


Dokumentet returneres til:

Navn

Adresse

Telefon



 <p>Kristiansund kommune</p>	<h1>Matrikkelkart</h1>			
MATRIKKELENHET Kommune				
1505 - Kristiansund kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	3	26	0	0

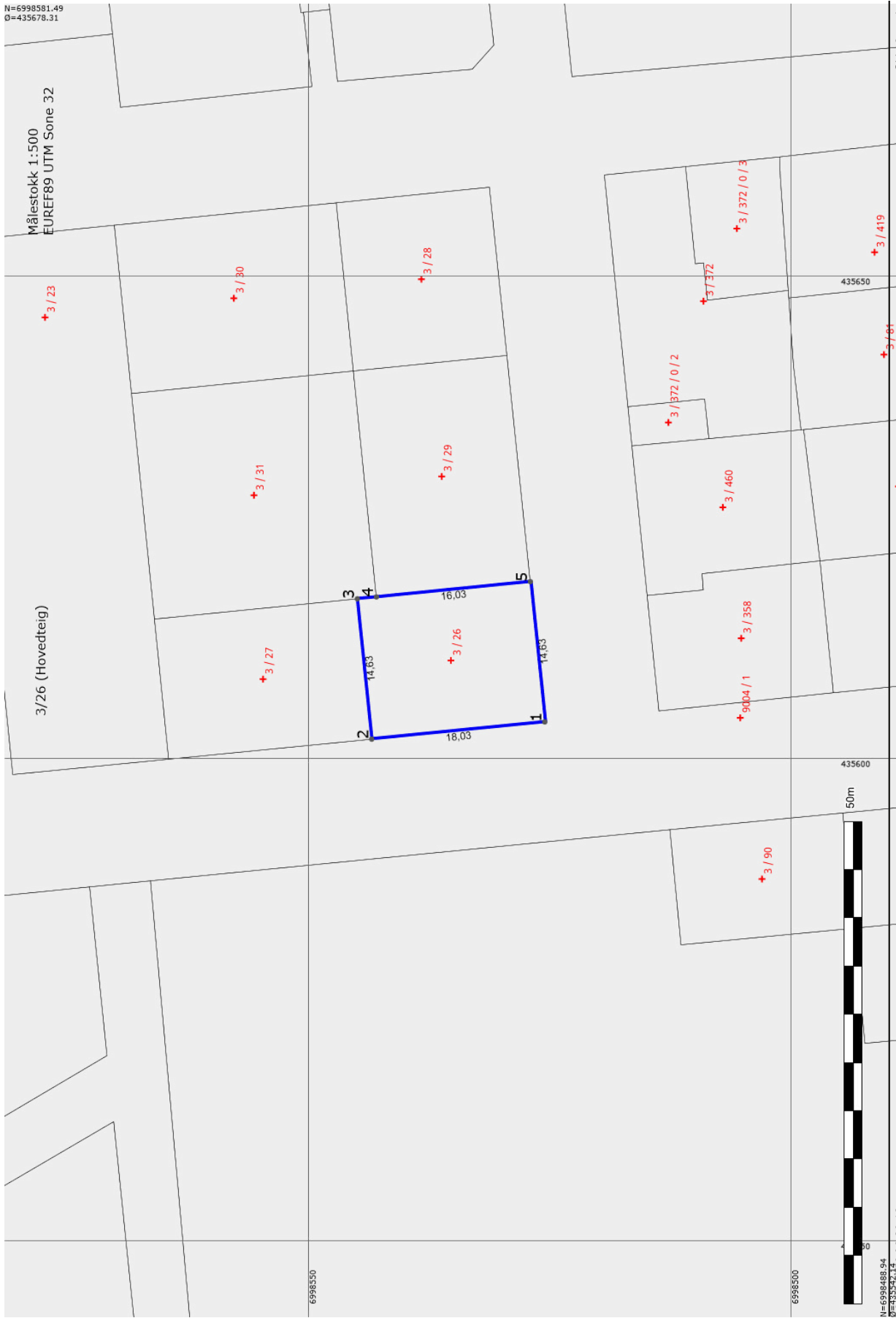
Orientering om matrikkelkart

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

N=6998581.49
O=435678.31



N=6998581.49
O=435678.31



Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32

3/26 (Hovedteig)

Areal og koordinater

Areal: 263,60 Arealmerknad: EUREF89 UTM Some 32 Nord: 6998535,21 Øst: 435610,22

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Some 32 Nord: 6998535,21 Øst: 435610,22

Ytre avgrensning

Løpnr	Nord	Øst	Merket nedsatt i/ Grensepunkttype/			Målemetode	Nøyaktighet	Radius
			Langde	Hjelpelinjetype				
1	6998525,50	435603,84	Ikke spesifisert	Ukjent		10 Terrengmålt	36	
			18,03	Ikke hjelpelinje			36	
2	6998543,44	435602,06	Ikke spesifisert	Ukjent		10 Terrengmålt	36	
			14,63	Ikke hjelpelinje			36	
3	6998544,93	435616,61	Ikke spesifisert	Ukjent		10 Terrengmålt	36	
			1,99	Ikke hjelpelinje			36	
4	6998542,95	435616,80	Ikke spesifisert	Ukjent		10 Terrengmålt	36	
			16,03	Ikke hjelpelinje			36	
5	6998527,00	435618,39	Ikke spesifisert	Ukjent		10 Terrengmålt	36	
			14,63	Ikke hjelpelinje			36	



Kristiansund kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1505 - Kristiansund kommune	3	26	0	0	Grunneiendom		Ja	263,6	264	1-Målebrev

Etablert dato									
Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
02.12.1909	Nei	Ja	5		Nord: 6998535.21 Øst: 435610.22 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER									
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Mottaker	Matrikkelenhets	Arealendring		
Nymatrikulering	02.12.1909					3/26	264		

BYGNINGER									
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt			
10116511	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bolig	Tatt i bruk	454	0	454			
12624204	Garasjehus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	17	17			

ADRESSER									
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser			
Johan P. Clausens gate	6			Nord: 6998535.269375 Øst: 435603.753438 System: EPSG:25832	Postnummerområde 6508-KRISTIANSUND N Tettsted 6011-Kristiansund SKOLEKRETS 1-KIRKELANDET Kirkesokn 1-Kristiansund Grunnkrets 303-Clausenenga Stemmekrets 1-Sentrum				

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL									
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer							
U-Uppgitt		Type: K28-Merknad Etat: - Saksnummer: Tekst: D.E. ER SEKSJONERT SEKSJON 1 000020/000100 SEKSJON 2 000027/000100 SEKSJON 3 000020/000100 SEKSJON 4 000006/000100 SEKSJON 5 000027/000100							

KULTURMINNER									
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Lokalitetstsnr	Art	Vernetyppe	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
----------------	-----	------------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING					
Lokalitetstsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
263,6	Nord: 6998535,20997978 Øst: 435610,22000035 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium		

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 3

Bnr: 26

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Johan P. Clausens gate 6, 6508 KRISTIANSUND N

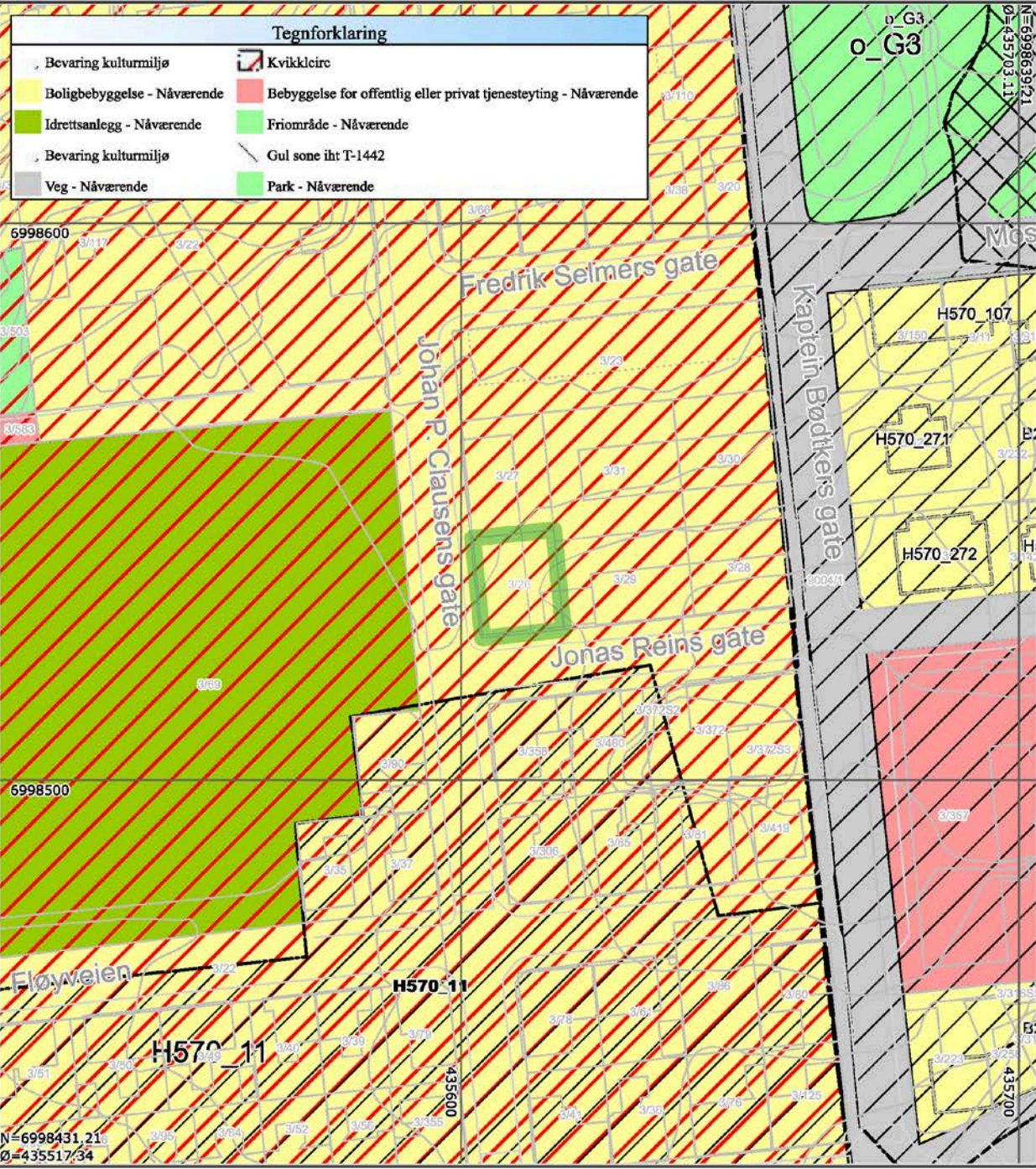
Hj.haver/Fester:



**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 19/3-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Johan P. Clausens gate 6
6508 KRISTIANSUND N

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gunnar Andreas Kjønnøy

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre