



aktiv.

Nergata 27, 6516 KRISTIANSUND N

**Spennende loftsleilighet med
solrik balkong og nydelig utsikt!**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Maria Alvheim Klinge

Mobil 926 99 890

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

Aktiv Kristiansund

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 490 000,-
Omkostn.: Kr 38 600,-
Total ink omk.: Kr 1 528 600,-
Selger: Magnus Øverland
Flodstrøm

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 61/64 kvm
Tomtstr.: 542.1 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 235
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1601250047

Spennende loftsleilighet med solrik balkong og nydelig utsikt!

Lys og spennende loftsleilighet med takterrasse og storslått utsikt!
Leiligheten har en luftig atmosfære takket være mange vinduer som slipper inn rikelig med dagslys.

Leiligheten har en romslig stue med plass til både sittegruppe og spisestue, et stort soverom med skyvedørsgarderobe og fra gangen har man også adkomst til en hems. Norema kjøkkeninnredning i lysgrå farge. Flislagt bad med vegghengt toalett, innredning og dusjnisje.

Leiligheten har to uteplasser, en balkong mot sør (må renoveres) og en takterrasse mot vest, begge med fantastisk utsikt! Bolgsvaet, Breilia, Freikollen, Markussundet, Innlandet og Kirklandet - alt kan nytes på solrike dager, fra morgen til kveld, mens du følger med på båttrafikken til og fra byen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 64 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 61 m² Entrè, gang, 1 soverom, stue, kjøkken og bad.

BRA-e: 3 m² Ekstern bod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

10 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Leiligheten er plassert i "tak/loftsetasjen" og har en del takvinduer og vinkler som gjør at arealmåling kan være utfordrende.

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

542.1 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Beliggenhet

Eiendommen har sentral beliggenhet på Nordlandet med gangavstand til både skoler, barnehage, busstopp og sundbåtkai. Sundbåten tar deg gratis til Kristiansund sentrum med alle sentrumsfasiliteter. Ellers er Løkkemyra handelsområder en kort kjøretur eller busstur fra eiendommen, hvor man finner det aller meste man måtte behøve.

Adkomst

Direkte adkomst fra offentlig vei.

Bebyggelsen

Veletablert blandet område med både boliger bestående av leilighetsbygg, flermannshus og eneboliger, av både eldre og nyere bebyggelse, samt noe næring. Nordlandet kirke, som ligger i nærheten, ble oppført i 1914 og er et eksempel på nasjonalromantisk arkitektur. Kirken er bygget i gråstein fra området og har vernestatus som "listeført".

Barnehage/Skole/Fritid

Både Nordlandet barnehage, Nordlandet barneskole og Nordlandet ungdomsskole ligger innenfor gangavstand til eiendommen. Ellers er det kort kjøreavstand til de øvrige barnehagene på Nordlandet, Gomalandet og Kirklandet, samt Atlanten og Kristiansund videregående. Kort vei til park- og rekreasjonsområder.

Skolekrets

Nordlandet.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen ligger i kort gangavstand til busstopp i Nergata, og Nordlandet sundbåtkai er kun 350 meter fra leiligheten.

Bygningssakkyndig

Råd Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er utført som sperrekonstruksjon fra byggeåret. Veggkonstruksjonen av bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Etasjeskille av trevirke. Takkonstruksjon av saltaksutforming tekket med skifer. Murt teglsteinspipe med pipebeslag over tak. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerte glass.

Innvendig ytterdør av teak utførelse. Balkong tekket med glassfiber/polyester som er behandlet med topcoat, over er det lagt heller (fliser) av trevirke. Glassrekkverk.

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

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

Utvendig > Takvindu over hems

Utvendig > Balkongdører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte

tilstandsrapport avholdt 15.05.2025 av Pål Rune Meek og Lars Ole Torvik.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i denne før budgivning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bemerket følgende i sin egenerklæring:

2 - Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert nytt toalett og ny sisterne i mai 2025. Utført diverse elektrisk arbeid. Godkjent el-tilsynsrapport.

Arbeid utført av Schnell Rørleggerservice AS og Elektroservice AS.

11 - Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre

installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utført diverse arbeider for å rette avvik i el-tilsynsrapport. Ingen gjenstående avvik etter dette.

Arbeid utført av Elektroservice AS. Samsvarserklæring foreligger.

12 - Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner

(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja

Beskrivelse: Utført El-tilsynskontroll i mai 2025. Avvik rettet opp av Elektroservice AS.

Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven og alle interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i denne før budgiving.

Innhold

Entrè, gang, 1 soverom, stue, kjøkken og bad. 1 ekstern bod.

Standard

3. Loftsetasje

Bad: Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med panel av trevirke.

Badet har en lys baderomsinnredning av skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har 1 vask og 1 armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj
- Veggmontert toalett
- Elektrisk avtrekk

Kjøkken: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater og panel av trevirke. Det innvendige taket er lagt med panel av trevirke.

Det er et farget kjøkken som går over tre vegger. Innredningen er av underskap/skuffer og overskap i profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og har en nedfelt dobbelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.

- Kjøkkenventilator
- Kott

Stue: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med panel av trevirke.

- Varmepumpe
- Peisovn
- Balkongdør

Soverom: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater og panel av trevirke. Det innvendige taket er lagt med panel av trevirke.

- Garderobeskap

Gang: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater og panel av trevirke. Det innvendige taket er lagt med panel av trevirke.

- Skyvedør til balkong

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.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/

oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i gate.

Radonmåling

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

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og fast brensel. Vedovn og varmepumpe montert på stue. Varmekabler i gulv på bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 490 000

Kommunale avgifter

Kr 20 714

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunen fakturerer kommunale avgifter, kr 17 098, og dette inkluderer vann, avløp, feiing/ tilsyn og eiendomsskatt.

Renovasjons- og slamgebyr, kr 3 616, faktureres fra ReMidt

Formuesverdi primær

Kr 448 278

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 793 113

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», 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 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

65/313

Felleskostnader inkluderer

Felles forsikring og sparing

Felleskostnader pr. mnd

Kr 635

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Nergata 27

Organisasjonsnummer

929172965

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 235, seksjonsnummer 4 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:

10.04.2003 - Dokumentnr: 3237 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 65/313

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 12.09.1951.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig

brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på denne leiligheten snr. 4, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.09.1951.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomst fra offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område regulert til blandet formål; boliger, mv., forhage, vei og park. I kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024 ligger eiendommen med formål; Boligbebyggelse - nåværende. Ved motstrid går kommuneplan foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringsone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

Eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone iht. T-1442.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser, utsnitt av kommuneplan, og kommuneplanens retningslinjer og bestemmelser, kan sees hos megler.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

38 600 (Omkostninger totalt)

49 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

52 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 528 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 539 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 542 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 38 600

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

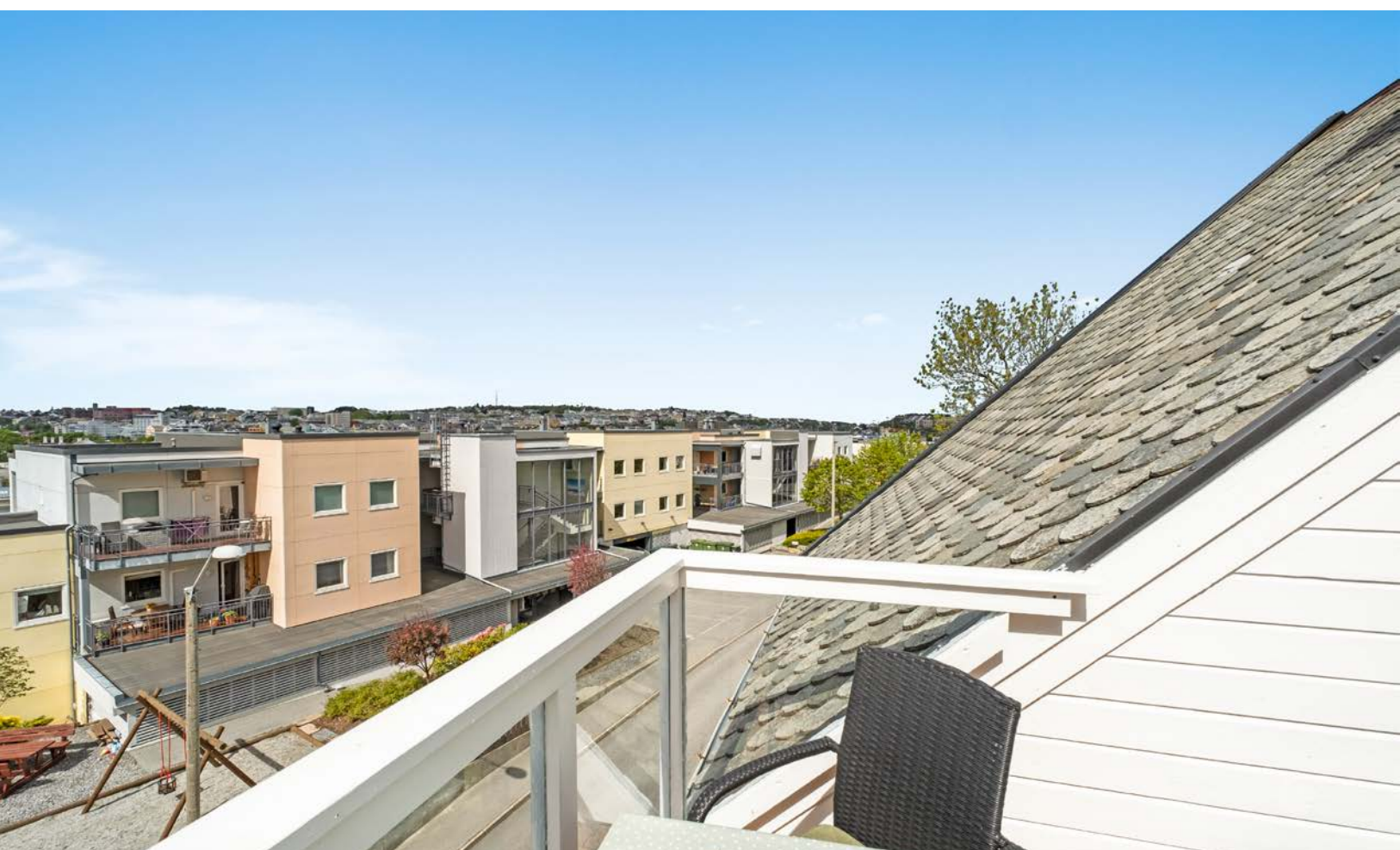
Maria Alvheim Klinge
Daglig leder /Eiendomsmegler
maria.alvheim.klinge@aktiv.no
Tlf: 926 99 890

Aktiv Nordvest AS, Nedre Enggate 5-7
6509 KRISTIANSUND N
Tlf: 400 04 565

Salgsoppgavedato

13.06.2025











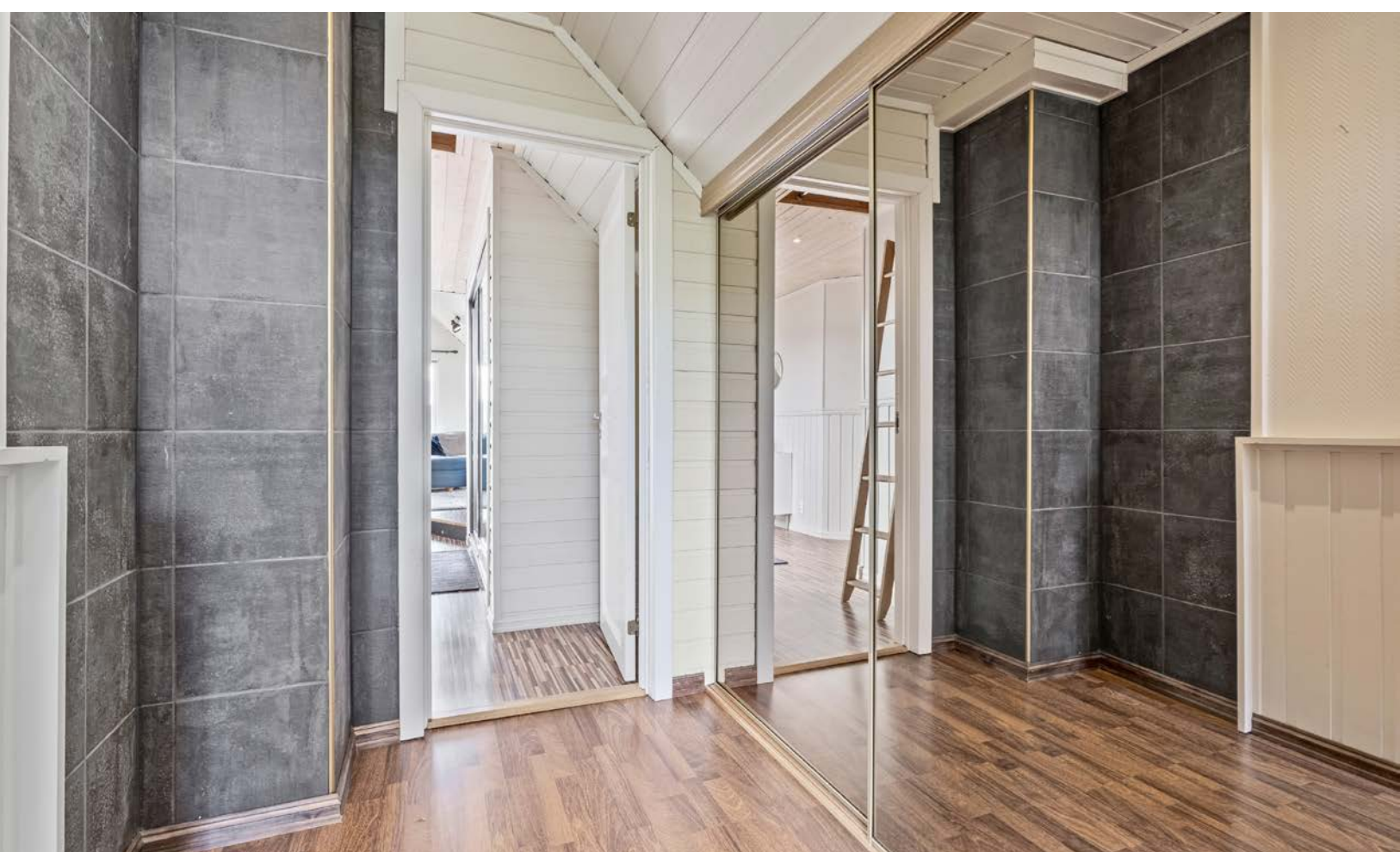




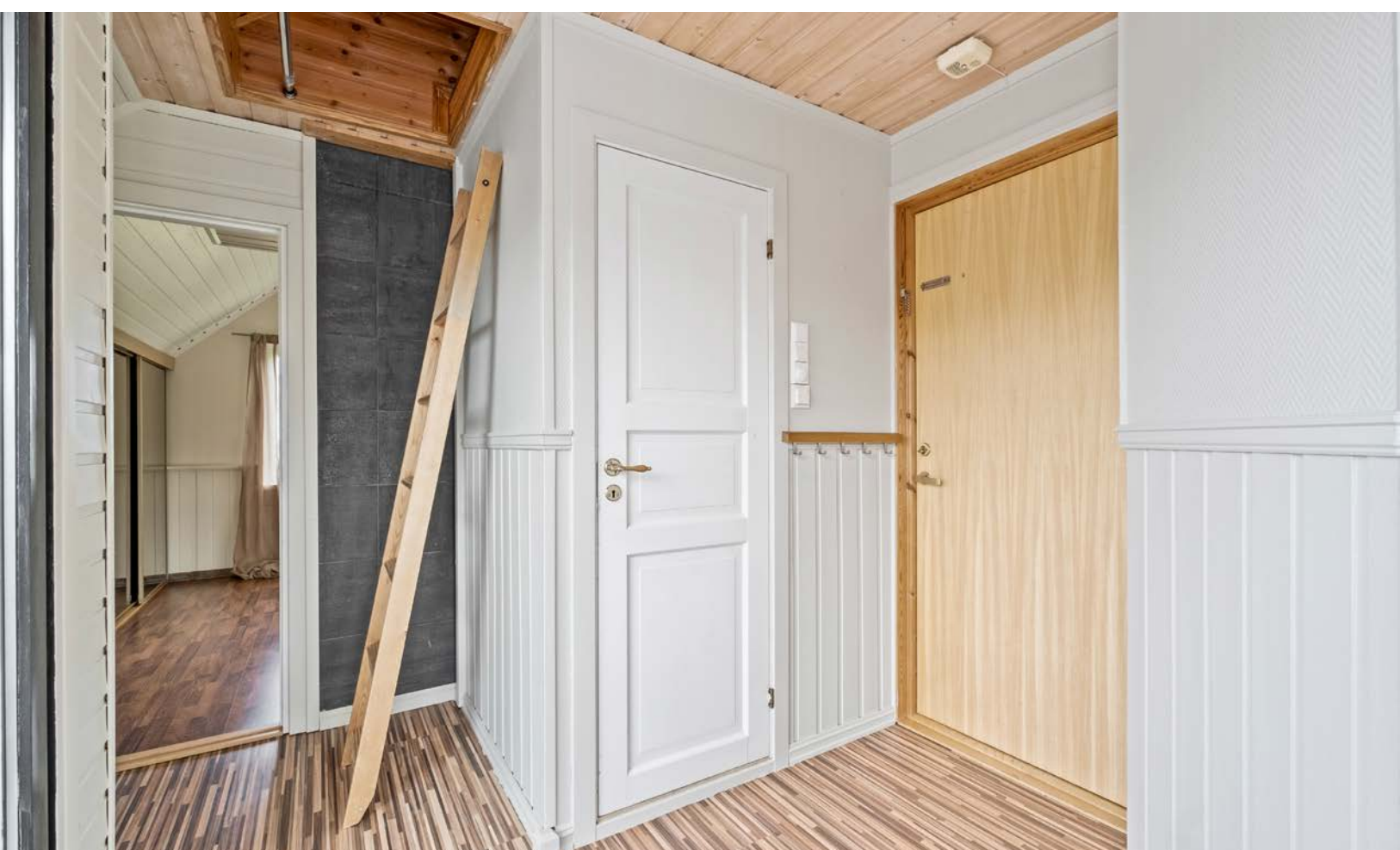




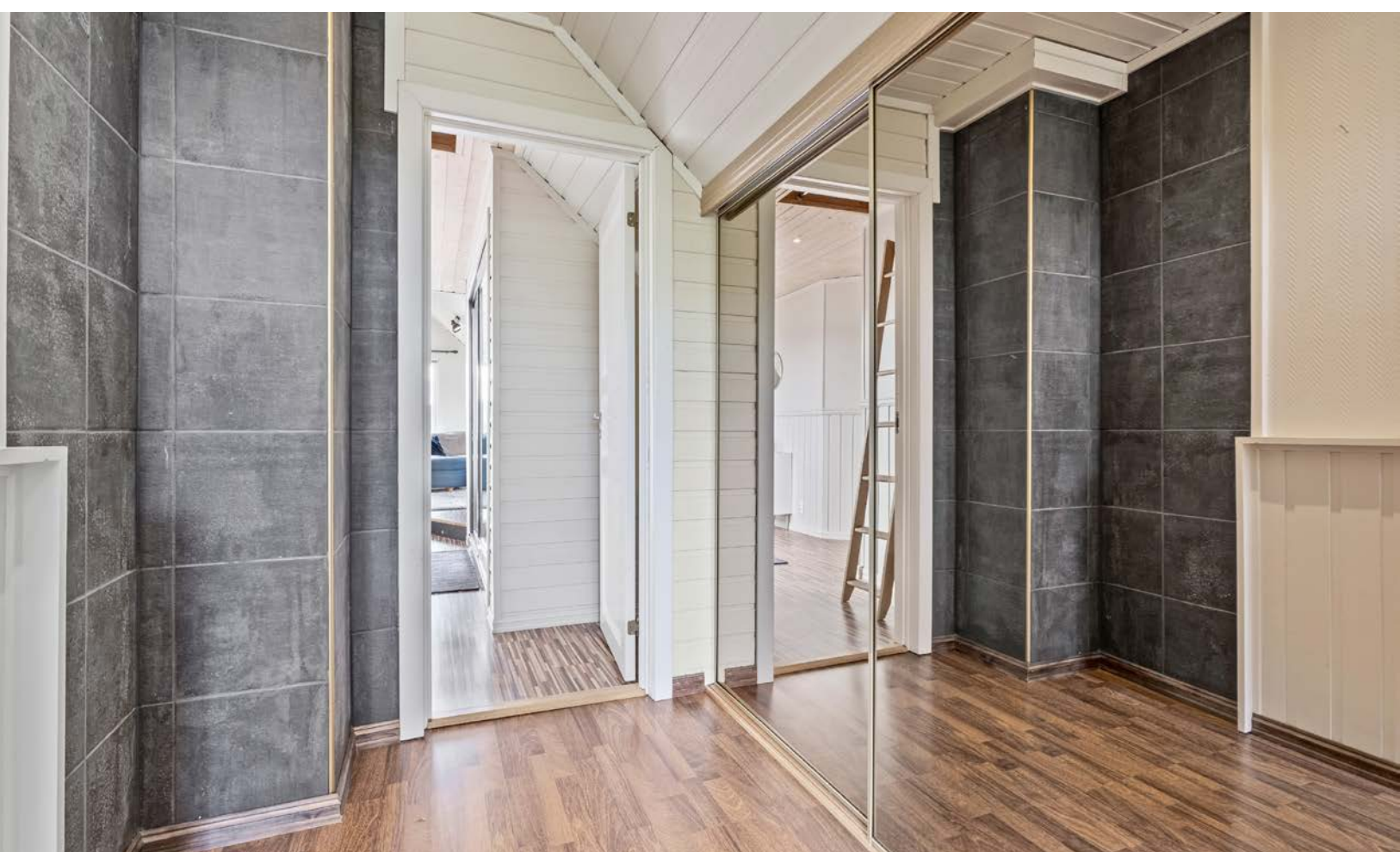


















Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Nergata 27, 6516 KRISTIANSUND N
 KRISTIANSUND kommune
 gnr. 10, bnr. 235, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 15.05.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 22462-1033

Referansenummer: YW1174

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Rune Meek

Vår ref:



Råd
Eiendomstakst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Råd Eiendomstakst AS

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

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



Medansvarlig

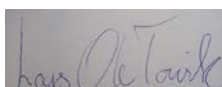


Pål Rune Meek

Uavhengig Takstingeniør

paal@raadeiendomstakst.no

473 12 312



Lars Ole Torvik

Uavhengig Takstingeniør

lars@raadeiendomstakst.no

928 70 982



Råd
Eiendomstakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i øverste etasje (loftsetasjen) i Nergata 27 på Nordlandet i Kristiansund. Eiendommen ligger nært Grunden med sundbåt og bussforbindelser.

Takkonstruksjon av saltaksutforming teknet med skifer. Veggkonstruksjonen er av bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med malte plater og paneler av trevirke. Badet i leiligheten er belagt med flisgulv med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med panel av trevirke.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er utført som sperrekonstruksjon fra byggeåret. Leiligheten er utført med malte trevinduer med 2-lags isolerte glass. Leiligheten er utført med en innvendig ytterdør av teak utførelse. Det er etablert balkong på fasaden med tilgang fra gang/stue. Tekket med glassfiber/polyester som er behandlet med topcoat, over er det lagt heller (fliser) av trevirke. Glassrekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med malte plater og paneler av trevirke. Leiligheten har etasjeskille av trevirke. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i stuen i loftsetg over en lengde på ca 2 m. Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport. Leiligheten er utført med en murt teglsteinspipe. Pusset utførelse synlige steder. Pipebeslag over tak. Det er montert en lukket vedovn i stuen. Leiligheten er utført med malte tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrommet er sannsynligvis oppført når teknisk forskrift fra perioden 1997-2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke. Badet har en lys baderomsinnredning av skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

-Veggmontert dusj

-Veggmontert toalett

- Elektrisk vifte.

Sluk av plast. Membranløsning kan ikke bekreftes ved besiktigelse.

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

Utstyret er ikke funksjonstestet.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det innvendige taket er lagt med panel av trevirke.

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

Innredningen er av underskap og skuffer i profilerte fronter.

Benkeplaten er av heltre med en nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

-Kott

- Takvindu

Leiligheten er utført med en kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Utstyret er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten er utført med vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør).

Leiligheten er utført med synlige avløpsrør som plast.

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

Leiligheten er utstyrt med nyere luft-til-luft varmepumpe, der innerdelen er plassert i stuen.

Leiligheten er utstyrt med en 200 liters varmtvannsbereder som er plassert i bod utenfor inngangsdøren til leiligheten.

Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg.

Automatsikringer i sikringsskap.

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

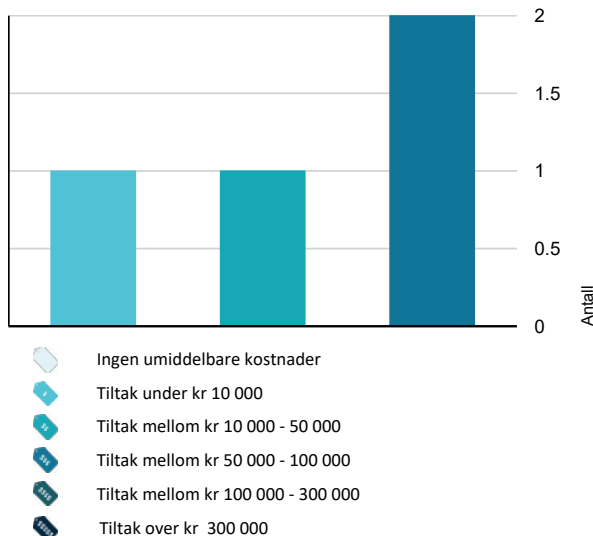
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takvindu over hems [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Energimerke



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

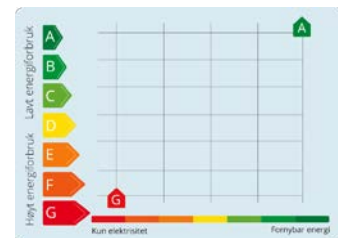
Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1950

Kommentar
Ifølge eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard

Takkonstruksjon av saltakstakform med skifer. Veggkonstruksjonen er av bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med malte plater og paneler av trevirke. Badet i leiligheten er belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med panel av trevirke. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Ref. beskrivelse under konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt- jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget er utført som sperrekonstruksjon fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det ble registrert fuktskjolder på takkonstruksjonen inne i kneloft ved kjøkken på befaringsdagen. Disse ble kontrollert (målt) med fuktmåler og ble målt tørre. Jevnlig overvåking anbefales.



TG 2 Vinduer

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Utevendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

En del u-fagmessige utførelser utvendig på vinduene. Enkelte vinduer står foran utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Vinduer bør males jevnlig for å unngå råteskader.

TG 3 Takvindu over hems

Takvindet (velux) som er montert ved hems.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

Avviket må utbedres for å hindre vanninntrenging.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 1 Dører

Leiligheten er utført med en innvendig ytterdør av teak utførelse.

! TG 3 Balkongdører

Balkongen er utført med en heve /skyve dør til balkongen med utgang fra gang/stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Døren bør skiftes ut for å hindre vanninntrenging.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert balkong på fasaden med tilgang fra gang/stue. Tekket med glassfiber/polyester som er behandlet med topcoat, over er det lagt heller (fliser) av trevirke. Glassrekkerkverk.

Vurdering av avvik:

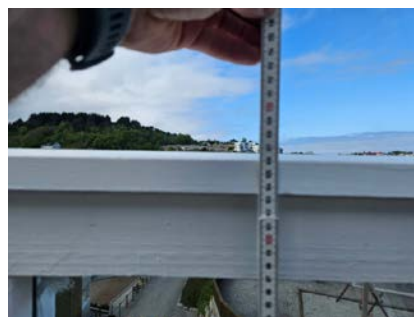
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det ble løftet på noen heller som stikkprøve, det ble ikke avdekket synlige skader i tekkingen. Dokumentasjon for siste påføring av toppstrøk er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør kontrolleres jevnlig for å forhindre at vann trenger inn i konstruksjonen.



Rekkverk målt til 106 cm.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er etablert balkong på fasaden med tilgang fra stue. Tekket med glassfiber/polyester, som er behandlet med topcoat. Tett rekkverk med toppbord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Balkongen står foran utbedring/utskifting.

Råte i dekke og lave rekkverk kan føre til potensiell personskafe.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 1 Overflater

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

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

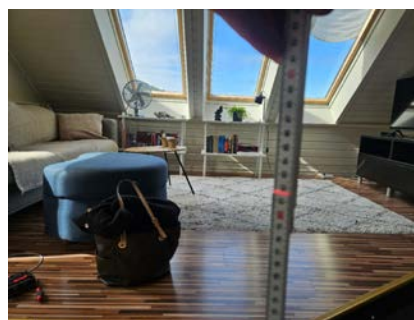
Leiligheten har etasjeskille av trevirke. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i stuen i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



! TG 0 Radon

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



! TG 2 Pipe og ildsted

Leiligheten er utført med en murt teglsteinspipe. Pusset utførelse synlige steder. Pipebeslag over tak. Det er montert en lukket vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

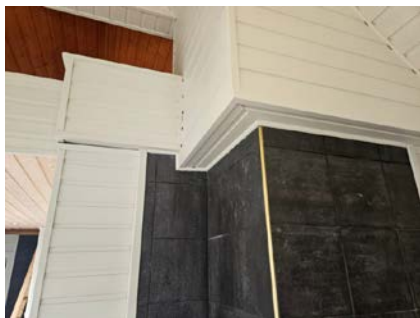
Det er registrert at pipen er kledd igjen litt forskjellige steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales kontroll av pipen fra det lokale feietilsynet som vil svare ut om det er lufteløp eller lignende som sier om pipe kan kles stedvis igjen eller ikke.



TG 1 Innvendige dører

Leiligheten er utført med malte tredører.

Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

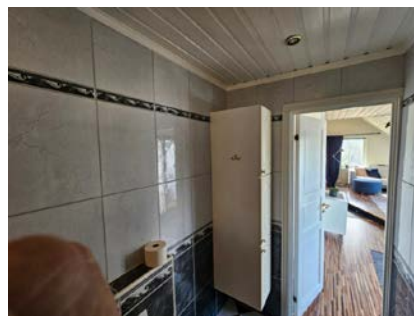
Våtrommet er sannsynligvis oppført når teknisk forskrift fra perioden 1997-2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke.

Badet har en lys baderomsinnredning av skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj
- Veggmontert toalett
- Elektrisk vifte.

Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene på badet er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med panel av trevirke.

Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca.13 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Dusjnisse er lukket i bunn og eventuelt lekkasjevann fra toalett/servant på gulv vil renne ut dørterskel, før det renner til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket gir grunnlag for at konstruksjonen overvåkes jevnlig. Som minste tiltak er dørterskelen hevet for å ivareta anbefalingen om en høyde forskjell fra topp terskel til topp sluk på minimum 25 mm. Videre er det installert dusjkabinett. Skal konstruksjonen oppnå TG 0 eller TG 1 må avviket utbedres.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Membranløsning kan ikke bekreftes ved besiktigelse.

Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



LOFTSETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har en lys baderomsinnredning av skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj
- Veggmontert toalett
- Elektrisk vifte

Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det er gjort tiltak for toalett sistene og toalettskål etter befaring ifølge eier. Eier har dokumentasjon på utførte arbeider.

LOFTSETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

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

Utstyret er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger

LOFTSETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

LOFTSETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

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

Det er en hvit kjøkken- innredning som går over to vegger. Innredningen er av underskap og skuffer i profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med en nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

- Kott
- Takvindu

Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



LOFTSETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Leiligheten er utført med en kjøkkenventilator med avtrekk ut. Utstyret er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Leiligheten er utført med vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er montert et fordelerskap for vann i trappegangen. Det anbefales innhenting av dokumentasjon.



Fordelerskap for vann, montert i felles trappegang.

! TG 2 Avløpsrør

Leiligheten er utført med synlige avløpsrør som plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

! TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Før eventuell etablering av veggventiler må det undersøkes hva som kommer frem i sameiets vedtekter vedrørende hulltaking i yttervegger.

! TG 1 Varmesentral

Leiligheten er utstyrt med nyere luft-til-luft varmepumpe, der innerdelen er plassert i stuen.

! TG 2 Varmtvannstank

Leiligheten er utstyrt med en 200 liters varmtvannsbereider som er plassert i bod utenfor inngangsdøren til leiligheten.

Vurdering av avvik:

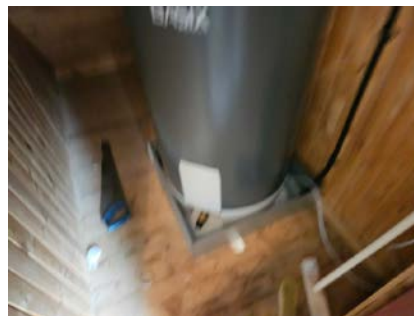
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Som minnstetiltak er tanken plassert i kar for oppsamling av noe lekkasjevann og er montert med lekkasjestopp.

Det må undersøkes om el-tilkobling er tilfredsstillende utført.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført enkelte arbeider på det elektriske anlegget. Det er fremlagt el-kontroll fra Elektroservice AS som er godkjent og utbedret av elektroservice AS 03.06.2025.

Tilstandsrapport

Eier opplyser om at det foreligger samsvarserklæringer på enkelte arbeider.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Takstmann er ikke EL fagmann og deler av anlegget er skjult. På generelt grunnlag anbefaler DSB(Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år.

Kostnadsestimat: Under 10 000



på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TG 0

Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler og brannslukkingsapparat.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

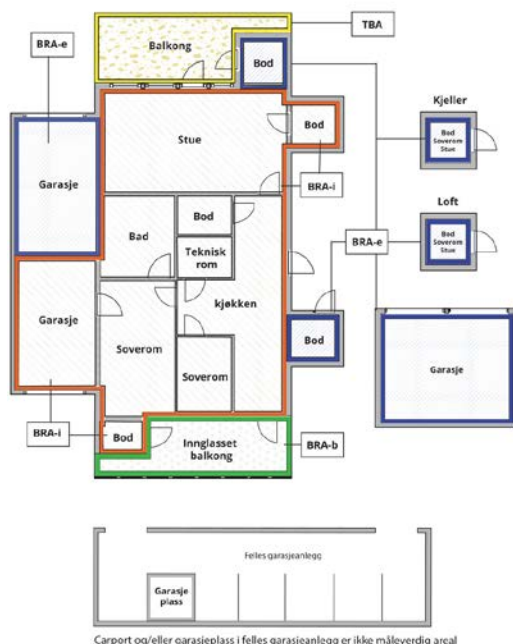
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	61	3		64	10
SUM	61	3			10
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Gang, Entré	Bod	

Kommentar

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Leiligheten er plassert i "tak/loftsetasjen" og har en del takvinduer og vinkler som gjør at arealmåling kan være utfordrende.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	61	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Bod ved trappegang er medtatt med 3m². Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2025	Lars Ole Torvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	10	235		4	542 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nergata 27

Hjemmelshaver

Flodstrøm Magnus Øverland

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i øverste etasje (loftsetasjen) i Nergata 27 på Nordlandet i Kristiansund. Eiendommen ligger nært Grunden med sundbåt og bussforbindelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplan R-063 Nordlandet sentrum og er regulert for blandet: boliger mv., forhage, vei og park.

Om tomten

Tomten ligger ved kommunal vei. Det er etablert en asfaltert parkeringsplass ved siden av bygget.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 300 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.05.2025	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Energirapport	20.05.2025	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Målebrev	19.05.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.09.1951	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger Originale tegninger 1948.	27.03.2003	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Megler	26.05.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.05.2025	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	12.05.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner. R-063	07.01.1946	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	29.04.1948	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	
2	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YW1174>

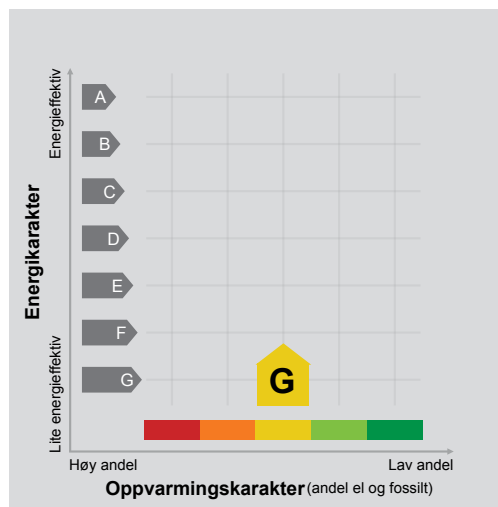
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Nergata 27
Postnummer	6516
Sted	KRISTIANSUND N
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	235
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12615515
Bruksenhetsnummer	L0101
Merkenummer	Energiattest-2025-122773
Dato	20.05.2025



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

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

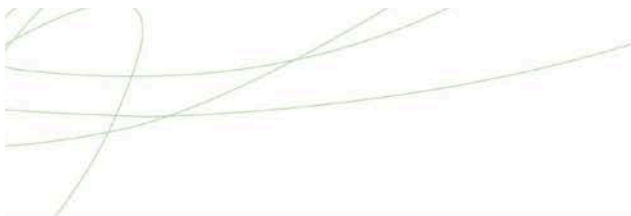
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

- **Redusér innetemperaturen**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår 1950
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 63
Ant. etg. med oppv. BRA: 4
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

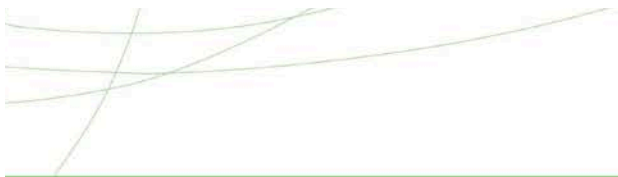
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: 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 21: 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 vegg.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansund	
Oppdragsnr.	
1601250047	

Selger 1 navn
Magnus Øverland Flodstrøm

Gateadresse	
Nergata 27	

Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6516

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1601250047

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert nytt toalett og ny sisperne i mai 2025. Utført diverse elektrisk arbeid. Godkjent el-tilsynsrapport.
Arbeid utført av	Schnell Rørleggerservice AS og Elektroservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført diverse arbeider for å rette avvik i el-tilsynsrapport. Ingen gjenstående avvik etter dette.
Arbeid utført av	Elektroservice AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Utført El-tilsynskontroll i mai 2025. Avvik rettet opp av Elektroservice AS.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1601250047

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1601250047

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Flodstrøm	f2df995357de2dee8399a fd7eb0a7abe32ac94f7	13.06.2025 14:03:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1601250047

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

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIE NERGATA 27**

08/378-1

**VEDTATT I SAMEIERMØTE DEN 28/11-03 IHT. LOV OM
EIERSEKSJONER AV**

23.5.97 NR 31.

§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

EIERSEKSJONSSAMEIET HAR FORRETNINGSKONTOR I NERGATA 27 I KRISTIANSUND KOMMUNE INNTIL SAMEIERMØTE VEDTAR NOE ANNET. SAMEIET BESTÅR AV 4 BOLIGSEKSJONER. HVER SEKSJONSEIER HAR 1 STEMME I SAMEIERMØTE FOR HVER SEKSJON HAN EIER.

SAMEIET HAR TIL FORMÅL Å IVARETA SAMEIETS FELLESINTERESSER OG ADMINISTRASJON AV EIENDOMMEN GNR. 10 BNR 235 I KRISTIANSUND MED FELLESANLEGG AV ENHVER ART.

§2 ORGANISERING OG RÅDERETT

SEKSJONEN KAN IKKE SKILLES FRA DELTAGERINTERESSEN I SAMEIET. HVER SAMEIER HAR HJEMMEL TIL SIN SEKSJON, MED RETT TIL BRUK AV DEN ANGITTE BRUKSENHET. HVER SAMEIER PLIKTER Å OVERHOLDE BESTEMMELSER SOM FØLGER AV LOV OM EIERSEKSJONER, VEDTEKTER OG ORDENSREGLER FASTSATT AV SAMEIERMØTE.

BRUKSENHETEN OG FELLESAREALET KAN KUN BENYTTES I SAMSVAR MED FORMÅLET, OG MÅ IKKE BENYTTES SLIK AT DET ER TIL UNØDIG ELLER URIMELIG ULEMPE FOR DE ØVRIGE SEKSJONER. FELLESANLEGG MÅ EI HELLER BENYTTES SLIK AT ANDRE BRUKERE UNØDIG ELLER URIMELIG HINDRES I DEN BRUK AV ANLEGGENE SOM ER AVTALT ELLER FORUTSATT. ALLE ENDRINGER AV UTVENDIG OG INNVENDIGE BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER SKAL MELDES STYRET. LEDNINGER OG RØR OG ANDRE NØDVENDIGE INSTALLASJONER KAN FØRES GJENNOM BRUKSENHETEN FOR NØDVENDIG UTBYGGING, ETTERSYN OG VEDLIKEHOLD AV INSTALLASJONENE.

§3 FELLESUTGIFTER

FELLESUTGIFTER ER UTGIFTER VED EIENDOMMEN SOM IKKE SÆRSKILT ER KNYTTET TIL DEN ENKELTE BRUKSENHET. FELLESUTGIFTENE SKAL FORDELES MELLOM SAMEIERE ETTER STØRRELSEN PÅ SAMEIEBRØKENE, MED MINDRE ANNET GYLDIG VEDTAS VED TILSTREKKELIG FLERTALL. DE ANDRE SAMEIERNE HAR LOVBESTEMT PANTEKRAV I SEKSJONEN FOR KRAV MOT SAMEIEREN SOM FØLGER AV SAMEIERFORHOLDET. PANTEKRAVET KAN IKKE OVERSTIGE ET BELØP SOM FOR HVER BRUKSENHET SVARER TIL FOLKETRYGDENS GRUNNBELØP PÅ DET TIDSPUNKT DA TVANGSDEKNING BESLUTTES GJENNOMFØRT.

§4 VEDLIKEHOLD

INNVEDIG VEDLIKEHOLD AV EGEN SEKSJON SAMT ANDRE ROM SOM HØRER UNDER SEKSJONEN, PÅHVILER FULLT UT FOR EGEN REGNING DEN ENKELTE SAMEIER. INNVEDIG VANN OG AVLØPSLEDNINGER, OMFATTES AV VEDLIKEHOLDSPLIKTE TIL OG MED FORGREININGSPUNKTET INN TIL SEKSJON, OG ELEKTRISKE LEDNINGER TIL OG MED SEKSJONENS SIKRINGSBOKS.

YTRE VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMEN MED BYGNINGER, FELLESROM, FELLESAREALER, ANLEGG OG UTSTYR, HERUNDER TRAPPEOPPGANGER OG INNGANGSDØRER TIL OPPGANGENE ER SAMEIETS ANSVAR.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

SAMEIERMØTET VEDTAR AVSETNING TIL FOND TIL DEKNING AV FREMTIDIGE VEDLIKEHOLDsutgifter, PÅKOSTNINGER ELLER ANDRE FELLESTILTAK PÅ EIENDOMMEN. DE BELØP SEKSJONEIERNE SKAL INNBETALE TIL FONDET INNKREVES I DEN MÅNEDLIGE BETALING TIL DEKNING AV FELLESUTGIFTENE.

§6 REGISTRERING AV SAMEIERE

ERVERVER OG LEIER AV SEKSJON MÅ MELDES TIL STYRET FOR REGISTRERING.

§7 STYRET

SAMEIET SKAL HA ET STYRE SOM SKAL BESTÅ KUN AV EN LEDER. DET KAN VEDTEKTSFESTES AT STYRET SKAL HA FLERE MEDLEMMER. STYRET

VELGES AV SAMEIERMØTET MED ALMINNELIG FLERTALL, OG FOR TO ÅR. KUN FYSISKE PERSONER KAN VÆRE STYREMEDLEMMER.

§8 STYRETS KOMPETANSE

STYRET SKAL SØRGE FOR VEDLIKEHOLD OG DRIFT AV EIENDOMMEN, OG ELLERS SØRGE FOR FORVALTNINGEN AV SAMEIETS ANLIGGENDER I SAMSVAR MED LOV, VEDTEKTER OG VEDTAK I SAMEIERMØTET. STYRET HAR HERUNDER I SAMSVAR MED LOV OM EIERSEKSJONER Å TREFFE ALLE BESTEMMELSER SOM IKKE I LOVEN ELLER VEDTEKTENE ER LAGT TIL SAMEIERMØTET.

AVGJØRELSE SOM KAN TAS AV ET VANLIG FLERTALL I SAMEIERMØTET, KAN OGSÅ TAS AV STYRET OM IKKE ANNET FØLGER AV LOV ELLER VEDTEKTER ELLER SAMEIERMØTETS VEDTAK I DET ENKELTE TILFELLE.

I FELLES ANLIGGENDER OG VED SALG, PANTSETTELSE ELLER BORTFESTE, REPRESENTERER STYRET SAMEIERNE OG FORPLIKTER DEM MED SIN UNDERSKRIFT. LEDEREN FORPLIKTER SAMEIET OG TEGNER SAMEIETS NAVN. STYRET KAN GI PROKURA.

§9 OM STYREMØTET

STYRELEDER SKAL SØRGE FOR AT DET AVHOLDES STYREMØTER SÅ OFTE SOM DET TRENGS. ET STYREMEDLEM ELLER FORRETNINGSFØRER KAN KREVE AT STYRET SAMMENKALLES.

STYREMØTENE LEDES AV STYRELEDEREN. ER IKKE STYRELEDEREN TILSTEDE, OG DET IKKE ER VALGT NOEN NESTLEDER, SKAL STYRET VELGE EN MØTELEDER. STYRET SKAL FØRE PROTOKOLL OVER SINE FORHANDLINGER. PROTOKOLLEN SKAL UNDERSKRIVES AV DE FREMMØTTE STYREMEDLEMMENE.

§10 SAMEIERMØTET

DEN ØVERSTE MYNDIGHET I SAMEIET UTØVES AV SAMEIERMØTET. ORDINÆRT SAMEIERMØTE HOLDES HVERT ÅR INNEN UTGANGEN AV
X APRIL MÅNED. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE SKAL HOLDES NÅR STYRET FINNER DET NØDVENDIG, ELLER NÅR MINST TO SAMEIERE SOM TIL SAMMEN HAR MINST EN TIENDEDEL AV STEMMENE KREVER DET, OG SAMTIDIG OPPGIR HVILKE SAKER DE ØNSKER BEHANDLET.

INNKALLING TIL SAMEIERMØTET SKAL SKRIFTLIG SKJE TIL MEDLEMMENE MED VARSEL PÅ MINST ÅTTE DAGER, HØYST TJUE DAGER. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE KAN, OM DET ER NØDVENDIG, INNKALLES MED KORTERE FRIST SOM LIKEVEL SKAL VÆRE MINST TRE DAGER. STYRET SKAL PÅ FORHÅND VARSLE SAMEIERNE OM DATO FOR SAMEIERMØTET OG OM SISTE FRIST FOR INNLEVERING AV SAKER SOM ØNSKES BEHANDLET.

SKAL ET FORSLAG, SOM ETTER LOV OM EIERSEKSJONER ELLER VEDTEKTENE MÅ VEDTAS MED MINST TO TREDJEDELS FLERTALL, KUNNE BEHANDLES, MÅ HOVEDINNHODET VÆRE ANGITT I INNKALLINGEN.

BLIR SAMEIERMØTE SOM SKAL HOLDES ETTER LOVEN, VEDTEKTER ELLER VEDTAK PÅ SAMEIERMØTE, IKKE INNKALT, KAN EN SAMEIER, ET STYREMEDLEM ELLER FORRETNINGSFØRER KREVE AT SKIFTERETTEN SNAREST, OG FOR SAMEIERENS FELLES KOSTNAD, INNKALLER TIL SAMEIERMØTE.

§11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

PÅ DET ORDINÆRE SAMEIERMØTET SKAL DISSE SAKER BEHANDLES:

- KONSTITUERING
- STYRETS ÅRSBERETNING
- STYRETS REGNSKAPSOVERSIKT FOR FOREGÅENDE KALENDERÅR TIL EVENTUELL GODKJENNING
- VALG AV STYREMEDLEMMER
- FASTSETTELSE AV BUDSJETT FOR FELLESUTGIFTER FOR KOMMENDE PERIODE
- ANDRE SAKER SOM ER NEVNT I INNKALLINGEN

§12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

SAMEIERMØTET SKAL LEDES AV STYRELEDEREN MED MINDRE SAMEIERMØTET VELGER EN ANNEN MØTELEDER SOM IKKE BEHØVER VÆRE SAMEIER. MED DE UNNTAK SOM FØLGER AV LOV ELLER VEDTEKTENE AVGJØRES ALLE SAKER MED ALMINNELIG (SIMPELT) FLERTALL AV DE AVGITTE STEMMER. VED STEMMELIKHET FORETAS LODDTREKNING.

✕ DET KREVES MINST TO TREDJEDELER AV DE AVGITTE STEMMENE I SAMEIERMØTET FOR VEDTAK OM:

- OMBYGGING, PÅBYGGING ELLER ANDRE ENDRINGER AV BEBYGGELSEN ELLER TOMTEN SOM ETTER FORHOLDENE I

SAMEIET GÅR UTOVER VANLIG FORVALTNING ELLER VEDLIKEHOLD

- OMGJØRING AV FELLESAREALER TIL NYE BRUKSENHETER ELLER UTVIDELSE AV EKSISTERENDE BRUKSENHETER
- SALG, KJØP, BORTLEIE ELLER LEIE AV FAST EIENDOM, HERUNDER SEKSJON I SAMEIET SOM TILHØRER ELLER SKAL TILHØRE SAMEIERNE I FELLESSKAP
- ANDRE RETTSLIGE DISPOSISJONER OVER FAST EIENDOM SOM GÅR UTOVER VANLIG FORVALTNING
- SAMTYKKE TIL ENDRING AV FORMÅL FOR BRUKSENHET OG TIL RESEKSJONERING SOM MEDFØRER ØKING AV DET SAMLEDE STEMMEANTALLET
- TILTAK SOM HAR SAMMENHENG MED SAMEIERNES BO- ELLER BRUKSINTERESSER OG SOM GÅR UT OVER VANLIG FORVALTNING OG VEDLIKEHOLD, NÅR TILTAKET FØRER MED SEG ØKONOMISK ANSVAR ELLER UTLEGG FOR SAMEIERNE PÅ MER ENN 10 % AV DE ÅRLIGE FELLESUTGIFTER.

VEDTAK OM SALG ELLER BORTFESTE AV HELE ELLER DELER AV EIENDOMMEN, SAMT VEDTAK SOM INNEBÆRER VESENTLIGE ENDRINGER AV SAMEIETS KARAKTER, KREVER TILSLUTNING FRA SAMTLIGE SAMEIERE.

§13 OM SAMEIERMØTE

I SAMEIERMØTET HAR HVER SEKSJON EN STEMME. SAMEIEREN HAR RETT TIL Å MØTE VED FULLMEKTIG. FULLMEKTIGEN SKAL LEGGE FREM SKRIFTLIG OG DATERT FULLMAKT. FULLMAKTEN ANSEES Å GJELDE FØRSTKOMMENDE SAMEIERMØTE, MED MINDRE ANNET FREMGÅR. FULLMAKTEN KAN NÅR SOM HELST KALLES TILBAKE. SAMEIEREN HAR RETT TIL Å TA MED RÅDGIVER. RÅDGIVEREN HAR BARE RETT TIL Å UTTALE SEG DERSOM SAMEIERMØTET GIR TILLATELSE. STYRELEDER OG FORRETNINGSFØRER PLIKTER Å VÆRE TILSTEDE PÅ SAMEIERMØTET, MED MINDRE DET ER ÅPENBART UNØDVENDIG ELLER DET FORELIGGER GYLDIG FORFALL. REVISOR OG ET EKSTRA HUSSTANDSMEDLEM FRA HVER BOLIGSEKSJON HAR RETT TIL Å VÆRE TILSTEDE PÅ SAMEIERMØTET OG RETT TIL Å UTTALE SEG.

DET SKAL UNDER MØTELEDERENS ANSVAR FØRES PROTOKOLL OVER DE SAKER SOM BEHANDLES, OG ALLE VEDTAK SOM TREFFES AV SAMEIERMØTET. PROTOKOLLEN LESES OPP FØR MØTETS AVSLUTNING OG UNDERSKRIVES AV MØTELEDEREN OG MINST EN AV DE TILSTEDEVÆRENDE SAMEIERNE VALGT AV SAMEIERMØTET. PROTOKOLLEN SKAL HOLDES TILGJENGELIG FOR SAMEIERNE.

§14 REVISJON OG REGNSKAP

SAMEIETS REVISOR VELGES AV SAMEIERMØTET OG TJENESTEGJØR INNTIL NY REVISOR VELGES. STYRET SKAL SØRGE FOR ORDENTLIG OG TILSTREKKELIG REGNSKAPSFØRSEL. REGNSKAP FOR FOREGÅENDE KALENDERÅR SKAL LEGGES FREM PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

SAMEIER MED 21 ELLER FLERE SEKSJONER SKAL HA EN ELLER FLERE STATS-AUTORISERTE ELLER REGISTRERTE REVISORER. DET SAMME GJELDER SAMEIER MED NI ELLER FLERE SEKSJONER, DER MINDRE ENN TRE FJERDEDELER ER BOLIGSEKSJONER. I SLIKE SAMEIER SKAL STYRET SØRGE FOR AT DET BLIR FØRT REGNSKAP OG UTTARBEIDET ÅRSOPPGJØR ETTER REGLENE I LOV OM REGNSKAPSPLIKT AV 13. MAI 1977 NR. 35.

§15 FORRETNINGSFØRER

SAMEIERMØTET KAN MED VANLIG FLERTALL VEDTA AT SAMEIET SKAL HA EN FORRETNINGSFØRER.

DET HØRER INN UNDER STYRET Å ANSETTE FORRETNINGSFØRER OG ANDRE FUNKSJONÆRER, GI INSTRUKS FOR DEM, FASTSETTE DERES LØNN, FØRE TILSYN MED AT DE OPPFYLLER SINE PLIKTER, SAMT SI DEM OPP ELLER GI DEM AVSKJED.

ANSETTELSEN KAN BARE SKJE PÅ OPPSIGELSE MED EN OPPSIGELSESFRIST SOM IKKE MÅ OVERSIGE SEKS MÅNEDER.

MED TO TREDJEDELS FLERTALL KAN SAMEIERMØTET SAMTYKKE I AT AVTALE OM FORRETNINGSFØRSEL GJØRES UOPPSELIG FRA SAMEIETS SIDE FOR ET LENGRE TIDSRUM, MEN IKKE FOR MER ENN FEM ÅR.

§16 RESEKSJONERING

SAMEIET SKAL KUNNE RESEKSJONERES I FORBINDELSE MED FREMTIDIG OMBYGGING AV EIENDOMMEN, DOG IKKE SLIK AT SEKSJONENE GÅR FRA Å VÆRE BOLIGSEKSJONER TIL NÆRINGSSEKSJONER. SLIK RESEKSJONERING KAN GJENNOMFØRES AV STYRET UTEN YTTERLIGERE VEDTAK I SAMEIERMØTE.

§17 MISLIGHOLD

HVIS EN SAMEIER TIL TROSS FOR ADVARSEL VESENTLIG MISLIGHOLDER SINE PLIKTER, KAN STYRET PÅLEGGE VEDKOMMENDE Å SELGE SEKSJONEN, JFR EIERSEKSJONSLOVEN § 26. ADVARSEL SKAL GIS SKRIFTLIG OG OPPLYSE OM AT VESENTLIG MISLIGHOLD GIR STYRET RETT TIL Å

KREVE SEKSJONEN SOLGT. PÅLEGGET OM SALG SKAL GIS SKRIFTLIG OG
OPPLYSE OM AT SEKSJONEN KAN KREVES SOLGT VED TVANGSSALG
HVIS PÅLEGGET IKKE ER ETTERKOMMET INNEN EN FRIST SOM IKKE SKAL
SETTES KORTERE ENN SEKS MÅNEDER FRA PÅLEGGET ER MOTTATT.

§18 FRAVIKELSE

MEDFØRER SAMEIERENS OPPFØRSEL FARE FOR ØDELEGGELSE ELLER
VESENTLIG FORRINGELSE AV EIENDOMMEN ELLER ER SAMEIERENS
OPPFØRSEL TIL ALVORLIG PLAGE ELLER SJENANSE FOR EIENDOMMENS
ØVRIGE BRUKERE, KAN SAMEIETS STYRE KREVE FRAVIKELSE AV
SEKSJONEN ETTER TVANGSFULLBYRDELSLOVENS KAPITTEL 13, JFR. LOV
OM EIERSEKSJONER §27.

§19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

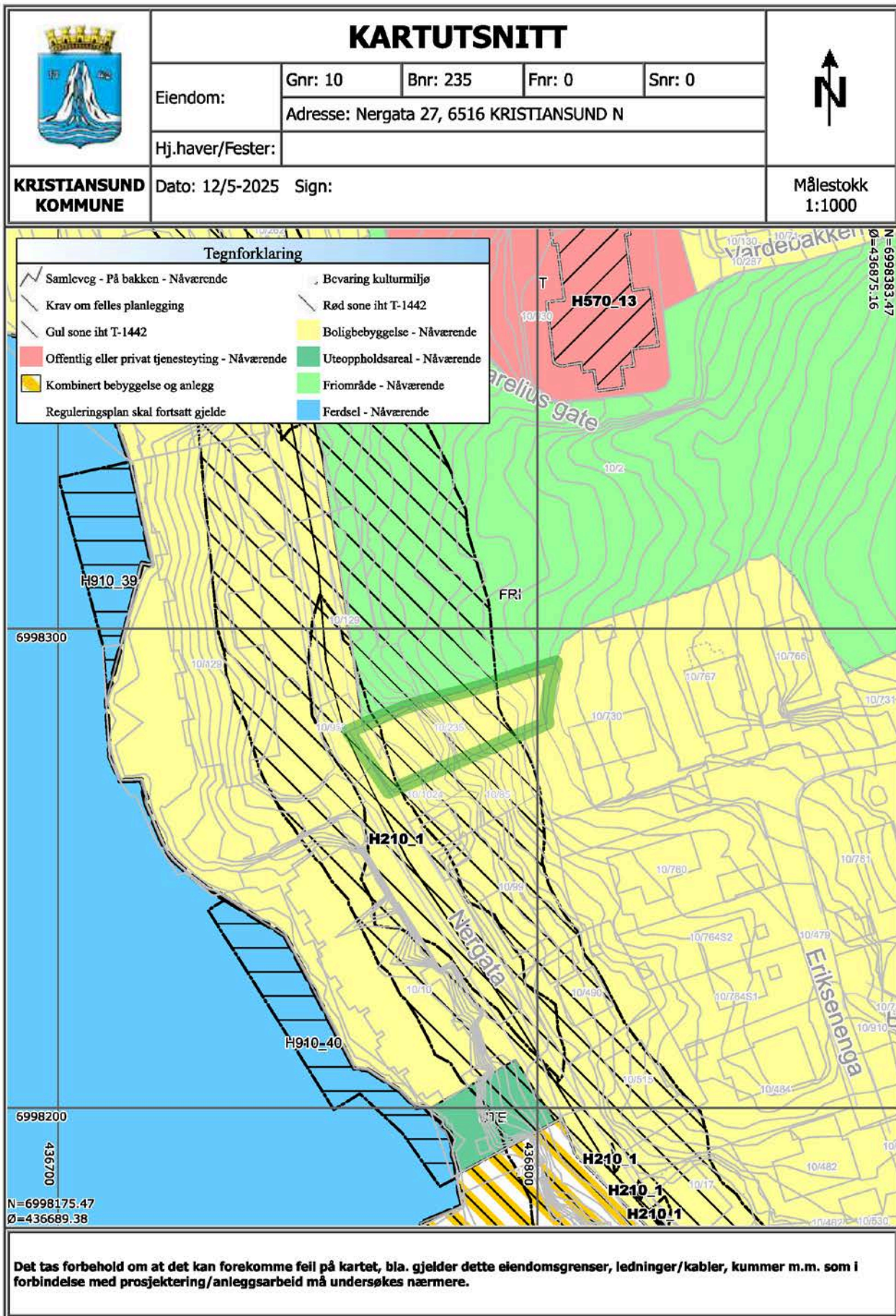
UTSKIFTNING AV VINDUER OG DØRER, OPPSETTING AV MARKISER,
ENDRING AV FASADEKLEDNING, ENDRING AV UTVENDIGE FARGER ETC.
KAN SKJE ETTER EN SAMLET PLAN FOR BYGNINGEN OG ETTER
FORUTGÅENDE GODKJENNING AV STYRET. TILBYGG/PÅBYGG OG
ANDRE ARBEIDER SOM SKAL MELDES TIL BYGNINGSMYNDIGHETENE, MÅ
GODKJENNES AV STYRET FØR BYGGEMELDING KAN SENDES. HVIS DET
SØKES OM ENDRINGER AV IKKE UVESENTLIG BETYDNING FOR DE
ØVRIGE SAMEIERE, SKAL STYRET FORELEGGE SPØRSMÅLET FOR
SAMEIERMØTET TIL AVGJØRELSE.

§20 ENDRINGER I VEDTEKTENE

ENDRINGER I SAMEIETS VEDTEKTER KAN BESLUTTES AV SAMEIERMØTET
MED MINST TO TREDJEDELER AV DE AVGITTE STEMME.

§21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

FOR SÅ VIDT IKKE ANNET FØLGER AV DISSE VEDTEKTER, ELLER NÅR
VEDTEKTENE STRIDER MOT EIERSEKSJONSLOVEN, GJELDER REGLENE I
LOV OM EIERSEKSJONER AV 27. MAI 1997.



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.



12.05.2025

Megleropplysninger

Adresse: Nergata 27

Gnr.: 10

Bnr.: 235

Fnr.:

Snr.: 4

Gjeldende planer med bestemmelser

Eiendommen er:

☒ Regulert

☐ Uregulert

Planopplysninger	PlanID og plannavn	Formål	Vedtatt dato
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel 2020-2032 med mindre endring vedtatt 14.05.2024	Boligbebyggelse - nåværende	07.09.2023 14.05.2024
Kommunedelplan			
Reguleringsplan	R-063 Nordlandet sentrum	Blandet; boliger mv., forhage, vei og park	07.01.1946
Mindre reguleringsendring/ Bebyggelsesplan			

Bestemmelser til plan som er vedlagt:

☒ Kommuneplan

☐ Kommunedelplan

☒ Reguleringsplan

☐ Mindre endring/Bebyggelsesplan

Kommentarer:

- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone iht. T-1442.
- Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.



Innsendte arealplaner

Planer under arbeid i området:

☐ Ja

☒ Nei

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

Kommentarer:

Avkjørsel til eiendommen

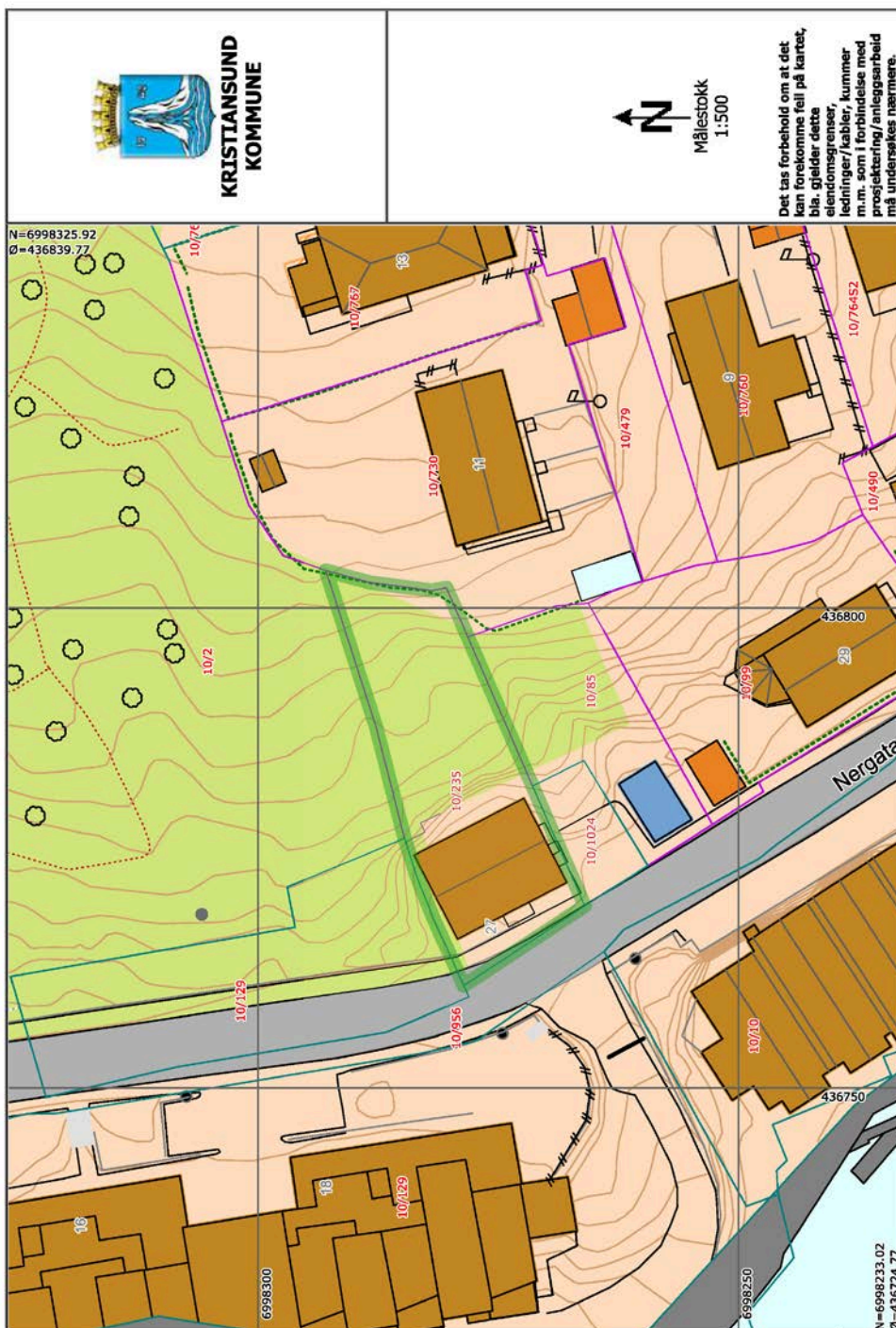
- ☐ Eiendommen har (regulert) avkjørsel til/fra offentlig gate/vei.
- ☐ Eiendommen har avkjørsel til/fra privat vei. Rettighet til adkomst må avklares/sikres.
- ☐ Eiendommen har avkjørsel til/fra regulert felles adkomst/vei.
- ☒ Eiendommen har kun gangadkomst til offentlig vei.

Kommentar:

Kommentarer til ordren:

Med hilsen:

Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/Marita K. Spånberg
12.05.2025





KRISTIANSUND KOMMUNE
BYGNINGSSJEF

Saksmappe: 03/2123/9526/04
Arkiv: 073000270
Saksbehandler: Gunnar Otto Strømme
Dato: 09.09.2004

Trio Hus A/S

Wessels gate 29
6507 Kristiansund N

FREMLAGT

7 OKT 2004

**PLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET I KR.SUND**

Delegert sak

Utvalg	Møtedato	Utvalgssaksnr
Delegerte saker - Plan- og bygningsrådet		04/435
Plan- og bygningsrådet	07.10.2004	

**NERGATA 27 - SØKNAD OM GODKJENNING AV BRANNTTEKNISK LØSNING
VED TRAPPEGANG**

Vi viser til Deres søknad av 1. september 2004, på vegne av Odd Egil Wollan, angående
brannteknisk løsning ved trappegang.

I henhold til delegert myndighet til bygningssjefen gjøres følgende

VEDTAK:

Deres søknad på vegne av Odd Egil Wollan om godkjenning av brannteknisk løsning ved
trappegang i Nergata 27, beskrevet i brev av 1. september 2004, godkjennes som omsøkt.

Behandlingsgebyr : kr. 664,-

Dette vedtak kan påklages til fylkesmannen i Møre og Romsdal innen 3 uker i henhold til
forvaltningslovens bestemmelser.

Bygningssjefen i Kristiansund

Gunnar Odden
for Gunnar Odden

Gunnar O. Strømme
Gunnar O. Strømme

Kopi sendes: Jon Ivar E. Langøy, Nergata 27, 6516 her
Rolf Einar Hammeraas, Nergata 27, 6516 her

Postadresse
Rådhuset, Kaibakken 2
6509 Kristiansund
Hjemmeside:

Besøksadresse
Øvre Enggate 8
E-postadresse
postmottak@kristiansund.kommune.no

Telefon
*71 58 60 00
Telefon avd.
71 58 60 00

Telefaks
*71 58 61 44
Telefaks
71 58 62 01

Bankkonto
7441.05.29800
Foretaksregisteret
NO 945 281 871



KRISTIANSUND KOMMUNE
BYGNINGSSJEFENS KONTOR

Saksmappe: 03/378/2181/03
Arkiv: 073000270
Saksbehandler: Gunnar Otto Strømme
Dato: 06.03.2003

Odd Egil Wollan

FREMLAGT
27 MAR 2003

**PLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET I KR.SUND**

Nergata 27
6516 Kristiansund N

Delegert sak

Utvalg	Møtedato	Utvalgssaksnr
Delegerte saker - Plan- og bygningsrådet		03/74
Plan- og bygningsrådet	27.03.2003	

NERGATA 27 - SØKNAD OM GODKJENNING AV EKSISTERENDE LEILIGHET

Vi viser til Deres søknad av 24.02.2003 som selvbygger.
I henhold til forskrift til plan- og bygningslovens kap. V, § 17 har søker delvis gjennom brev av 03.03.03 fra Øyens Byggfirma AS sannsynliggjort at arbeidene er og vil bli utført i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Ingen naboer er berørt.

I henhold til delegert myndighet til bygningssjefen gjøres slikt

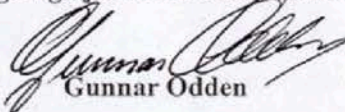
VEDTAK :

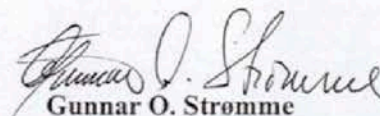
Deres eksisterende leilighet på loft godkjennes som omsøkt.
Tiltakshaver får som selvbygger stå ansvarlig for at plan- og bygningslov med forskrifter og vedtekter er fulgt og følges.
Resterende byggearbeider kan oppstartes når gebyret er betalt.

Dette vedtak kan påklages av berørte parter innen 3 uker i henhold til forvaltningslovens bestemmelser.

Gebyr : kr. 1548,-

Bygningssjefen i Kristiansund N


Gunnar Odden


Gunnar O. Strømme

Postadresse
Rådhuset, Kaibakken 2
6509 Kristiansund
Hjemmeside:
www.kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Øvre Enggate 8
E-postadresse
postmottak@kristiansund.kommune.no

Telefon
*71 58 60 00
Telefon avd.
71 58 62 45

Telefaks
*71 58 61 44
Telefaks
71 58 62 01

Bankkonto
7441.05.29800
Foretaksregisteret
NO 945 281 871



KRISTIANSSUND
BYGNINGSSJEF

Eier Oline Flakke

Anmelder Lars Kvendbø

Journal nr. 195-1948

Ansvarshavende Emil Karlsvik

BYGGETILLATELSE

Herved meddeles tillatelse til å påbegynne byggearbeidet på

Hergaten 27.

i henhold til den under 27-4-1948 approberte byggeanmeldelse.

Som ansvarshavende for arbeidets lovlige og fagmessige utførelse er godkjent

Byggnester Emil Karlsvik.

som alltid selv eller ved godkjent stedfortreder skal være tilstede under arbeidets utførelse.

Ifølge bygningslovens §§ 131, 134 og 136 har den byggende under straffansvar etter samme lovs § 153 skriftlig til bygningsrådet minst 2 dager forut å meddele:

- Når gravningsarbeidet aktes påbegynt, og utstikking av tomten, gate- og byggelinje og disses høydeforhold ønskes påvist
- Når fundamenteringsarbeidet skal påbegynnes
- Når dreneringen er lagt utenom huset før noen del av grøften er igjenkastet
- Hver gang et bjelkelag skal pålegges
- Når gulvplanker skal legges over stubbeloftsfyllen
- Når tekning av tak skal påbegynnes
- Når dytning av dører og vinduer er foretatt, før innkledning
- Når piper og ildsteder er ferdige
- Når puss- og innredningsarbeider skal påbegynnes i murhus
- Når byggverket eller noen del deraf ønskes tatt i bruk

Kontrollert den:

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er påbegynt innen ett år etter tillatelsens utstedelse. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 6 måneder. Innstilles arbeidet i lengere tid enn 2 måneder må det ikke gjenopptas før bygningsvesenet er underrettet derom skriftlig.

Denne byggetillatelse samt byggeanmeldelse med approberte tegninger skal alltid has tilstede ved byggearbeidet.

Alle meldinger må sendes gjennom den ansvarshavende.

Kristiansund N., den 8. mars 1949

Materialtillatelse 2-12-48.

Olaf B. Sverdrups trykkeri


bygningssjef

K.B.råd j.nr. 195/48.

Byggemelding fra Oline Flakke v/ing.L.Kvendbø, om oppførelse av boligbygg på tomt Nergata 27, Nordlandet.

Tilbakesendes herr ing. L. Kvendbø idet meddeles at byggemeldingen ble behandlet i bygningsrådets møte den 27.ds. hvor følgende vedtak ble fattet:

"Bygningsrådet savner adgang til å godkjenne høyde til gesimsen fra gatenivå som etter planene overskrider 8 m. (konf.pkt. 4 i vedtekt til bygningslovens §§ 113 og 114). For å imøtekomme vedtektenes høydebestemmelse må bygget trekkes ytterligere 1 meter tilbake fra gaten og den 2 meter brede forhage som da framkommer må anlegges i et plan (cote 10.5) så høyden herfra til den inntegnede gesimshøyde ikke kommer til å overskride 8 m. (se forøvrig inntegningen med rødt og grønt på situasjonsplanen og med blyant på fasadetegningen mot vest).

"Under ^{denne} forutsetning godkjennes byggemeldingen i samsvar med denne og tegningene på betingelse bygningslov med forskrifter og vedtekter følges i alle deler.

"Boligrom med skråtak må tilfredsstille krav i bygningslovens §§ 104 og 114 og forskriftenes § 40.

"Skillevegger mellom boligrom og kalde ytterrom må isoleres mot lyd og kulde på en måte godkjent av bygningskontrollen.-

"Vaskerom, kjøkken. bad og w.c. må ventilleres på lovlig og effektiv måte.

"Vann- og kloakkinstallasjon må i tide anmeldes til stadsingeniøren.-

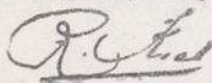
"Hva angår søknad om tildeling av tomt etter de anførte grenser skal bemerkes at tildeling av tomten allerede er foretatt av formannskapet etter andre grenser enn det nu søkes om og det tilligger formannskapet å treffe beslutning om ev. endring.

"Byggearbeidet kan ikke påbegynnes før der forevises tillatelse til bruk av de nødvendige byggematerialer og byggetillatelseskort er utstedt av bygningssjefen.

"Der må videre innsendes statiske beregninger over jernbetongdekket over kjeller.

Inspeksjonsgebyr	Kr. 40.-
Utsikningsgebyr	" 10.-
Inntegning på målebrev	" 5.-
	<u>Kr. 55.-</u>

Kristiansund bygningsråd, 29/4-1948.



R. Kiel.
formann.

1 sett tegn.
1 avravn.skjema.
1 erklæring.



KRISTIANSUND
BYGNINGSSJEF

/AH

Gjenpart sendt Krigsskadetrygden for bygninger

FERDIGATTEST

BRUKSATTEST

Herved bevitnes at nedennevnte for **Fru Oline Flakke**

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr.-nr. **Borgata 27.**

nemlig: Et 2 etasjes boligbygg av tre innholdene:

Kjeller: 1 boligrom n/ kj. 1 vaskerom, 2 møboder, 3 vedboder, 1 v.c.

1 etasje: En 5 roms leilighet n/ kj. bad og v.c.

2 etasje: En 5 roms leilighet n/ kj. bad og v.c.

Loft: 2 soverom, 1 dusj n/ v.c. Balie og turkeloft.

Bel. gr. kl. 114,60,- m2

er lovlig utført og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon av

5/3-50 og 28/3-50

Innflyttingstillatelse gitt 2/6-50

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:

Det skal innsendes anmeldelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk i annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygning vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Ansvarsvende er ansvarlig for byggets riktige og håndverksmessige utførelse.

Bygget må beserges inntegnet på målestavet.

Brannstige må anskaffes.

Kristiansund N., den 12/9-51

R. Kiel

Bygningssjef

/AH

Gjenpart sendt Fru Oline Flakke.

Herr byggmester Emil Karlsvik

h e r.

Vedr. Innflyttingstillatelse for Nergata 27.

eier: Oline Flakke.

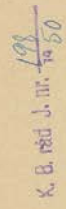
Det gis herved innflyttingstillatelse for
1 og 2 etasje i ovennevnte nybygg fra d.d.

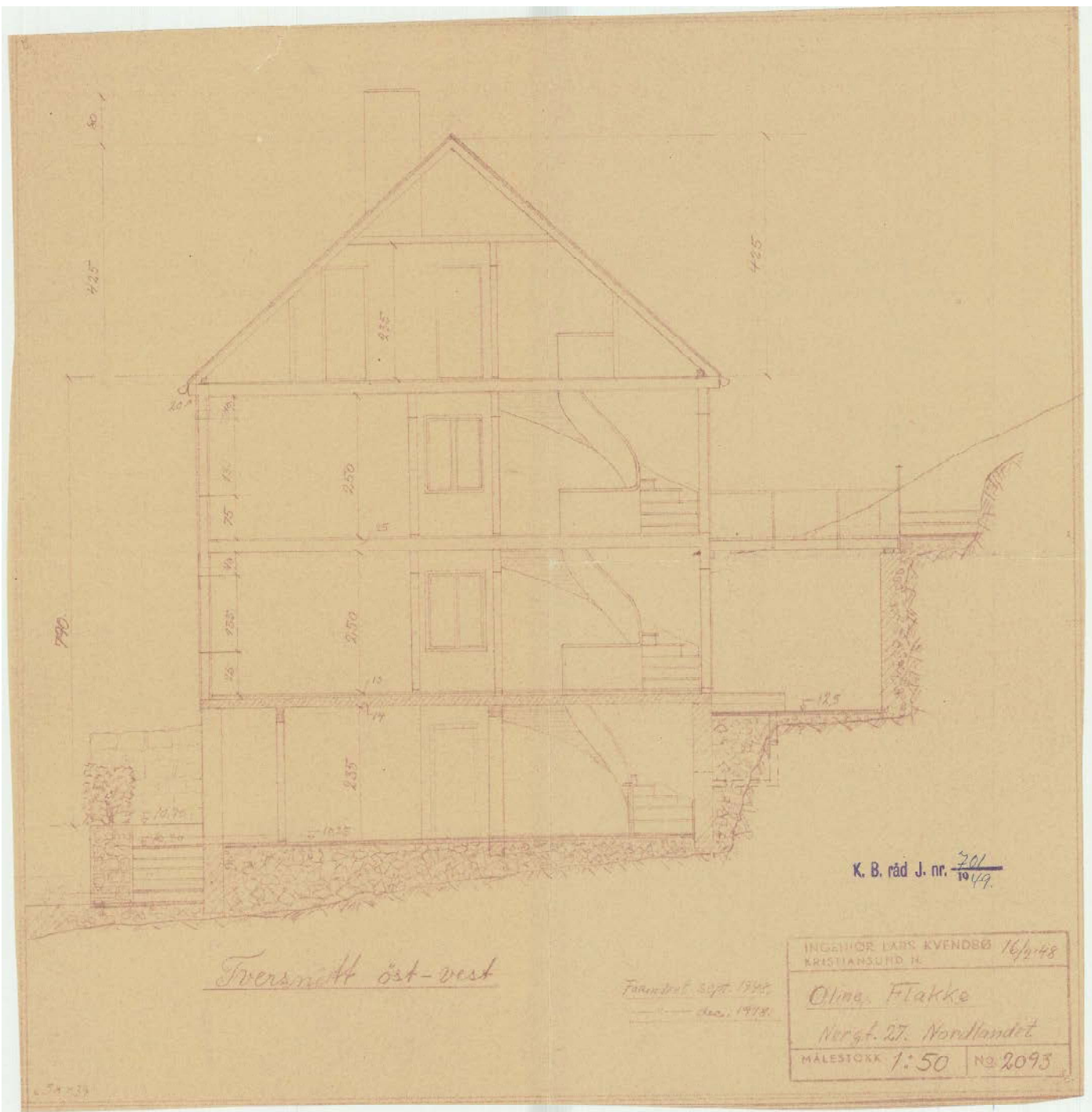
De må selv ta alt ansvar i enhver henseende
forårsaket ved bl.a. at trapp og bro på byggets østside
ikke er ferdig. *Gjort*

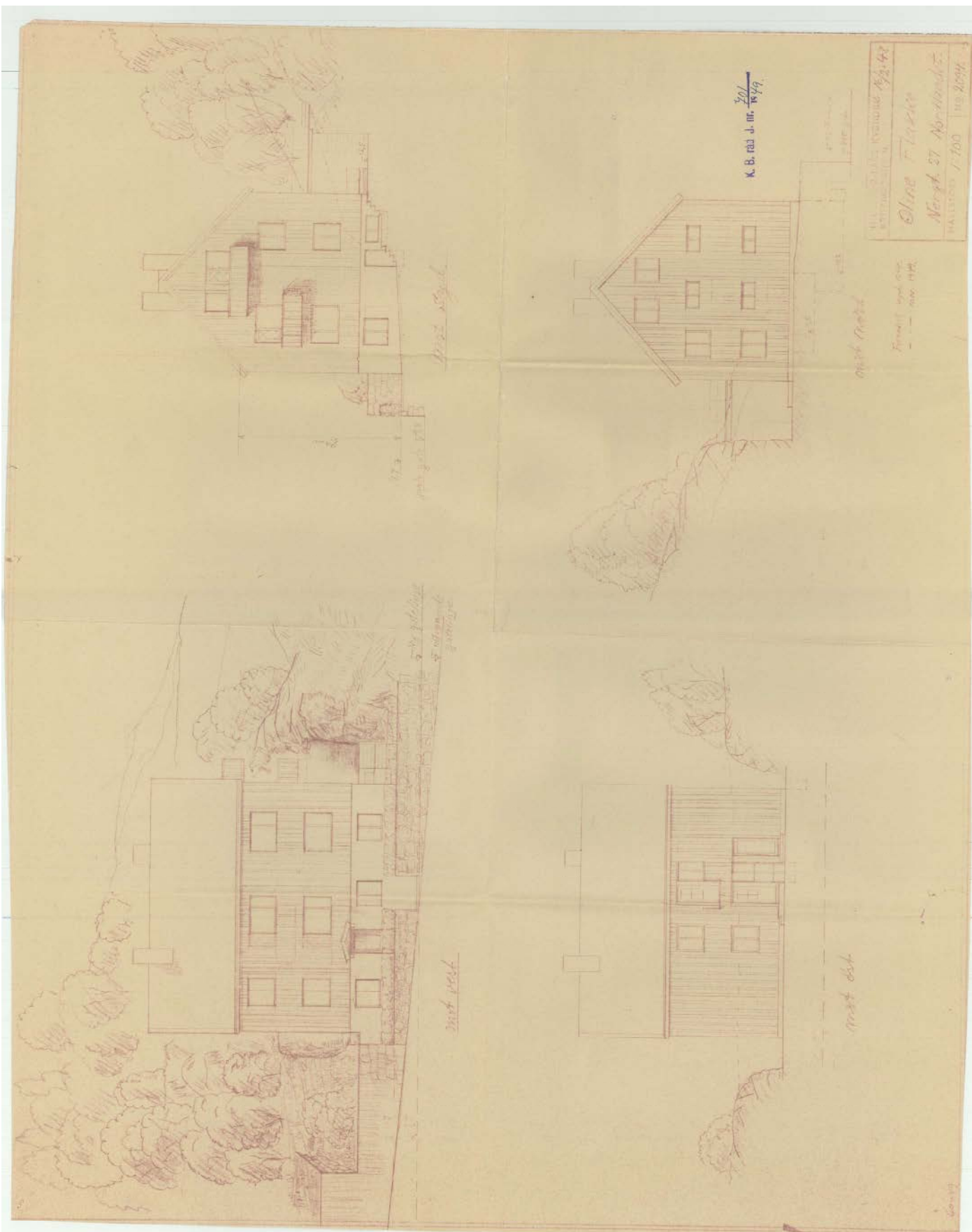
En gjør samtidig merksam på at loftsinnredningen
ikke er utført overenstemmende med de godkjente tegninger
datert 28/3-50.

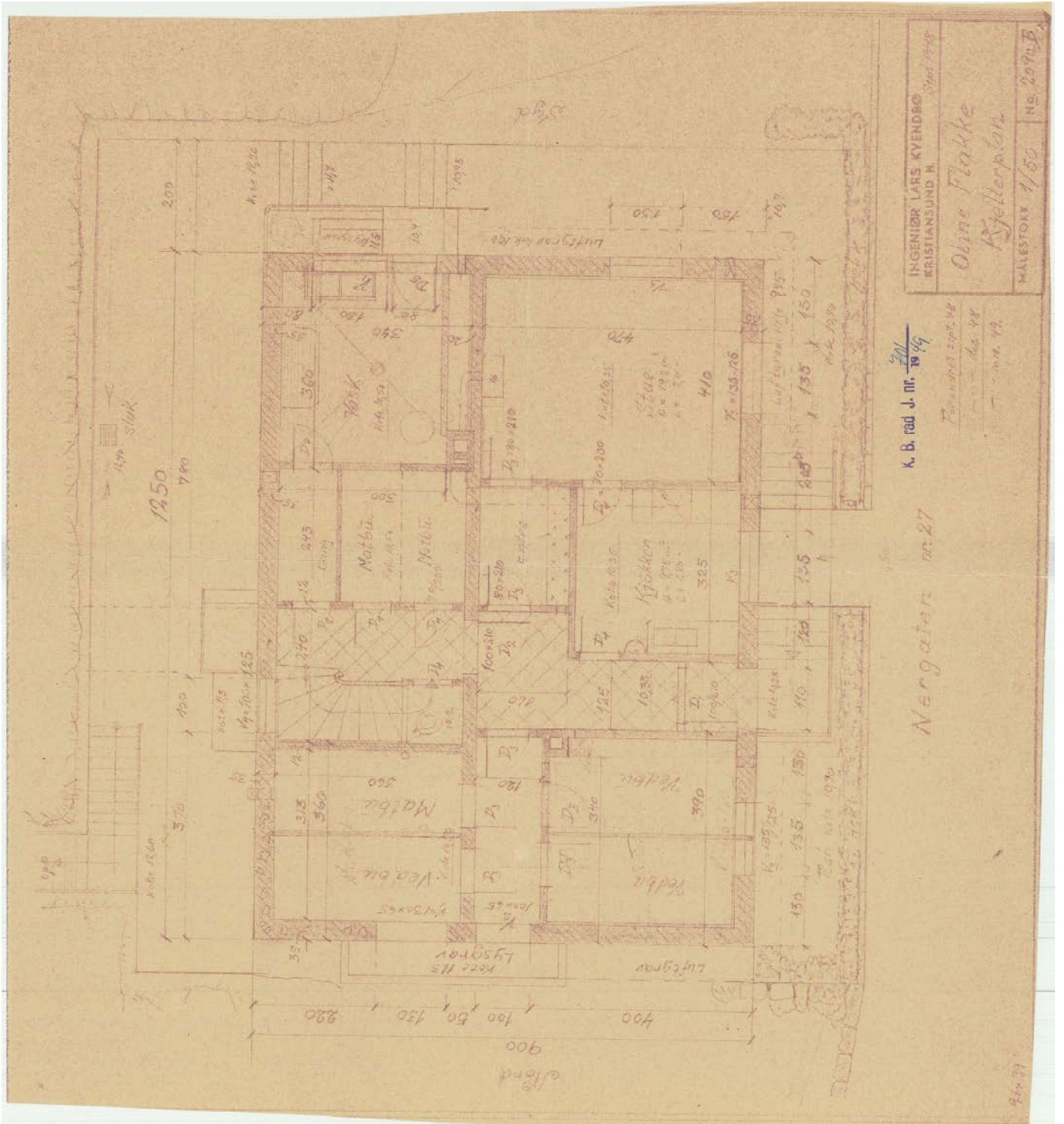
Innredningen på loft må derfor utføres etter
de godkjente planer og videre må oppfylling av det omgivende
terreng mot syd og vest utføres i henhold til beslutning
i bygningsrådets møte 27/4-48, forøvrig må bygget fullføres snarest
mulig således at ferdigattest kan utstedes.

Kristiansund bygnings sjefkontor 2/6-50.









INGENIØR LARS KYENDBO
KRISTIANSUND H.

Obine Flakke
Kjellerplan

MALESTOKK 1/50 NO. 2070 B

K. B. rad J. nr. 1949

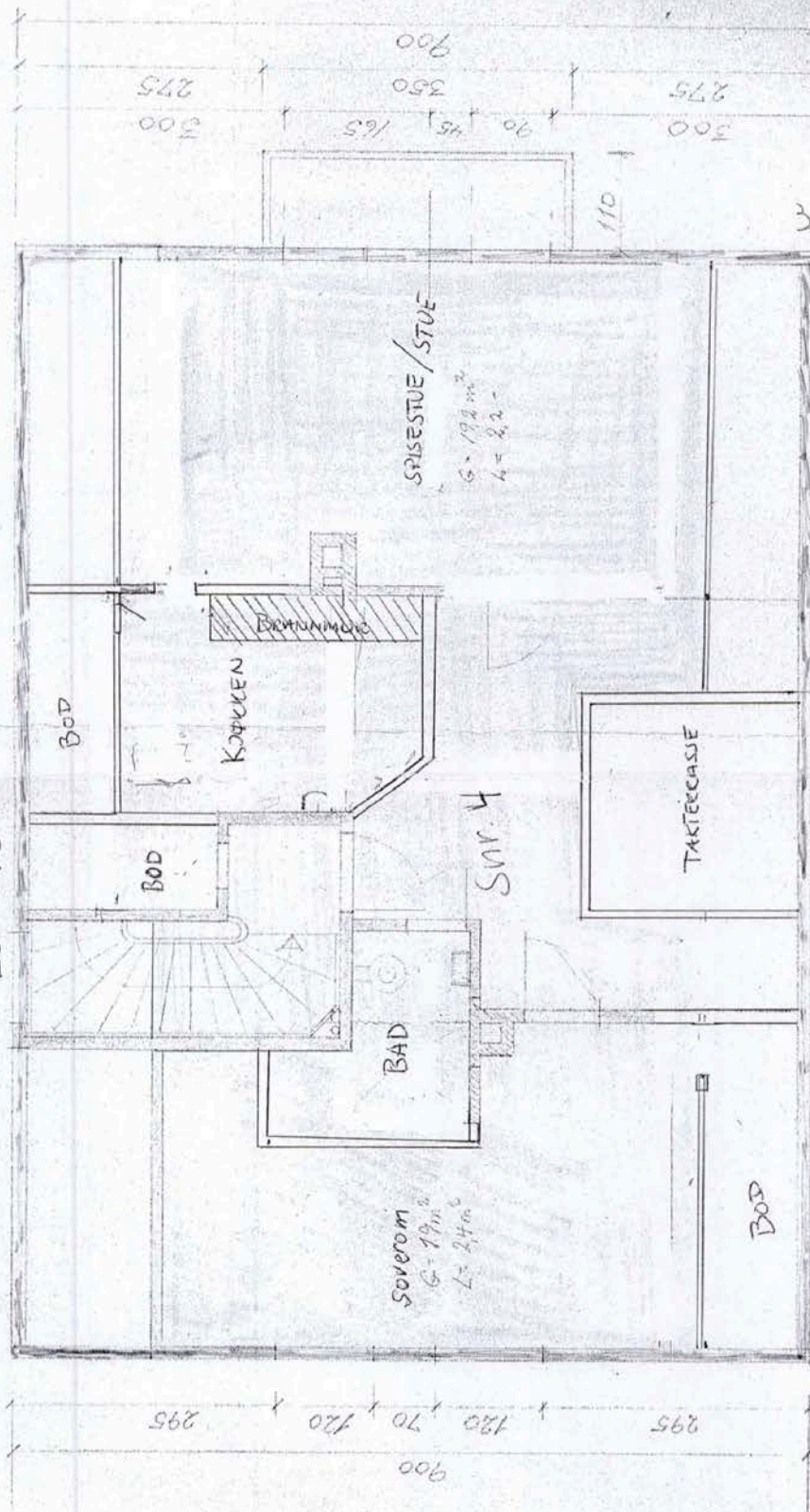
Nergaten nr. 27

FREMLAGT
27 MAR 2003
PLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET I KRISUND

BYGNINGS- KRISTIANLUND H.	100	100
J. nr.	08/378-2	
ÅR		

LOFTE 6:

1250



K. B. råd J. nr. 1050

BYGNINGS-
KRISTIANLUND H.

Loftplan 150



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELASSER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Nergata 27
6516 KRISTIANSUND N

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Maria Alvheim Klinge

Telefon: 926 99 890
E-post: maria.alvheim.klinge@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre