

Skytterveien 27

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 3 390 000,- Boligtype Rekkehus

BRA-i/BRA Total 116/116 kvm Megler Aleksander Faksvåg Talgø Tlf 990 26 362

NOTAR.NO

notar



Skytterveien 27

Enderekkehus i rolige omgivelser i Myra. Nyere og delikat kjøkken og bad. Garasje.

Adresse	Skytterveien 27 6514 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 3 390 000,-
Omkostninger	Kr 85 840,-
Totalpris	Kr 3 475 840,-
BRA-i/BRA Total	116/116 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1975
Soverom	4

Din lokale eiendomsmegler Aleksander Faksvåg Talgø har gleden av å presentere Skytterveien 27. Flott enderekkehus i rolige og barnevennlige omgivelser i Myra. Sydvendt beliggenhet med gode lys- og solforhold. Fra boligen er det gangavstand til butikk, barnehage, skoler, idrettsanlegg og sentrum. Busstopp like ved boligen. Boligen går over to plan og inneholder 1. etasje med entrè, vaskerom, gang m/trapp, bad, wc og 3 soverom. I 2. etasje er det stue, kjøkken og soverom/kontor. Lagring i krypkjeller og på loft. Garasje i rekke og biloppstillingsplass på fellesareal. Utgang til solvendt veranda fra stue. Samt utgang til stor terrasse og hage fra soverom. Boligen har nyere og delikat kjøkken og bad, samt den er godt vedlikeholdt. Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Aleksander Faksvåg Talgø

Eiendomsmegler MNEF/ Partner/ Fagansvarlig
990 26 362 / aleksander@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Plantegning	20
Vedlegg	22
Budgivning	79

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Kjøkken



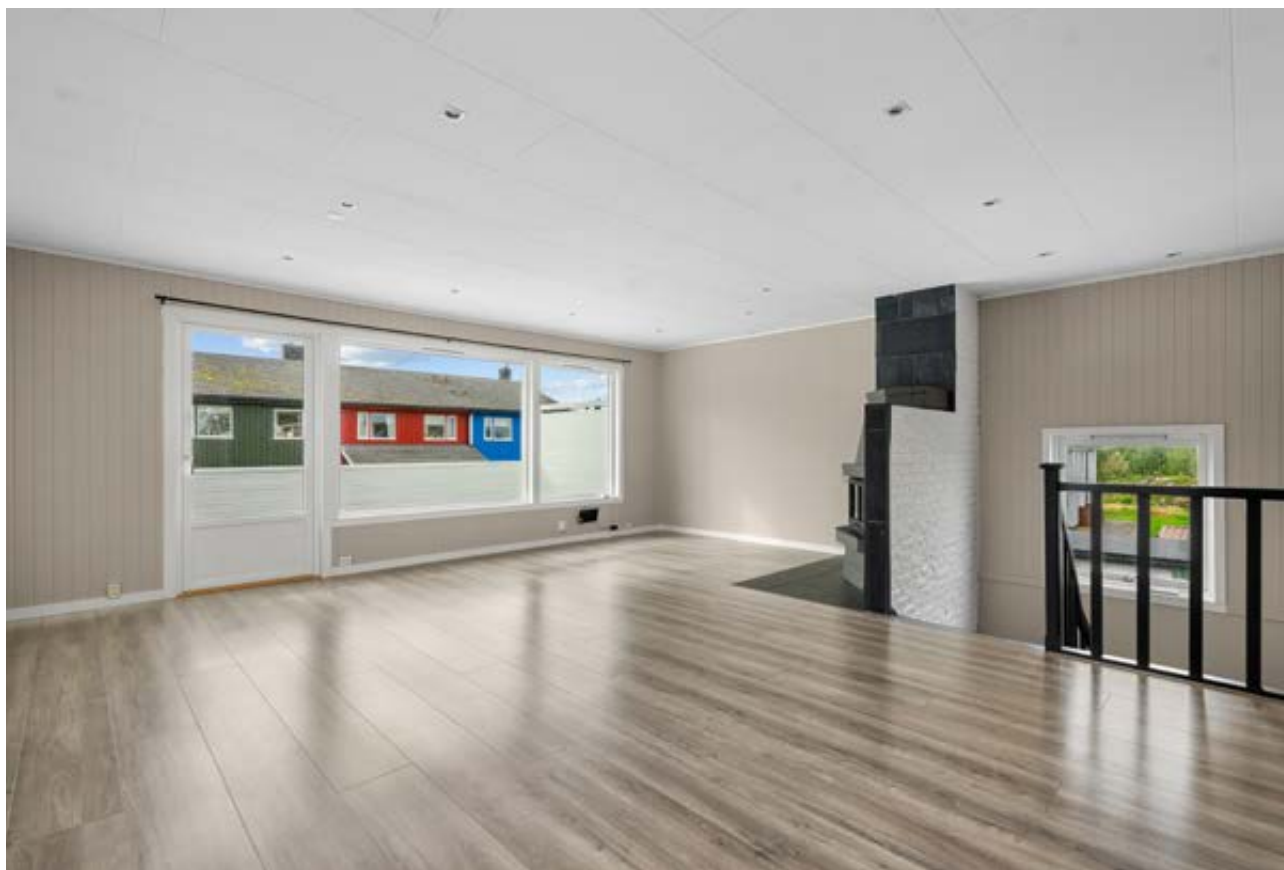
Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Stue



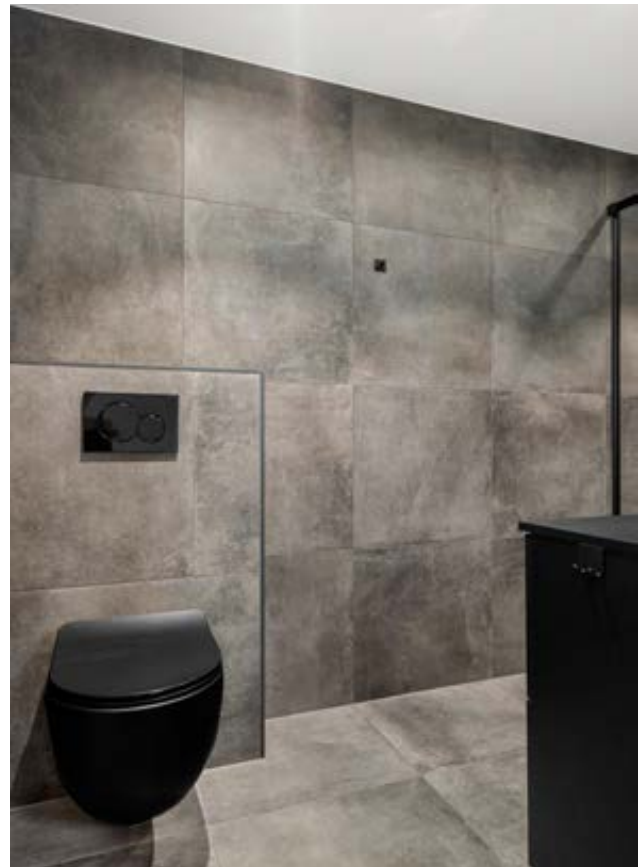
Stue



Bad



Bad



Bad



Vaskerom



Gang



Soverom



Soverom



Soverom



Veranda

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Attraktiv og barnevennlig beliggende i Myra i Kristiansund. Sydvendt beliggenhet med gode lys- og solforhold. Fra boligen er det gangavstand til butikk, barnehage, skoler, idrettsanlegg og sentrum. Busstopp like ved boligen. Flotte tur- og friområder like i nærheten. Rolig boligområde.

For familier er det flere skoler i nærheten, inkludert Folkeparken skole og Allanengen skole, som ligger henholdsvis 1.5 km og 1.7 km unna. Kristiansund videregående skole er også lett tilgjengelig, kun 1.1 km fra boligen.

Barnehager som Blåtoppen og Karihola barnehage er innen kort avstand, med henholdsvis 1.5 km og 1.7 km fra eiendommen, og Kristiansund idrettsbarnehage ligger 2.5 km unna.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Skytterveien 27, 6514 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0295/25

SELGER

Pål Erik Forsnes

MATRIKKE

Gårdsnummer 4, bruksnummer 478, , ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Rekkehus

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. 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.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 214 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er fint opparbeidet med plen og store terrasser.

TAKST

Tilstandsrapport datert 15.08.2025. utført av Verdianalyse AS.

BYGGEÅR

1975

BYGGEMÅTE

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Terrasse som er overflatebehandlet og oppført i tre med understøtter og rekkverk i tre. Utvendig trapper i betong og tre.

Bygningen er oppført i en tidsperiode hvor det ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuktsikring enn det som er vanlig i dag. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Selv om det ikke er observert konkrete avvik på befaringstidspunktet, tilsier byggets alder at dreneringen kan være svekket eller ha begrenset funksjon. Dette innebærer økt risiko for fuktinntrengning over tid.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det gjøres dessuten oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. I slike tilfeller skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i reguleringsplanen for R-108-09 Reg.endring vestre del av Myra (Skytterveien), datert 13.09.1978 og er regulert til boligformål.

OPPVARMING

Boligen blir oppvarmet ved bruk av ved/peisovn, varmepumpe og elektrisk varme. Varmekabler i gulv på bad.

PARKERINGSFORHOLD

Det er parkering i egen garasje, samt parkering på felles parkeringsplass.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett med private stikkledninger ut til kommunens nett. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger byggetegninger, og eiendommen er registrert tatt i bruk den 15.02.1975. Det foreligger byggetegninger for terrasse datert 14.05.1976, og for balkong datert 4.7.2002. Tegningene er stemplet godkjent fra Kristiansund kommune, men det er ikke mottatt ferdigattest for tiltaket.

Det er imidlertid ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder:

Plan 1:

- Toalettrom og bad er slått sammen. Dette tiltaket er ikke søknadspliktig.

- Opprinnelige bodareal i første etasje er omgjort til soverom. Dette er et søknadspliktig tiltak som utløser krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk.

RADONMÅLING

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

INNHold

Krypkjeller

1. Etasje:

BRA-i 57 kvm: Bad, vaskerom, gang og 3 soverom

TBA 26 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 59 kvm: Stue, kjøkken og soverom

TBA 13 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje i rekke.

STANDARD

Rekkehuset fremstår generelt som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder og byggetidspunkt.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet i første etasje ble totalrenovert i 2021. Veggene har fliser og taket er malt. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har mekanisk avtrekk. Hulltaking på badet er ikke utført, da badet er nyere enn 5 år og det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på tidligere arbeid og materialvalg.

Vaskerom

Vaskerommet i første etasje har flislagt gulv. Veggene har baderomsplater som ble montert i 2025, og taket har himlingsplater. Det er plastsluk, og rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.

Himling: Himlingsplater.

Flere av overflatene har blitt fornyet siden byggeår. Gulv har påvist svanker/buler og noe retningsavvik. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2021.

- Avløpsrør: Synlige avløpsrør i boligen er av plast ført til støpejern i kjeller, fra 2021.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmepumpe: Det er installert varmepumpe i 2024.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

- Elektrisk anlegg: Det er utført arbeid på det elektriske anlegget av faglært personell. I 2021 ble det utført arbeid som omfattet utskifting til automatsikringer, samt elektrisk arbeid i forbindelse med bad og kjøkken. I 2023 ble det montert elbillader i garasje, etablert nytt sikringsskap og lagt opp stikkontakter i samme bygg. Det finnes samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999, og det er

kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer.

- Branntekniske forhold: Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Følgende punkter er av takstmann vurdert med tilstandsgrad 2 (avvik som krever tiltak):

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Tiltak anbefales.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft. Brannskillevegg besiktiget på loft har avvik. Nærmere undersøkelser anbefales.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige trapper

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 116 m²

BRA totalt: 116 m²

TBA: 39 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m² Soverom, Soverom 2, Soverom 3 (ikke omsøkt), Bad, Vaskerom, Gang

2. etasje

BRA-i: 59 m² Stue, Kjøkken, Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

13 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Oppmålt på befaringsdagen.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 390 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 27 025,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Vannforsyning

Kontroll og vedlikehold av avløpssystem

Inspeksjon og rengjøring av skorsteiner

Eiendomsskatt

Renovasjon

Totalt: kr 27 025,-.

Avgiften fordeles på fire terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 663 851,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 655 405,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 3 390 000,- (Prisantydning)

kr. 84 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 85 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 475 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1505/4/478:

09.09.1975 - Dokumentnr: 304489 - Erklæring/avtale Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig. Gjelder denne registerenheten med flere Regulerer rettigheter og forpliktelser som rett til føring av vann- og kloakkledninger og vedlikeholdsplikt. Se vedlegg til salgsoppgaven.

05.01.2024 - Dokumentnr: 944467 - Jordskifte Sak 22-075522RFA-JMOR/JMOL SKYTTERVEIEN Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 902953 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1505 Gnr:4 Bnr:551

DIVERSE OPPLYSNINGER OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT 20.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS
Knut Siems gate 7, 6509 KRISTIANSUND N. TLF. 71 30 47 50

MEGLER

Aleksander Faksvåg Talgø, Eiendomsmegler MNEF/
Partner/ Fagansvarlig
Epost: aleksander@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	35 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	12 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,- (inkl. mva.)
Liten markeds pakke	kr.	14 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.)	kr.	2 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	1 250,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller

mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av

transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

SKYTTERVEIEN 27

- Tilstandsrapport
- Bygningstegninger
- Reguleringskart
- Plankart
- Grunnkart
- Erklæring/avtale, Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Skytterveien 27 , 6514 KRISTIANSUND N

 KRISTIANSUND kommune

 gnr. 4, bnr. 478

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 15.08.2025

Rapportdato: 18.08.2025

Oppdragsnr.: 10856-1390

Referansenummer: TH2839

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Havnen

Vår ref:



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

Om VerdiAnalyse AS

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

Vårt team

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

Bjarne Havnen

Uavhengig Takstingeniør

bh@verdi-analyse.no

454 18 342



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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Rekkehuset fremstår generelt som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder og byggetidspunkt. Utvendig er det enkelte forhold som gjenspeiler normal slitasje over tid. Takkonstruksjonen viser spor etter tidligere vanninntrenging, men det er ikke registrert aktive lekkasjer ved befaringsdag. Bygningen er oppført i en periode hvor løsninger for drenering og fuktsikring ofte var enklere enn dagens standarder. Det er ikke registrert tegn til fuktproblemer, men alder på drenering og grunnmur tilsier at det kan være behov for oppfølging over tid.

Samlet sett er det ikke uvanlig at det forekommer slitasje og løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav i en bolig av denne typen og alderen. Vedlikehold og gradvise oppgraderinger må påregnes for å bevare byggets tekniske og funksjonelle verdi.

Rekkehus - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra balkongen og bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking (ny pipehatt) byttet i 2024 utført av Øyens byggfirma AS. Nedløp, renner og beslag av lakkert metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Alle fasader er malt 2025.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Ved takbytte ble det nødvendige av treverk/undertak byttet ut. Bygningen har malte trevinduer. Det ble byttet vinduer 2 etg. og vindu på soverom 1.etg nærmest inngangsdør utført av Lars Sæterøy og Sønn AS i 2024. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har malt balkongdør i tre. Terrasse som er overflatebehandlet og oppført i tre med understøtter og rekkverk i tre. Utvendig trapper i betong og tre.

På yttertrappen er det boret inn armeringsjern og støpt nytt hjørne. Rekkverk er slipt og rustbehandlet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Flere av overflatene har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder. Gulv har påvist svanker/buler og noe rettningsavvik som ut i fra alder er vurdert som normalt for denne type bolig. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen malte glatte dører. Eier opplysning: Etter nye rør i hus, ble gamle røret kappet, å gikk fra kjeller og rett opp til kjøkken. Har hatt 1 mus. Tettet igjen med stålull rundt 3 rør. Har ikke hatt mus i huset siden dette.

2023

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Tettet igjen med stålull på 3 plasser. Er ikke satt opp musebørste rundt bordkledning.

Anbefalinger fra Pelias: Ta på musebørste under bordkledningen, dette har ikke blitt utført. Anbefalte enten å støpe dekket i krypkjeller, eller ta netting i tak på krypkjeller. Dette har heller ikke blitt utført.

Pelias anbefalte å ta på musebørste under bordkledningen, dette har ikke blitt utført.

Anbefalte enten å støpe dekket i krypkjeller, eller ta netting i tak på krypkjeller. Dette har heller ikke blitt utført

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Totalrenovering av bad utført av Drømmebad AS, Nordvest rør AS og Averøy elektro AS.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3 mm pr meter.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking på badet er ikke utført, da badet er nyere enn 5 år og det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på tidligere arbeid og materialvalg. I henhold til Avhendingsloven er det ikke nødvendig å gjennomføre hulltaking når det foreligger dokumentasjon som bekrefter at arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Baderomsplater montert av AM Prosjekt i 2025.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 12 mm pr meter.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran under fliser, baderomsplater montert i 2025 fungerer som tettesjikt på vegger. Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

Beskrivelse av eiendommen

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Synlige avløpsrør i boligen er av plast ført til støpejern i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Det er opplyst at det er utført arbeid på det elektriske anlegget av faglært personell. I 2021 ble det utført arbeid av Averøy Elektro, som blant annet omfattet utskifting av eldre skrusikringer til automatsikringer, samt elektrisk arbeid i forbindelse med bad og kjøkken. Videre ble det i 2023 utført arbeid av West Elektro AS, der det blant annet ble montert elbillader i garasje, etablert nytt sikringsskap og lagt opp stikkontakter i samme bygg.

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen er oppført i en tidsperiode hvor det ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuktsikring enn det som er vanlig i dag.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Selv om det ikke er observert konkrete avvik på befaringstidspunktet, tilsier byggets alder at dreneringen kan være svekket eller ha begrenset funksjon. Dette innebærer økt risiko for fuktinntrengning over tid.

Bygningen har betonggrunnmur. Grunnmur er reparert med puss- og murmørte i 2025.

Svakt skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Tegninger datert 04.06.2002 - Balkonger. 10.01.1973 - Bolig.

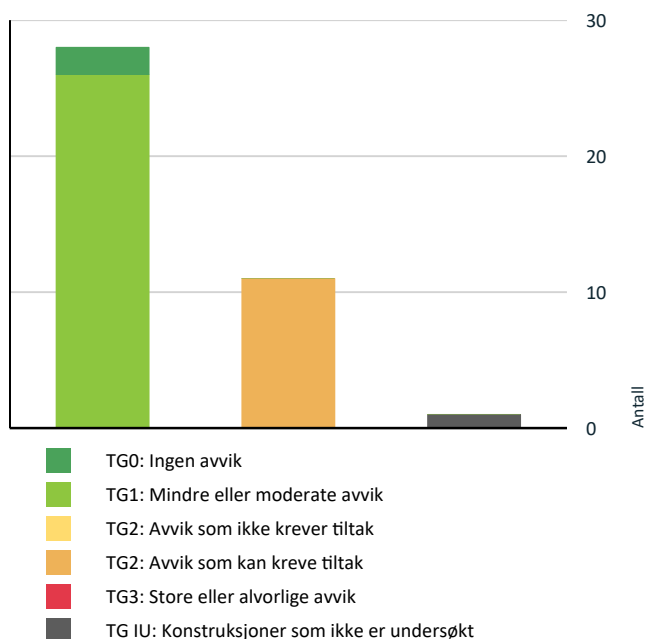
Følgende avvik er påvist fra byggemeldte tegninger:

- 1) Toalettrom og bad er sammenslått.
- 2) Soverom etablert i kjeller der det opprinnelig er inntegnet boder.

Det gjøres oppmerksom på at bruksendring er søknadspliktig.

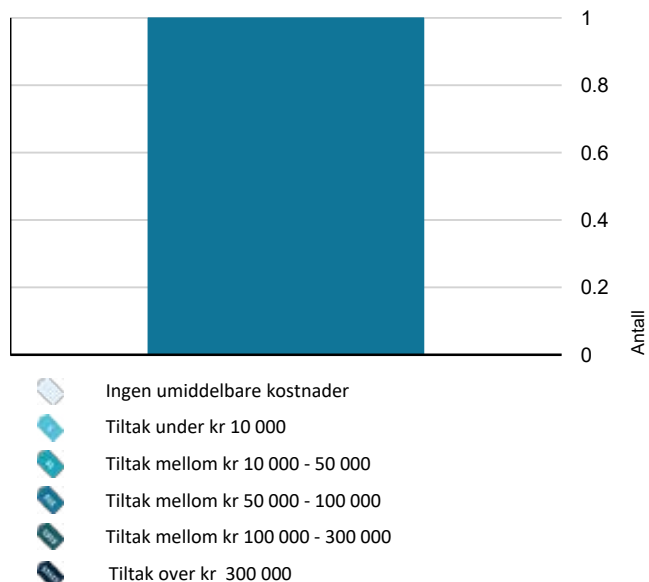
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Brannskillevegg besiktiget på loft har avvik.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

I henhold til byggeforskriftene skal gulv i våtrom ha et tilstrekkelig fall mot sluket for å sikre at vann ledes effektivt bort. Byggforskerien anbefaler et fall på minimum 1:100 (tilsvarende 10 mm per meter) utenfor dusjsonen for å ivareta dette kravet og redusere risiko for fuktskader.

Ved befaring er det målt et fall på ca. 3 mm per meter utenfor dusjområdet. Dette avviker fra anbefalingen, men vurderes likevel som funksjonelt i denne sammenhengen, da gulvet heller mot sluket og vil kunne lede lekkasjevann eller søl bort fra våtsonen før det sprer seg til tilstøtende rom.

Det må likevel bemerkes at et lavere fall kan føre til at mindre vannmengder blir liggende igjen på gulvet over tid. Dette kan svekke sklisikkerheten på glatte overflater, særlig ved bruk av såpe og vann, og øker dermed risikoen for fallulykker i våtrommet.



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

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1975

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra balkongen og bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking (ny pipehatt) byttet i 2024 utført av Øyens byggfirma AS.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring



Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Alle fasader er malt 2025.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Manglende lufting på bak kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Ved takbytte ble det nødvendige av treverk/undertak byttet ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Brannskillevegg besiktiget på loft har avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

se under avsnitt "lovlighet" vedrørende brannskillevegg.



Det er visuelt avdekket at brannskillet mellom boenhetene ikke er utført på en tilfredsstillende måte. Gipskledningen har synlige sprekker og er stedvis mangelfull eller fraværende. Det er ikke kjent hvordan den underliggende konstruksjonen er oppbygd, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter at brannmotstanden tilfredsstillende gjeldende krav. Det anbefales nærmere undersøkelser for å vurdere konstruksjonens reelle branntekniske egenskaper.

Forholdet er kommentert i avsnitt "lovlighet".

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer.

Det ble byttet vinduer 2 etg, og vindu på soverom 1.etg nærmest inngangsdør utført av Lars Sæterøy og Sønn AS i 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkongdør 1. etg

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse som er overflatebehandlet og oppført i tre med understøtter og rekkverk i tre. Bæresøylene til terrassen er skrapet, grunnet og malt. I tillegg er råteskadede terrassebord skiftet ut (2025).

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendig trapper i betong og tre.

På yttertrappen er det boret inn armeringsjern og støpt nytt hjørne. Rekkverk er slipt og rustbehandlet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Flere av overflatene har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder. Gulv har påvist svanker/buler og noe rettningsavvik som ut i fra alder er vurdert som normalt for denne type bolig.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.



TG 1 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Eier opplysning: Etter nye rør i hus, ble gamle røret kappet, å gikk fra kjeller og rett opp til kjøkken. Har hatt 1 mus. Tettet igjen med stålull rundt 3 rør. Har ikke hatt mus i huset siden dette.

2023

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Tettet igjen med stålull på 3 plasser. Er ikke satt opp musebørste rundt bordkledning.

Anbefalinger fra Pelias: Ta på musebørste under bordkledningen, dette har ikke blitt utført. Anbefalte enten å støpe dekket i krypkjeller, eller ta netting i tak på krypkjeller. Dette har heller ikke blitt utført.

Pelias anbefalte å ta på musebørste under bordkledningen, dette har ikke blitt utført.

Anbefalte enten å støpe dekket i krypkjeller, eller ta netting i tak på krypkjeller. Dette har heller ikke blitt utført

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Totalrenovering av bad utført av Drømmebad AS, Nordvest rør AS og Averøy elektro AS.

Årstill: 2021

Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstill: 2021

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3 mm pr meter.

Årstill: 2021

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

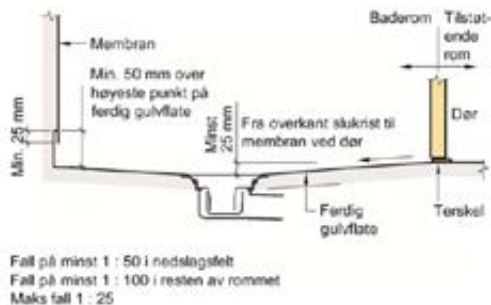
I henhold til byggeforskriftene skal gulv i våtrom ha et tilstrekkelig fall mot sluket for å sikre at vann ledes effektivt bort. Byggeforskriften anbefaler et fall på minimum 1:100 (tilsvarende 10 mm per meter) utenfor dusjsonen for å ivareta dette kravet og redusere risiko for fuktskader.

Ved befaring er det målt et fall på ca. 3 mm per meter utenfor dusjområdet. Dette avviker fra anbefalingen, men vurderes likevel som funksjonelt i denne sammenhengen, da gulvet heller mot sluket og vil kunne lede lekkasjevann eller søl bort fra våtsonen før det sprer seg til tilstøtende rom.

Det må likevel bemerkes at et lavere fall kan føre til at mindre vannmengder blir liggende igjen på gulvet over tid. Dette kan svekke sklisikkerheten på glatte overflater, særlig ved bruk av såpe og vann, og øker dermed risikoen for fallulykker i våtrommet.

Selv om det er registrert avvik på fall til sluk vurderes det at bruksvann/lekkasjevann vil kunne nå sluket før det når tilstøtende rom, men siden det er påvist avvik fra anbefalt fall på gulv ved byggetidspunktet anbefales det å være oppmerksom på forholdet. Dersom det observeres at vann ikke ledes til sluk bør gulvet etableres med tilstrekkelig fall slik at vann ikke gjør skade på tilstøtende rom.

Tilstandsrapport



Anbefalte fallforhold på gulv.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking på badet er ikke utført, da badet er nyere enn 5 år og det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på tidligere arbeid og materialvalg. I henhold til Avhendingsloven er det ikke nødvendig å gjennomføre hulltaking når det foreligger dokumentasjon som bekrefter at arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Baderomsplater montert av AM Prosjekt i 2025.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 12 mm pr meter.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran under fliser, baderomsplater montert i 2025 fungerer som tettesjikt på vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i boligen er av plast ført til støpejern i kjeller.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er opplyst at det er utført arbeid på det elektriske anlegget av faglært personell. I 2021 ble det utført arbeid av Averøy Elektro, som blant annet omfattet utskifting av eldre skrusikringer til automatsikringer, samt elektrisk arbeid i forbindelse med bad og kjøkken. Videre ble det i 2023 utført arbeid av West Elektro AS, der det blant annet ble montert elbillader i garasje, etablert nytt sikringskap og lagt opp stikkontakter i samme bygg.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2021

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

Ja Averøy Elektro AS, og West elektro AS.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Bygningen er oppført i en tidsperiode hvor det ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuktsikring enn det som er vanlig i dag. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Selv om det ikke er observert konkrete avvik på befaringstidspunktet, tilsier byggets alder at dreneringen kan være svekket eller ha begrenset funksjon. Dette innebærer økt risiko for fuktinntrengning over tid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Grunnmur er reparert med puss- og murmørte i 2025.



TG 2 Terrengforhold

Svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

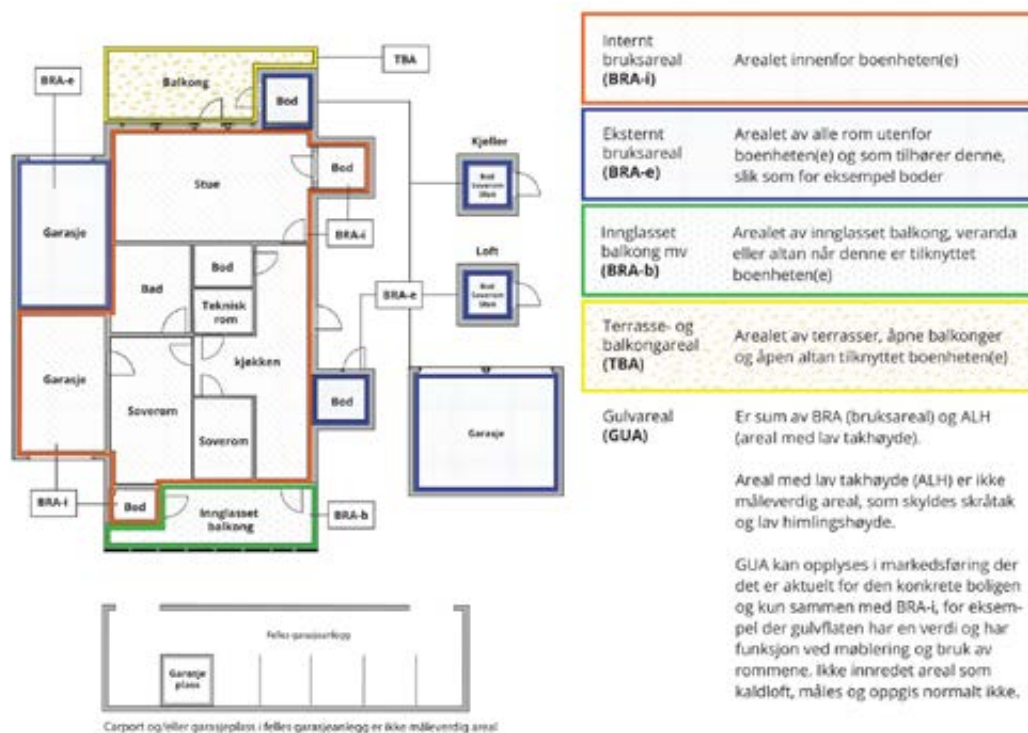
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsskruksjoner 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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	57			57	26
2. Etasje	59			59	13
SUM	116				39
SUM BRA	116				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom, Gang		
2. Etasje	Stue, Kjøkken, Soverom		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 04.06.2002 - Balkonger. 10.01.1973 - Bolig.

Følgende avvik er påvist fra byggemeldte tegninger:

- 1) Toalettrom og bad er sammenslått.
- 2) Soverom etablert i kjeller der det opprinnelig er inntegnet boder.

Det gjøres oppmerksom på at bruksendring er søknadspliktig.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er visuelt avdekket at brannskillet mellom boenhetene ikke er utført på en tilfredsstillende måte. Gipskledningen har synlige sprekker og er stedvis mangelfull eller fraværende. Det er ikke kjent hvordan den underliggende konstruksjonen er oppbygd, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter at brannmotstanden tilfredsstiller gjeldende krav. Det anbefales nærmere undersøkelser for å vurdere konstruksjonens reelle branntekniske egenskaper. Dette var vanlig oppbygging av brannskille på byggetidspunktet, men avviker fra dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplysning fra eier:

Hengslene på vinduene som ble påpekt er pusset og rustbehandlet. Vinduer er samtidig justert, da enkelte var noe trege å åpne.
Bæresøylene til terrassen er skrapet, grunnet og malt. I tillegg er råteskadede terrassebord skiftet ut.
Grunnmur er reparert med puss- og murmørtel.
På yttertrappen er det boret inn armeringsjern og støpt nytt hjørne. Rekkverk er slipt og rustbehandlet.
Alle fasader er malt.
På vaskerommet er det montert takvifte, og veggene er oppgradert med vannsikre baderomsplater. Det er i tillegg lagt kantfliser og fuget/silikonert.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	116	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2025	Bjarne Havnen	Takstingeniør
	Hjemmelshaver	Kunde
15.8.2025	Bjarne Havnen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	4	478		0	213.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skytterveien 27

Hjemmelshaver

Amundsen Maria Myhre, Martinsen Odd Michael

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger solrikt og fint til i et vel etablert boligområde i Myra tett ved flotte turområder i Klubba, Havstien og Kringsjå. Kort veg til buss, skoler, barnehage, butikk og lekeplass. Gåavstand til sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Omten er fint opparbeidet med plen og store terrasser

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Se i rapport for datering.	Gjennomgått		Nei
Eier	18.08.2025	Opplysninger gitt på befaring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2025	
2	15.04.2025	
3	16.04.2025	
4	18.08.2025	
5	18.08.2025	
6	18.08.2025	
7	18.08.2025	
8	22.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0295/25	
Selger 1 navn	
Pål Erik Forsnes	
Gateadresse	
Skytterveien 27	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6514
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 4-0295/25

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 næringseiendom
- 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 næringseiendom, 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.

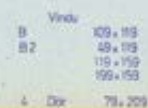
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Erik Forsnes	2d21e422e2235e7a7e9a1 69b26e913ad5cccdf71	20.08.2025 15:21:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0295/25

- 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>



nr. 45. 1933

- 1. *gammal, gamle, skinn*
- 2. *gule, l. fyll, gammel, gammel*
- 3. *gammel*
- 4. *gammel, gammel*
- 5. *gammel, gammel*
- 6. *gammel, gammel*
- 7. *gammel, gammel*
- 8. *gammel, gammel*
- 9. *gammel, gammel*
- 10. *gammel, gammel*
- 11. *gammel, gammel*
- 12. *gammel, gammel*
- 13. *gammel, gammel*
- 14. *gammel, gammel*
- 15. *gammel, gammel*
- 16. *gammel, gammel*
- 17. *gammel, gammel*
- 18. *gammel, gammel*
- 19. *gammel, gammel*
- 20. *gammel, gammel*
- 21. *gammel, gammel*
- 22. *gammel, gammel*
- 23. *gammel, gammel*
- 24. *gammel, gammel*
- 25. *gammel, gammel*
- 26. *gammel, gammel*
- 27. *gammel, gammel*
- 28. *gammel, gammel*
- 29. *gammel, gammel*
- 30. *gammel, gammel*
- 31. *gammel, gammel*
- 32. *gammel, gammel*
- 33. *gammel, gammel*
- 34. *gammel, gammel*
- 35. *gammel, gammel*
- 36. *gammel, gammel*
- 37. *gammel, gammel*
- 38. *gammel, gammel*
- 39. *gammel, gammel*
- 40. *gammel, gammel*
- 41. *gammel, gammel*
- 42. *gammel, gammel*
- 43. *gammel, gammel*
- 44. *gammel, gammel*
- 45. *gammel, gammel*
- 46. *gammel, gammel*
- 47. *gammel, gammel*
- 48. *gammel, gammel*
- 49. *gammel, gammel*
- 50. *gammel, gammel*
- 51. *gammel, gammel*
- 52. *gammel, gammel*
- 53. *gammel, gammel*
- 54. *gammel, gammel*
- 55. *gammel, gammel*
- 56. *gammel, gammel*
- 57. *gammel, gammel*
- 58. *gammel, gammel*
- 59. *gammel, gammel*
- 60. *gammel, gammel*
- 61. *gammel, gammel*
- 62. *gammel, gammel*
- 63. *gammel, gammel*
- 64. *gammel, gammel*
- 65. *gammel, gammel*
- 66. *gammel, gammel*
- 67. *gammel, gammel*
- 68. *gammel, gammel*
- 69. *gammel, gammel*
- 70. *gammel, gammel*
- 71. *gammel, gammel*
- 72. *gammel, gammel*
- 73. *gammel, gammel*
- 74. *gammel, gammel*
- 75. *gammel, gammel*
- 76. *gammel, gammel*
- 77. *gammel, gammel*
- 78. *gammel, gammel*
- 79. *gammel, gammel*
- 80. *gammel, gammel*
- 81. *gammel, gammel*
- 82. *gammel, gammel*
- 83. *gammel, gammel*
- 84. *gammel, gammel*
- 85. *gammel, gammel*
- 86. *gammel, gammel*
- 87. *gammel, gammel*
- 88. *gammel, gammel*
- 89. *gammel, gammel*
- 90. *gammel, gammel*
- 91. *gammel, gammel*
- 92. *gammel, gammel*
- 93. *gammel, gammel*
- 94. *gammel, gammel*
- 95. *gammel, gammel*
- 96. *gammel, gammel*
- 97. *gammel, gammel*
- 98. *gammel, gammel*
- 99. *gammel, gammel*
- 100. *gammel, gammel*

MAL	1.50
DATO	25.7.73
KORE	14.2.73
1	
2	
3	

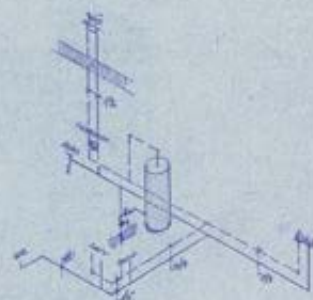
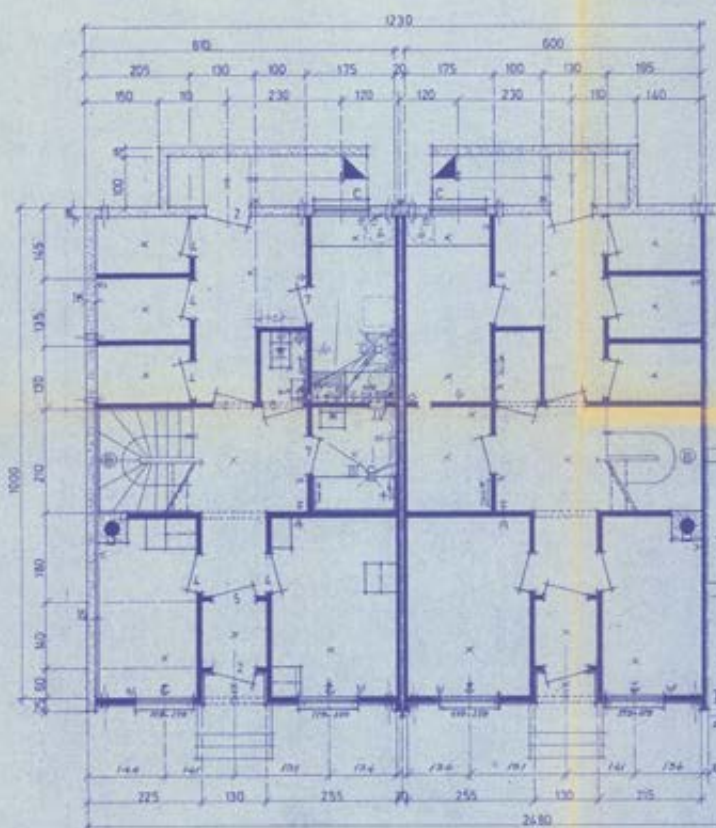
MESTERHUS

existing conditions have contributed to existing health care delivery and have not been fully addressed. The following are the findings of the study:

NYRA OMRADET

IELTS

A 1-2-3-4-5
KR SUNO



B	Vindu	105x119
		105x119
	Ör	89x109
		79x209
		89x209
		79x209
		79x209

- innet, godk., skiss
- sch. A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO, BP, BQ, BR, BS, BT, BU, BV, BW, BX, BY, BZ, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG, CH, CI, CJ, CK, CL, CM, CN, CO, CP, CQ, CR, CS, CT, CU, CV, CW, CX, CY, CZ, DA, DB, DC, DD, DE, DF, DG, DH, DI, DJ, DK, DL, DM, DN, DO, DP, DQ, DR, DS, DT, DU, DV, DW, DX, DY, DZ, EA, EB, EC, ED, EE, EF, EG, EH, EI, EJ, EK, EL, EM, EN, EO, EP, EQ, ER, ES, ET, EU, EV, EW, EX, EY, EZ, FA, FB, FC, FD, FE, FF, FG, FH, FI, FJ, FK, FL, FM, FN, FO, FP, FQ, FR, FS, FT, FU, FV, FW, FX, FY, FZ, GA, GB, GC, GD, GE, GF, GG, GH, GI, GJ, GK, GL, GM, GN, GO, GP, GQ, GR, GS, GT, GU, GV, GW, GX, GY, GZ, HA, HB, HC, HD, HE, HF, HG, HH, HI, HJ, HK, HL, HM, HN, HO, HP, HQ, HR, HS, HT, HU, HV, HW, HX, HY, HZ, IA, IB, IC, ID, IE, IF, IG, IH, II, IJ, IK, IL, IM, IN, IO, IP, IQ, IR, IS, IT, IU, IV, IW, IX, IY, IZ, JA, JB, JC, JD, JE, JF, JG, JH, JI, JJ, JK, JL, JM, JN, JO, JP, JQ, JR, JS, JT, JU, JV, JW, JX, JY, JZ, KA, KB, KC, KD, KE, KF, KG, KH, KI, KJ, KK, KL, KM, KN, KO, KP, KQ, KR, KS, KT, KU, KV, KW, KX, KY, KZ, LA, LB, LC, LD, LE, LF, LG, LH, LI, LJ, LK, LL, LM, LN, LO, LP, LQ, LR, LS, LT, LU, LV, LW, LX, LY, LZ, MA, MB, MC, MD, ME, MF, MG, MH, MI, MJ, MK, ML, MM, MN, MO, MP, MQ, MR, MS, MT, MU, MV, MW, MX, MY, MZ, NA, NB, NC, ND, NE, NF, NG, NH, NI, NJ, NK, NL, NM, NN, NO, NP, NQ, NR, NS, NT, NU, NV, NW, NX, NY, NZ, OA, OB, OC, OD, OE, OF, OG, OH, OI, OJ, OK, OL, OM, ON, OO, OP, OQ, OR, OS, OT, OU, OV, OW, OX, OY, OZ, PA, PB, PC, PD, PE, PF, PG, PH, PI, PJ, PK, PL, PM, PN, PO, PP, PQ, PR, PS, PT, PU, PV, PW, PX, PY, PZ, QA, QB, QC, QD, QE, QF, QG, QH, QI, QJ, QK, QL, QM, QN, QO, QP, QQ, QR, QS, QT, QU, QV, QW, QX, QY, QZ, RA, RB, RC, RD, RE, RF, RG, RH, RI, RJ, RK, RL, RM, RN, RO, RP, RQ, RR, RS, RT, RU, RV, RW, RX, RY, RZ, SA, SB, SC, SD, SE, SF, SG, SH, SI, SJ, SK, SL, SM, SN, SO, SP, SQ, SR, SS, ST, SU, SV, SW, SX, SY, SZ, TA, TB, TC, TD, TE, TF, TG, TH, TI, TJ, TK, TL, TM, TN, TO, TP, TQ, TR, TS, TT, TU, TV, TW, TX, TY, TZ, UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UH, UI, UJ, UK, UL, UM, UN, UO, UP, UQ, UR, US, UT, UY, UZ, VA, VB, VC, VD, VE, VF, VG, VH, VI, VJ, VK, VL, VM, VN, VO, VP, VQ, VR, VS, VT, VU, VV, VW, VX, VY, VZ, WA, WB, WC, WD, WE, WF, WG, WH, WI, WJ, WK, WL, WM, WN, WO, WP, WQ, WR, WS, WT, WU, WV, WW, WX, WY, WZ, XA, XB, XC, XD, XE, XF, XG, XH, XI, XJ, XK, XL, XM, XN, XO, XP, XQ, XR, XS, XT, XU, XV, XW, XX, XY, XZ, YA, YB, YC, YD, YE, YF, YG, YH, YI, YJ, YK, YL, YM, YN, YO, YP, YQ, YR, YS, YT, YU, YV, YW, YX, YY, YZ, ZA, ZB, ZC, ZD, ZE, ZF, ZG, ZH, ZI, ZJ, ZK, ZL, ZM, ZN, ZO, ZP, ZQ, ZR, ZS, ZT, ZU, ZV, ZW, ZX, ZY, ZZ

MÅL 1:50
 DATO 1973-12-12
 KÖR 12-12-73
 1
 2
 3

MESTERHUS

C. nr. 62 1973

Otto Schnell
 ABT. INGENJÖRSFÖRSTÄRNING
 Telefon 71.321 - 80. SUND R.

MYRA OMRÅDET

UNDERETASJE

A1-2-3-4-5
 KOR SUND



MAL	150
DATA	25.1.7
KORR	14.2.7
1	1
2	1
3	1

MESTERHUS

5. hr. 6.0 99.27

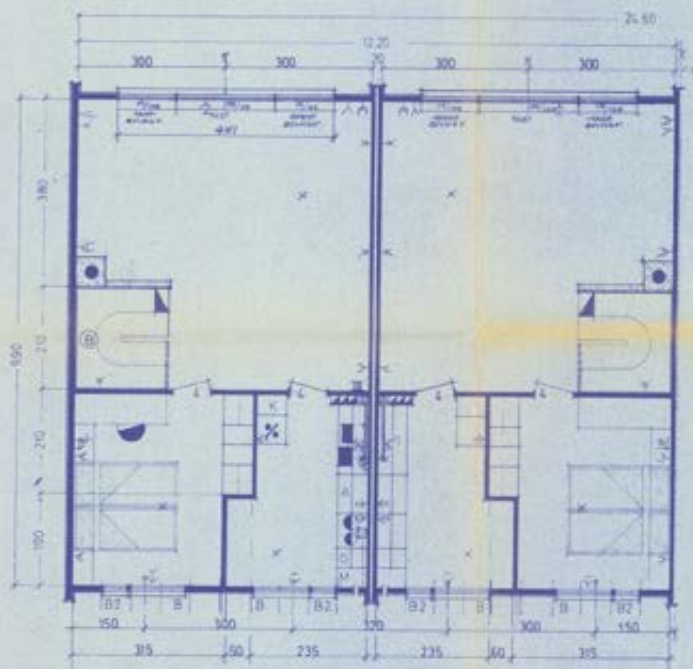
with multiple and repeated, or repeated and multiple, use of the same word or phrase, and the use of the same word or phrase in different contexts.

Otto Schnell
Alt. Vermögensverwaltung
Telefon 71 262 - KILCHEN 18

MYRA OMÅDET

FUNDAMENTS PLAN

A 1-2-3-4-5
(OR SEINE)



Vind:
B 109x118
B2 49x118
4 Dö 78x208

- 1. Innet, golv, vägg
- 2. Innet, golv, vägg
- 3. Innet, golv, vägg
- 4. Innet, golv, vägg
- 5. Innet, golv, vägg
- 6. Innet, golv, vägg
- 7. Innet, golv, vägg
- 8. Innet, golv, vägg
- 9. Innet, golv, vägg
- 10. Innet, golv, vägg
- 11. Innet, golv, vägg
- 12. Innet, golv, vägg
- 13. Innet, golv, vägg
- 14. Innet, golv, vägg
- 15. Innet, golv, vägg
- 16. Innet, golv, vägg
- 17. Innet, golv, vägg
- 18. Innet, golv, vägg
- 19. Innet, golv, vägg
- 20. Innet, golv, vägg
- 21. Innet, golv, vägg
- 22. Innet, golv, vägg
- 23. Innet, golv, vägg
- 24. Innet, golv, vägg
- 25. Innet, golv, vägg
- 26. Innet, golv, vägg
- 27. Innet, golv, vägg
- 28. Innet, golv, vägg
- 29. Innet, golv, vägg
- 30. Innet, golv, vägg
- 31. Innet, golv, vägg
- 32. Innet, golv, vägg
- 33. Innet, golv, vägg
- 34. Innet, golv, vägg
- 35. Innet, golv, vägg
- 36. Innet, golv, vägg
- 37. Innet, golv, vägg
- 38. Innet, golv, vägg
- 39. Innet, golv, vägg
- 40. Innet, golv, vägg
- 41. Innet, golv, vägg
- 42. Innet, golv, vägg
- 43. Innet, golv, vägg
- 44. Innet, golv, vägg
- 45. Innet, golv, vägg
- 46. Innet, golv, vägg
- 47. Innet, golv, vägg
- 48. Innet, golv, vägg
- 49. Innet, golv, vägg
- 50. Innet, golv, vägg
- 51. Innet, golv, vägg
- 52. Innet, golv, vägg
- 53. Innet, golv, vägg
- 54. Innet, golv, vägg
- 55. Innet, golv, vägg
- 56. Innet, golv, vägg
- 57. Innet, golv, vägg
- 58. Innet, golv, vägg
- 59. Innet, golv, vägg
- 60. Innet, golv, vägg
- 61. Innet, golv, vägg
- 62. Innet, golv, vägg
- 63. Innet, golv, vägg
- 64. Innet, golv, vägg
- 65. Innet, golv, vägg
- 66. Innet, golv, vägg
- 67. Innet, golv, vägg
- 68. Innet, golv, vägg
- 69. Innet, golv, vägg
- 70. Innet, golv, vägg
- 71. Innet, golv, vägg
- 72. Innet, golv, vägg
- 73. Innet, golv, vägg
- 74. Innet, golv, vägg
- 75. Innet, golv, vägg
- 76. Innet, golv, vägg
- 77. Innet, golv, vägg
- 78. Innet, golv, vägg
- 79. Innet, golv, vägg
- 80. Innet, golv, vägg
- 81. Innet, golv, vägg
- 82. Innet, golv, vägg
- 83. Innet, golv, vägg
- 84. Innet, golv, vägg
- 85. Innet, golv, vägg
- 86. Innet, golv, vägg
- 87. Innet, golv, vägg
- 88. Innet, golv, vägg
- 89. Innet, golv, vägg
- 90. Innet, golv, vägg
- 91. Innet, golv, vägg
- 92. Innet, golv, vägg
- 93. Innet, golv, vägg
- 94. Innet, golv, vägg
- 95. Innet, golv, vägg
- 96. Innet, golv, vägg
- 97. Innet, golv, vägg
- 98. Innet, golv, vägg
- 99. Innet, golv, vägg
- 100. Innet, golv, vägg

MÅL: 1:50
DATO: 25.1.73
KORR: 14.2.73
Skr. Innet

1. L. nr. 66 1973
(3)

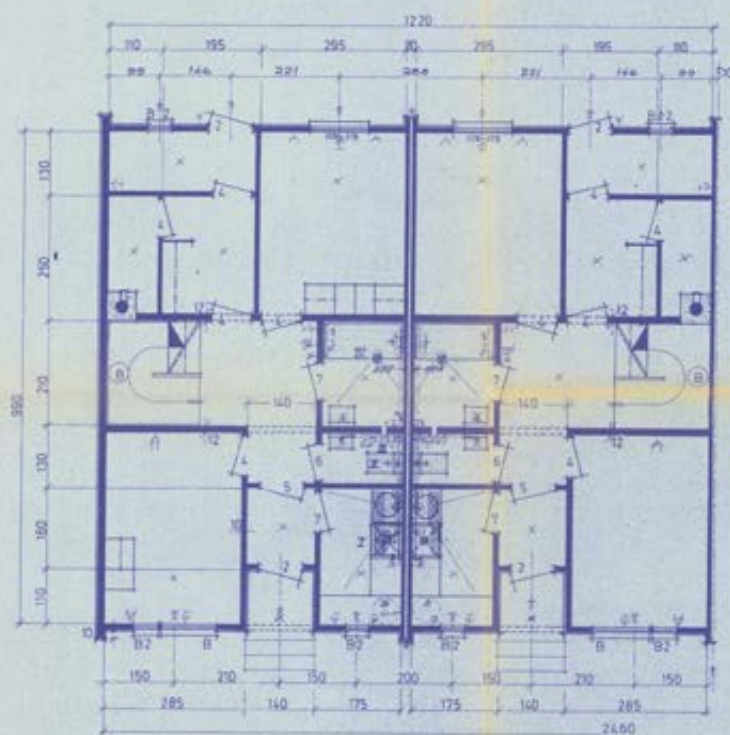
Otto Schnell
AUT. KÖNLEDERFUNKTIONÄR
Sedan 1961 - 86 SUNO R.

MYRA OMÅDET

I ETASJE

MESTERHUS

B 7-8-3-4-5-6-7
KR SUNO



B	Vindu	105 x 119
C		105 x 69
B2		45 x 119
2	Dør	89 x 209
5		79 x 209
6		89 x 209
7		79 x 199

(sønn, godkj. skisse
 avb.t. 3/9. 1973
 ramme
 vedtatt medfører
 kjøkk. innredning
 vindusryper
 pipedimensjon
 trappehøyde
 ventiler u. utg.
 busspunktet
 DIP. innlagt
 målering
 instruksjon partier
 ytterdør

MÅL 1:50
 DATO 2.2.73
 KORT
 1 1
 2 1
 3 1

L. nr. 66 1973

Otto Schnell
 A/S, BYGGERISNING
 Telefon 71 201 - KILBORG N.

MYRA OMRADET

UNDERETASJE

MESTERHUS

B
 KR. SUND



MÅL	1.50
DATO	25.1.73
KORR	14.2.73
1	
2	
3	

MESTERHUS

estimated income and expenditure in 1990. The 1990-91 season was the worst in the country, with a 10% reduction in rainfall and a 10% reduction in the number of people in the population. The population of the country was 10 million in 1990, and the population of the country was 10 million in 1991.

L. nr. 44 1972

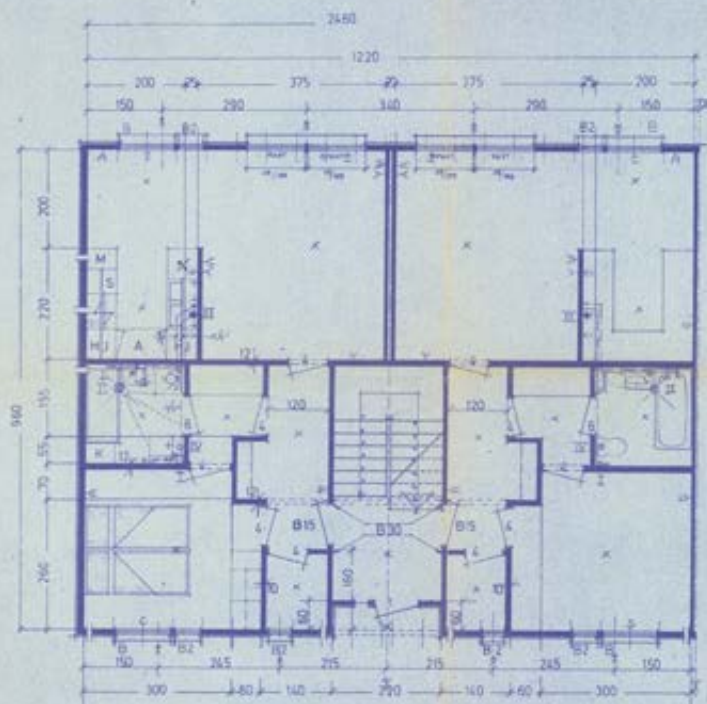
1042

Otto Schnell
 21, rue d'Alsace-Lorraine
 Paris 7, France

MYRA OMRADET

FUNDAMENTAL PLAN

B



B	Vindu	109,119
B2		49,119
		109,119
1	Ör	129,209
4		79,209
6		79,209

MÅL 1	1,50
DATO 1	25.1.77
KORR.	4.2.77
1	
2	
3	
4	

Otto Schnell
KÖP. BYGGGÖRÖSTÄLLNING
Telefon 71.301 - KR. Sund R.

C. nr 62 1977

B

MYRA OMRÅDET

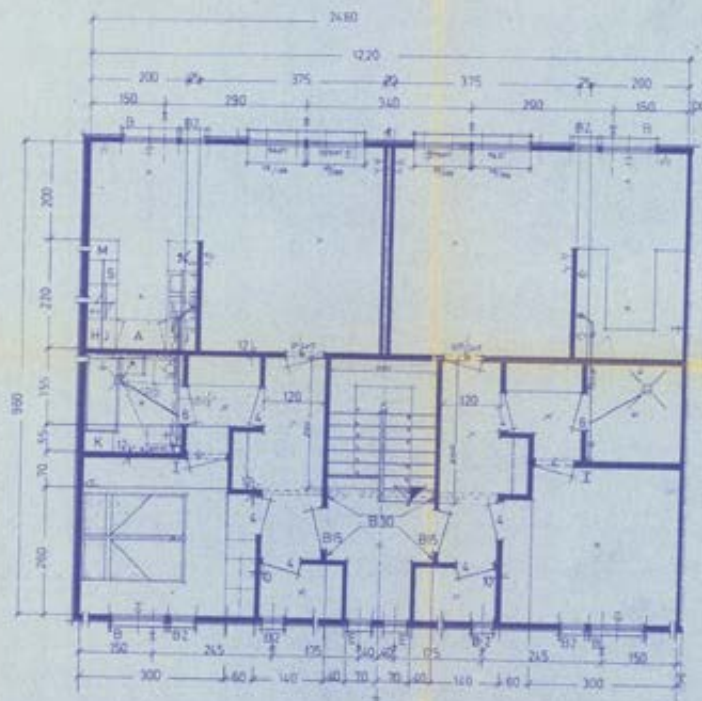
UNDERLAGS/E

C
KR. SUND

(semt. gods) skiss
: enh. 1/10, mm. 1
: rammer
: ydrameddrer
: kjøkk, innredning
: vindustyper
: pipedimensjoner
: trappsteg
: ventiler v. 1/2
: brennpunkter
: DIP (integnet)
: målestokk
: benyttede partier
: ytterdør

MESTERHUS

Bygghuset
Kjøp og selg byggetegninger og
prosjekter. Bygghuset har et stort
utvalg tegninger og prosjekter til
salg. Bygghuset er et medlem av
Bygghuset Norge.



B	Vindu	113,158
B2		100,119
E		48,119
I	Dr	125,208
L		79,208
S		79,208

NAL	1:50
SKALA	1:50
1	1
2	1
3	1

L. nr. 67 1920

Otto Schnell
 AUL. KUNSTGEWERBETECHN.
 Telefon 71 101 - 101 102 N.

MYRA OMRÅDET

I ETASJE

MESTERHUS

C

KR. 1120

1-2-3

ALLA RITNINGAR HÄR ÄR FÖRBEHÅLLNA FÖR
 FÖRÄNDRINGAR OCH TILLÄGG. ALLA
 RITNINGAR ÄR FÖRBEHÅLLNA FÖR
 FÖRÄNDRINGAR OCH TILLÄGG.

(arm, golv, skiva
 (verk, stig, smitt,
 (ränn,
 (värmsladdar
 (kylsk, inredning
 (vindstyggar
 (pipedimensjoner
 (trapphöjda
 (ventiler u.s.v.
 (börspunkter
 (BIP intygmet
 (vidfästing
 (instruktion partier
 (störder

MÅL 1:50

DATO 21.2.73

KORR:

1 1

2 2

3 1

MESTERHUS

Otto Schnell
 AUT. KONSTRUKTIONSBYRÅ
 Telefon 71 302 - KR. SUND N.

L. nr. 67 1973

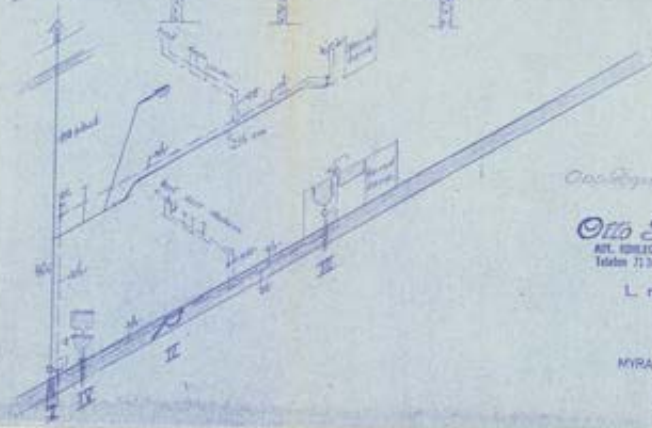
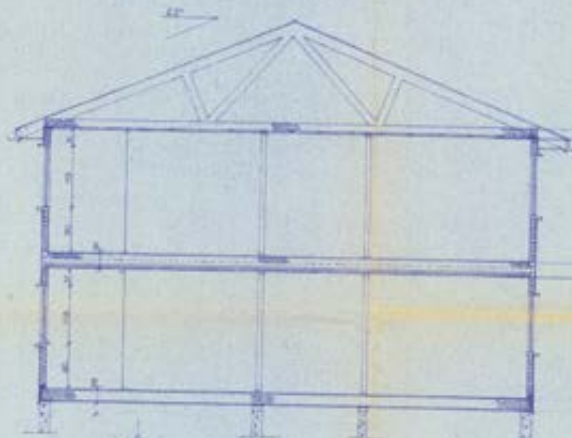
B.

MYRA OMRÅDET

TVERRSNITT

C 1-2-3

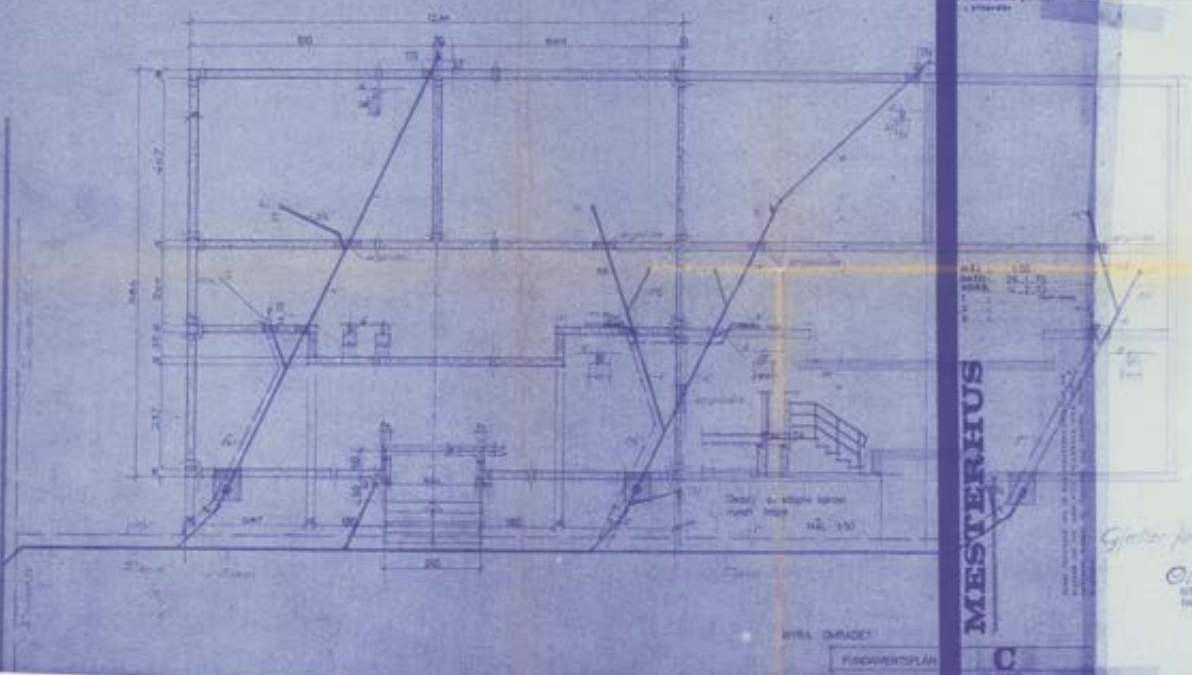
KR. SUND



Omskrivningens mått 1:50

Detta teckning är en teknisk teckning och
 skall användas som sådan. Den skall inte
 användas som grund för andra teckningar
 utan skall användas som grund för byggandet.

- 1. Bodenplatte, siehe
- 2. Decke, siehe
- 3. Außenwände
- 4. Innenwände
- 5. Stützsystem
- 6. Stützsystem
- 7. Stützsystem
- 8. Stützsystem
- 9. Stützsystem
- 10. Stützsystem
- 11. Stützsystem
- 12. Stützsystem
- 13. Stützsystem
- 14. Stützsystem
- 15. Stützsystem
- 16. Stützsystem
- 17. Stützsystem
- 18. Stützsystem
- 19. Stützsystem
- 20. Stützsystem
- 21. Stützsystem
- 22. Stützsystem
- 23. Stützsystem
- 24. Stützsystem
- 25. Stützsystem
- 26. Stützsystem
- 27. Stützsystem
- 28. Stützsystem
- 29. Stützsystem
- 30. Stützsystem
- 31. Stützsystem
- 32. Stützsystem
- 33. Stützsystem
- 34. Stützsystem
- 35. Stützsystem
- 36. Stützsystem
- 37. Stützsystem
- 38. Stützsystem
- 39. Stützsystem
- 40. Stützsystem
- 41. Stützsystem
- 42. Stützsystem
- 43. Stützsystem
- 44. Stützsystem
- 45. Stützsystem
- 46. Stützsystem
- 47. Stützsystem
- 48. Stützsystem
- 49. Stützsystem
- 50. Stützsystem
- 51. Stützsystem
- 52. Stützsystem
- 53. Stützsystem
- 54. Stützsystem
- 55. Stützsystem
- 56. Stützsystem
- 57. Stützsystem
- 58. Stützsystem
- 59. Stützsystem
- 60. Stützsystem
- 61. Stützsystem
- 62. Stützsystem
- 63. Stützsystem
- 64. Stützsystem
- 65. Stützsystem
- 66. Stützsystem
- 67. Stützsystem
- 68. Stützsystem
- 69. Stützsystem
- 70. Stützsystem
- 71. Stützsystem
- 72. Stützsystem
- 73. Stützsystem
- 74. Stützsystem
- 75. Stützsystem
- 76. Stützsystem
- 77. Stützsystem
- 78. Stützsystem
- 79. Stützsystem
- 80. Stützsystem
- 81. Stützsystem
- 82. Stützsystem
- 83. Stützsystem
- 84. Stützsystem
- 85. Stützsystem
- 86. Stützsystem
- 87. Stützsystem
- 88. Stützsystem
- 89. Stützsystem
- 90. Stützsystem
- 91. Stützsystem
- 92. Stützsystem
- 93. Stützsystem
- 94. Stützsystem
- 95. Stützsystem
- 96. Stützsystem
- 97. Stützsystem
- 98. Stützsystem
- 99. Stützsystem
- 100. Stützsystem



MESTERHUS

Gelbes für typ. 0.1 2-3

Otto Schnell
100, GIESSEN
Tele 7231-15/172 R.

L.N. 42 1925
133

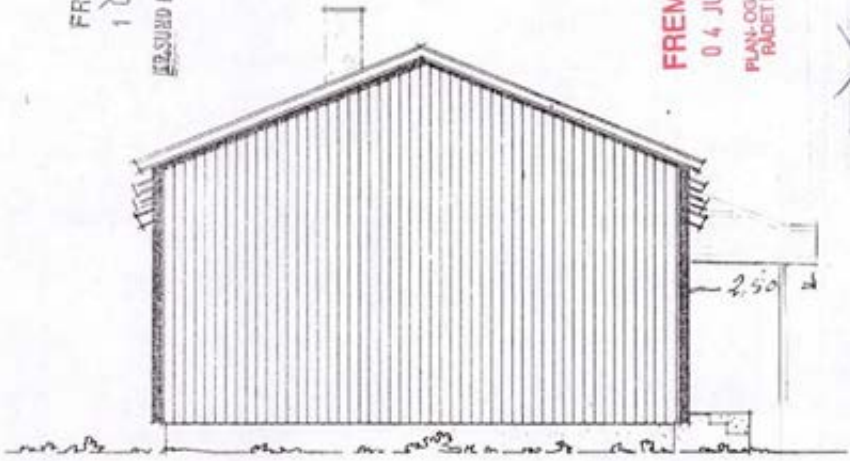
WIRTSCHAFTS
FUNDAMENTPLAN

BYGNINGSRÅDET
KREKLEND
Jnr. 187 1972

FREMLAGT
10 JUN 1973
KREKLEND R. BYGNINGSRÅD

FREMLAGT
04 JUL 2002
PLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET KREKLEND

~~11-24-1~~ 1874-02



MYRA OMRÅDET
27-27B-27C-27D

DATE	DES. 1972
KORR.	
1	<i>David Goffin</i>
2	
3	
4	

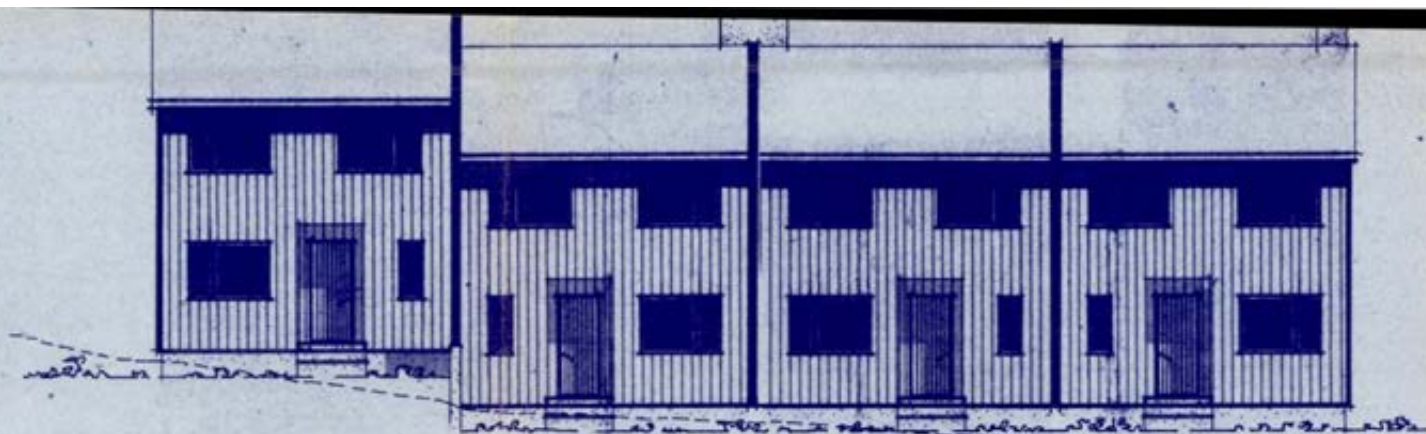
MESTERHUS

MODELL:

02/1514-1

B5

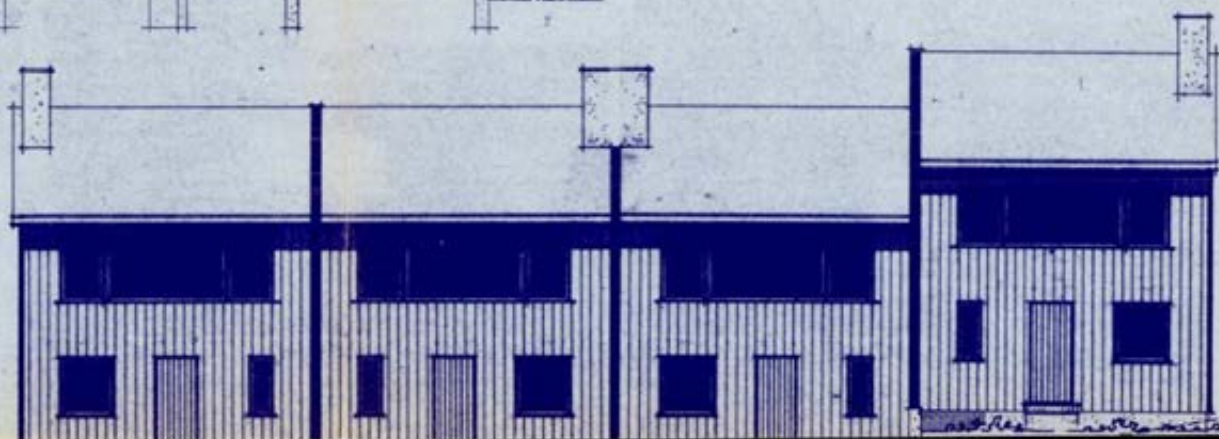
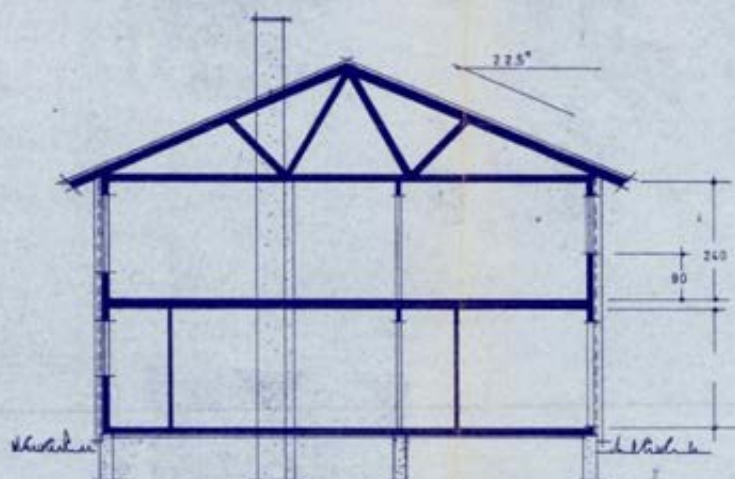
DENE TEKNISKE SOM ER MESTERHUSPROSJEKTERT AV
E ENDOM MÅ IKKE OVERLATES TREDJEMANN UTEN VART
SAMTIDIG MISTEN AV TEKNISKE KAN MESTERHUSPROSJEKTERT



BYGNINGSSTEFEN
KRISTIANSUND N.
J.nr. 1871/1972

FREMLAGT
10 JAN. 1973
KR. SUND N. BYGNINGSRÅD

B5



BYGNINGSJEEN
KUNSTHIO
1025 76

Terrasse - tegning: til Skytteveien 27a.

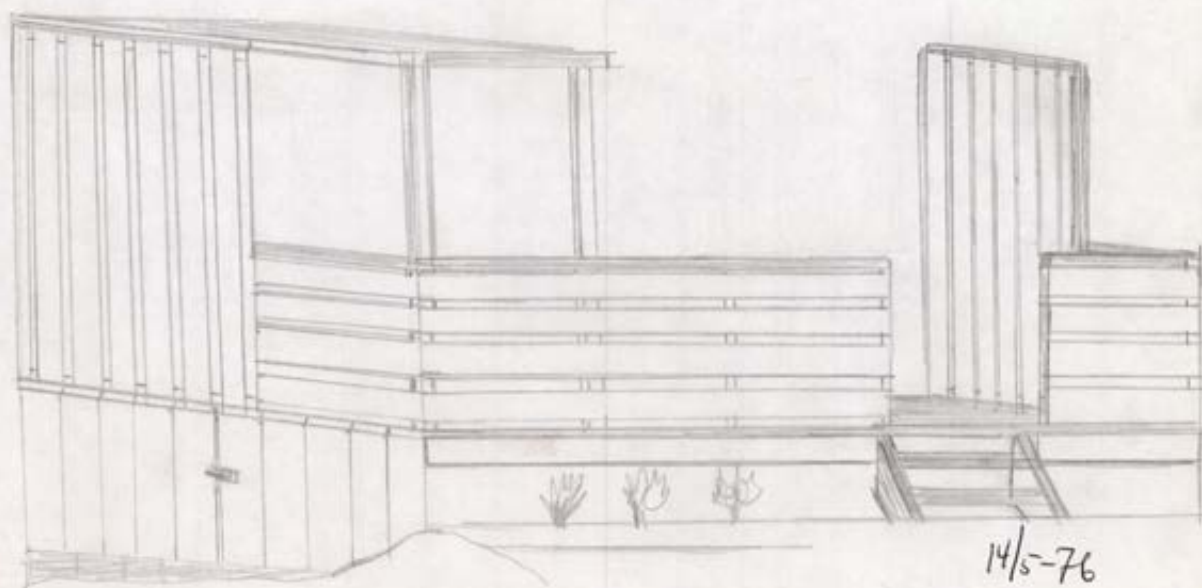
Terrassens bredde 280 cm.

— — — — — lengde 600 cm.

Høyde på levegg i forbindelse med klestativ 208 cm.
Levegg mot Skytteveien 27b 180 cm.

FREMLAGT
2 3 JUNI 1976

ERLUND N. BYGNINGSRÅD





KARTUTSNITT



Eiendom:

Gnr: 4

Bnr: 478

Fnr: 0

Snr: 0

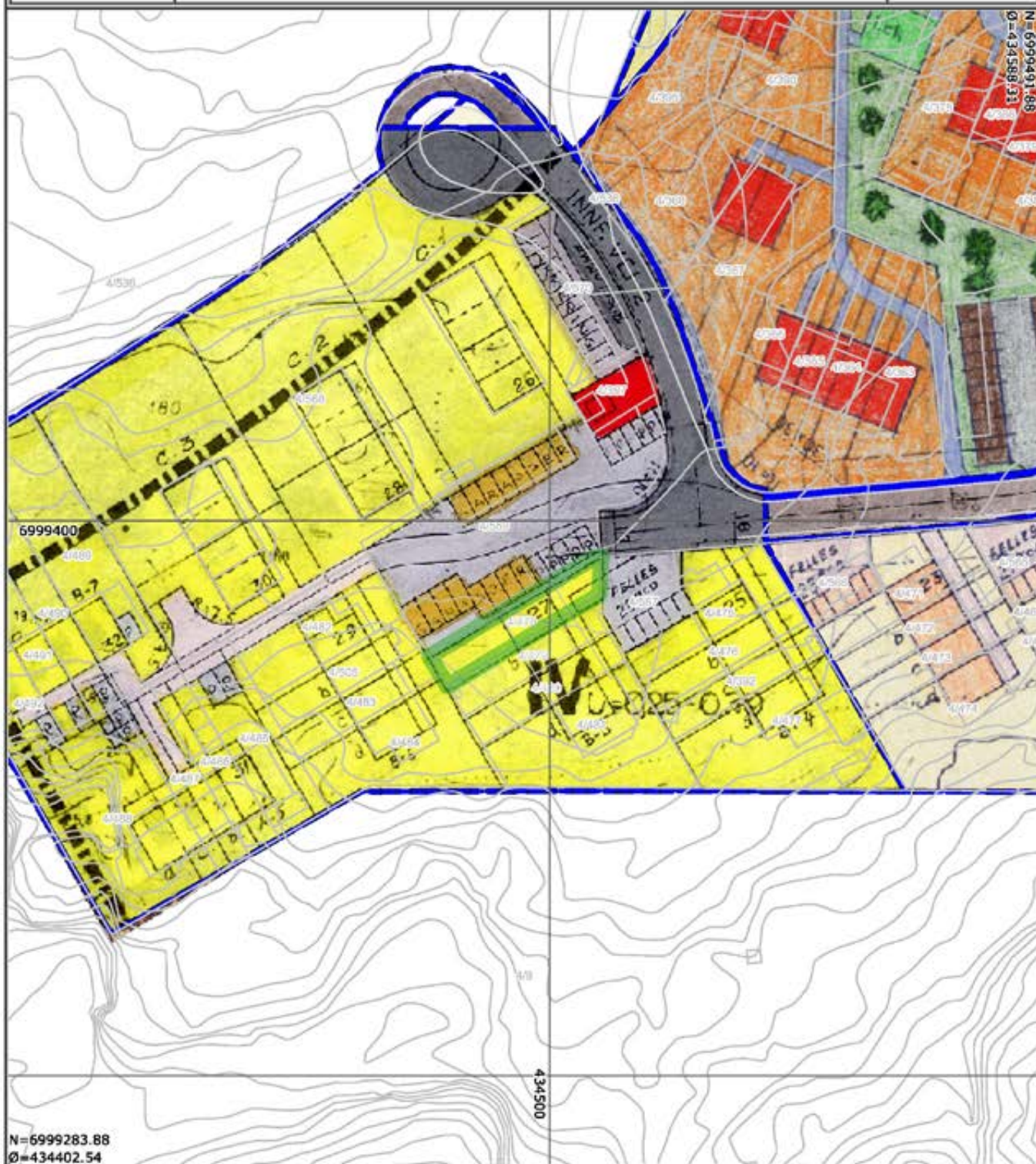
Adresse: Skytterveien 27, 6514 KRISTIANSUND N

Hj.haver/Fester:

**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 15/7-2025 Sign:

Målestokk
1:1000



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

KRISTIANSUND
KOMMUNE

Målestokk
1:500

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

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Gjenpart av
Vedlegg til dagbok nr. 4489

Kristiansund sorenskriverembete)

9/8-75

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomt nr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Skyttervn. 27	Kristiansund	Johnny Dybvik
Skyttervn. 27 B	"	Ragnar Iversen
Skyttervn. 27 C	"	Kristoffer Fugelsnes
Skyttervn. 27 D	"	Olaf Waagan jr.

- I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhørende tomt.
- II. Hver tomt er utskilt i h. t. skylddelings- tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhøre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.
- III. Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomtar. Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet.
- IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.
- V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Kristiansund den 25-8-75.

Johnny Dybvik
Kristoffer FugelsnesOlav Waagan
Ragnar Iversen

Til vitnerlighet:

Erling HasseløP. Hasselø

Nabolagsprofil

Skytterveien 27 - Nabolaget Myra - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

 Skytterveien Linje 803	1 min  0.1 km
 Kristiansund Kvernberget	13 min 

Skoler

Folkeparken skole (1-7 kl.) 344 elever, 27 klasser	18 min  1.5 km
Allanengen skole (1-7 kl.) 217 elever, 17 klasser	20 min  1.7 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 345 elever, 24 klasser	6 min  2.6 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 24 klasser	9 min  4.8 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	14 min  1.1 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	6 min  2.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

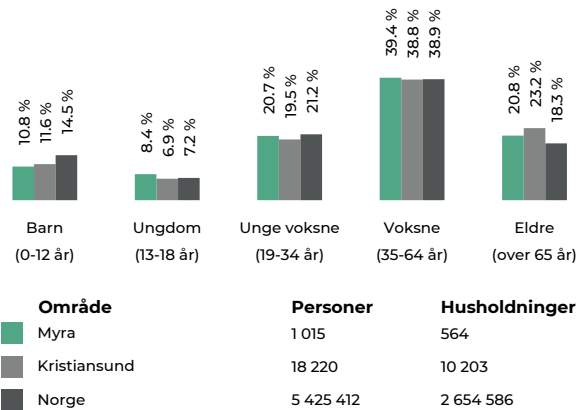
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Blåtoppen barnehage (1-5 år) 65 barn	21 min  1.5 km
Kariholia barnehage (0-5 år) 137 barn	20 min  1.7 km
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år) 97 barn	6 min  2.5 km

Dagligvare

Bunnpris Brunsvika Post i butikk, PostNord	13 min  1.1 km
Bunnpris St. Hanshaugen	16 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

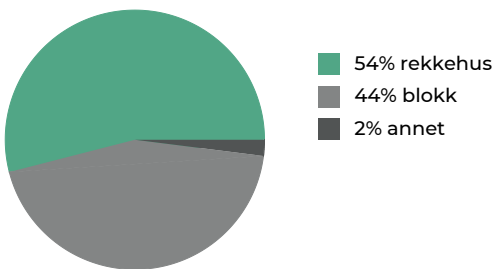
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Skytterveien balløkke	6 min	🚶
Fotball	0.5 km	
⚽ Braathallen idrettshall	14 min	🚶
Aktivitetshall	1.2 km	
🏊 Actic Atlanterhavsbadet	23 min	🚶
🏊 Family Sports Club Midtbyen	6 min	🚗

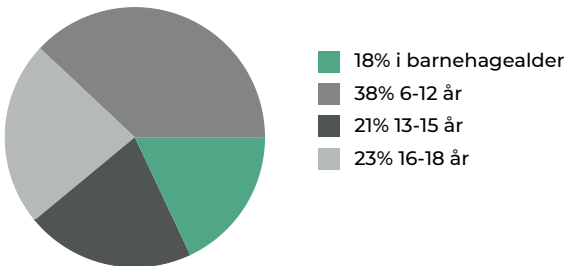
Boligmasse



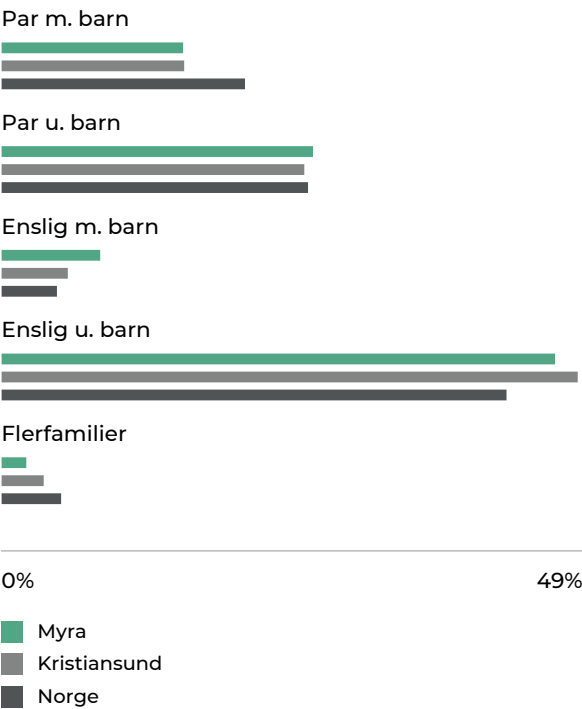
Varer/Tjenester

📍 ALTI Storkaia	7 min	🚗
📍 Apotek 1 Løven Kristiansund	6 min	🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)

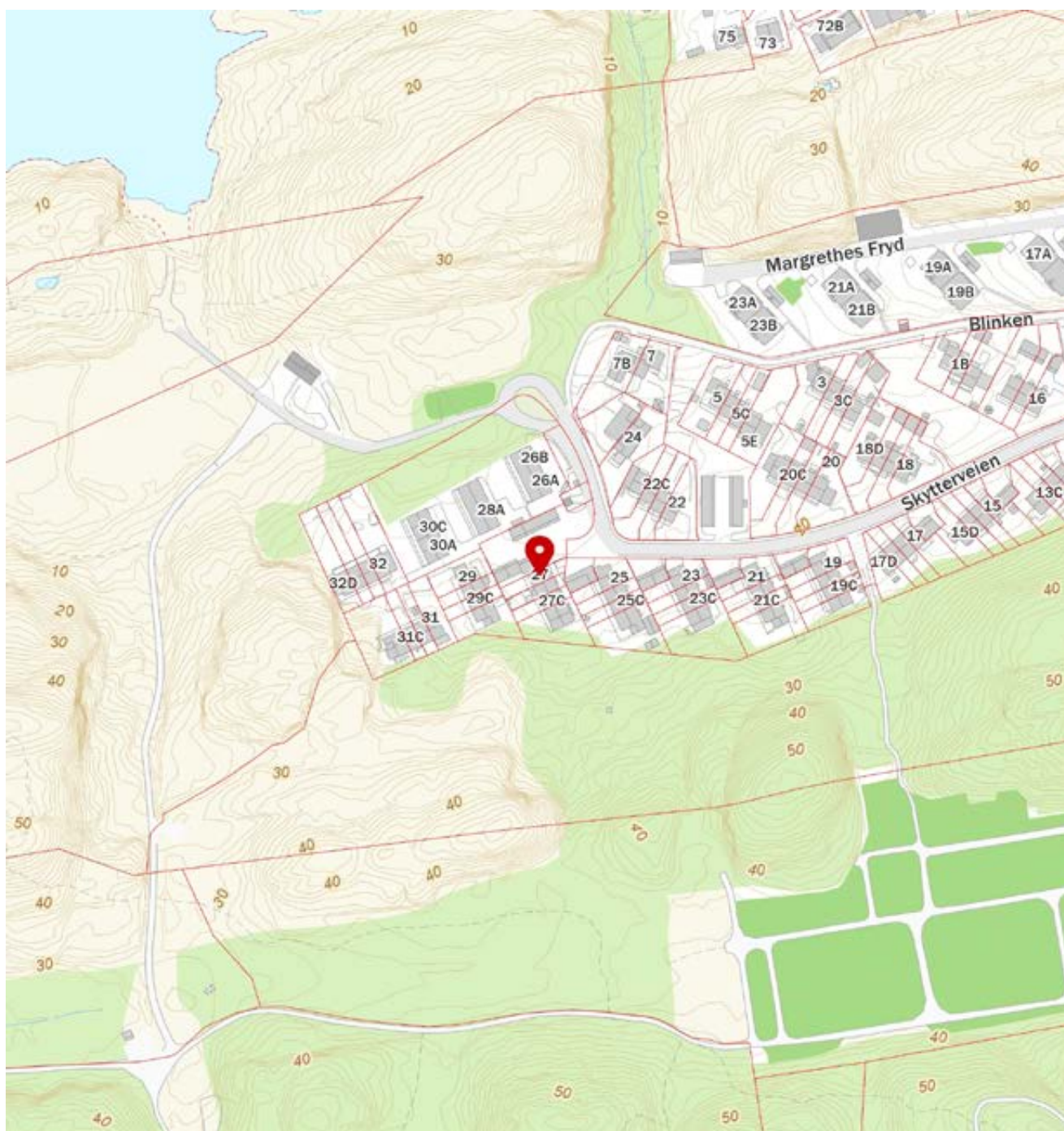
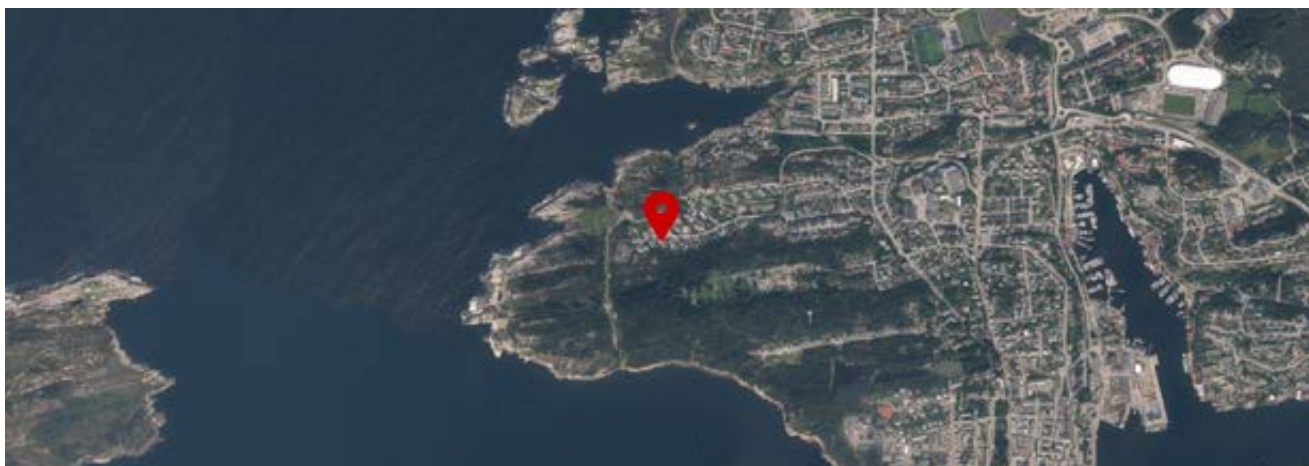


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



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-antenner 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. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
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. **PLUS**dekningen 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 4 800/4 900/5 000 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

NOTATER

[illegible]

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0295/25

Adresse: Skytterveien 27, 6514 KRISTIANSUND N, gnr. 4,
bnr. 478 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Aleksander Faksvåg Talgø

Tlf: 99026362

Epost: aleksander@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/