

aktiv.



Setervegen 12, 6522 FREI

**Pen og innholdsrik enebolig med
dobbelgarasje. Skjermet
beliggenhet på Ånesmyra**



Eiendomsmegler

Gunnar Andreas Kjønnøy

Mobil 452 77 617

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

Aktiv Kristiansund

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 96 140,-
Total ink omk.: Kr 3 886 140,-
Selger: Andreas Hendseth Bøe
Sunniva Wei Halset Dale

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 158/197 kvm
Tomtstr.: 1590.7 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 121, bnr. 167
Oppdragsnr.: 1601260053

Pen og innholdsrik enebolig med dobbelgarasje. Skjermet beliggenhet på Ånesmyra

Aktiv Eiendomsmegling, v/ Gunnar A. Kjønnøy presenterer Setervegen 12!

En innholdsrik enebolig i et barnevennlig og rolig område på Frei. Boligen ligger helt i enden av gaten på en høyde, med fint utsyn over feltet. Usjenerte uteområder. Boligen er oppført i 1981 og har et bruksareal på 158 m² fordelt på to etasjer. Den inneholder blant annet entré, stue/kjøkken, to bad, fire soverom og vaskekjeller. Uteplassen består av en terrasse på 33 m² med tilgang fra stuen. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger og fremstår som en innflyttingsklar familiebolig. Nytt elektrisk anlegg i 2023. Parkering i frittliggende dobbelgarasje på 39 m² og på tomten for øvrig. Nærhet til barnehage, skoler, dagligvare, bussforbindelse og flotte turområder.

Velkommen til visning!



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Plantegning | 38 |
| Tilstandsrapport | 40 |
| Egenerklæring | 68 |
| Energiattest | 74 |
| Nabolagsprofil | 81 |
| Budskjema | 112 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 158 kvm

BRA - e: 39 kvm

BRA totalt: 197 kvm

TBA: 33 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 76 kvm

1. etasje

BRA-i: 82 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av boligen, men det er avvik fra disse. Det er presisert at arealene er beregnet etter faktisk bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Salgsoppgaven opplyser også at det ikke er samsvar mellom godkjente tegninger og dagens bruk, blant annet for 2 soverom i kjeller og deler som på tegninger er godkjent som bod/disponibelt rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1590.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst/parkering, plenarealer, naturtomt/skogsterreng og grusede felt langs deler av grunnmur. Eiendommen ligger i skrånende terreng med nivåforskjeller rundt bygningen. Det er etablert terrasse/utearealer og utvendig trapp.

Beliggenhet

Setervegen 12 ligger i et rolig og familievennlig område på Frei i Kristiansund kommune. Nabolaget Solsletta er spesielt anbefalt for godt voksne, husdyreiere og familier med barn.

Eiendommen har nærhet til flere servicetilbud og dagligvarebutikker og kort kjøreavstand til barnehager og skoler. Området er også ideelt for friluftsliv, med nærhet til skog og mark som gir gode turmuligheter. Trafikken i området er lite, noe som bidrar til en trygg og behagelig atmosfære.

Adkomst

Enkel adkomst via privat vei.

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående i hovedsak av eneboliger. Eiendommen ligger i enden av byggefeltet og grenser til skogområder.

Barnehage/Skole/Fritid

Bjerkelund skole ligger kun 1 km fra eiendommen og Frei ungdomsskole ca 4 km unna. Man har kort kjøreavstand til flere barnehager, og det meste av fritidstilbud innenfor en lite kjøretur. Flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Skolekrets

Se kristiansund.kommune.no/?? eller ring Kristiansund kommune på 71 57 40 00

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ved hovedveien, ca 850 meter fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Verdianalyse AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1981 og er fundamentert på en grunnmur av pussede lettklinkerblokker på en byggegrunn av sprengte masser. Grunnmuren består av pussede lettklinkerblokker. Det er påvist knotteplast langs deler av grunnmuren. Ytterveggene er konstruert i bindingsverk eller elementkonstruksjon, kledd med utvendig stående og liggende trekledning. Det er registrert luseklosser i nedre del av kledningen.

Takkonstruksjonen er et saltak med prefabrikkerte W-takstoler og tretto som undertak. Taket er tekket med Decra- eller stålpanneplater. Renner og nedløp er utført i aluminium.

Vinduer er hovedsakelig trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Ytterdøren er en tredør med glass, og balkongdøren er en tredør med isolerglass.

Boligen har en understøttet balkong eller terrasse med søyler, bærebjelker og bjelkelag av trykkimpregnerte materialer. Det er en utvendig tretrapp til terrassen eller balkongen, med tretrinn, vanger og rekkverk.

Eiendommen inkluderer en frittliggende dobbeltgarasje fra 1983. Garasjen er bygget i bindingsverk med stående trekledning, har en støpt plate eller ringmur, og en plassbygd takkonstruksjon tekket med stålpanneplater.

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

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Taket er tekket med Decra/stålpanneplater, opplyst å være fra ca. 1990-tallet.

Taktekkingen har dermed brukt opp en betydelig del av forventet brukstid. Det er registrert mose/groe på takflaten. Dette er normalt med tanke på alder, ru overflate, lokale værforhold og nærhet til trær/vegetasjon, men kan holde på fukt og redusere uttørking av takflaten. Taket er vurdert fra bakkenivå, og undertak, lekter og detaljer er ikke fullstendig kontrollert.

Konsekvens/tiltak: Alder og mose/groe kan over tid gi økt risiko for redusert levetid, vannopphold, frostsprengning, lekkasjer og skader på undertak/tilstøtende konstruksjoner. Taket bør rengjøres for mose/groe og holdes under jevnlig tilsyn.

Beslag, overganger, innfestinger og takrenner bør kontrolleres. Nærmere kontroll av taktekking og undertak anbefales ved tegn til lekkasje, skader eller økende slitasje.

Utskifting/oppgradering må påregnes på sikt ut fra alder og videre utvikling.

- Veggkonstruksjon

Yttervegger er kledd med trekledning. Det er registrert luseklosser i nedre del av kledningen. Dette var en vanlig utførelse tidligere for å hindre skadedyr, men gir begrenset lufting bak kledningen sammenlignet med dagens løsninger. Begrenset

lufting kan redusere uttørring og forkorte levetiden på kledning. Kledningen har værslitasje som er normalt med tanke på alder, bruk og lokale værforhold. Konsekvens/tiltak: Begrenset lufting og værslitasje kan over tid gi økt risiko for fuktansamling, råteskader og redusert levetid på kledning og bakenforliggende konstruksjoner. Kledning bør holdes under jevnlig tilsyn, særlig nedre del av panel, endeved, overganger og områder nær terreng/terrasse. Overflatebehandling og vedlikehold må utføres ved behov. Lufting bak kledning bør vurderes nærmere ved fremtidig utskifting eller større vedlikehold.

- Vinduer

Flere vinduer er eldre trevinduer med isolerglass. Eldre vinduer har brukt opp en betydelig del av forventet brukstid. Det må påregnes normal værslitasje på karmen, rammer, beslag og tettinger. Eldre vinduer kan ha redusert tetthet og isolasjonsevne sammenlignet med nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak: Eldre vinduer kan gi varmetap, trekk, fuktinntrengning og risiko for råteskader i karm/ramme og tilstøtende konstruksjoner. Vinduer bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Overflatebehandling, justering, tetting og utskifting av enkelte vinduer må vurderes etter tilstand og funksjon. Ved tegn til kondens mellom glass, råte, utetthet eller funksjonssvikt bør utskifting påregnes.

- Dører

Ytterdører/balkongdører er visuelt vurdert fra tilgjengelige sider. Eldre dører har brukt opp en betydelig del av forventet brukstid og kan ha normal værslitasje på overflater, terskler, beslag og tettinger.

Konsekvens/tiltak: Slitasje og utettheter kan gi trekk, varmetap, fuktinntrengning og skader i terskel/tilstøtende konstruksjoner over tid. Dører bør kontrolleres med hensyn til tetthet, funksjon, lås/beslag og overflatebehandling. Justering, vedlikehold eller utskifting må vurderes ved tegn til utetthet, slitasje eller funksjonssvikt.

- Rom Under Terreng

Rom under terreng er en risikokonstruksjon. Boligens byggeår, ukjent/udokumentert dreneringsutførelse og terrengforhold gir økt risiko for fuktpåvirkning over tid, selv om målt verdi i undersøkt kontrollpunkt var innenfor tørt område.

Konsekvens/tiltak: Skjulte fuktforhold kan forekomme uten synlige tegn. Risikoen gjelder særlig utforede/tildekkede konstruksjoner mot terreng, hvor fukt kan medføre lukt, muggvekst og skader over tid. Rom under terreng bør holdes under jevnlig tilsyn. Ved tegn til fukt, lukt, saltutslag, misfarging eller skader bør det utføres nærmere kontroll av konstruksjoner og drenering/fuksikring. Lagring av fuktømfintlige gjenstander direkte mot gulv/yttervegger bør unngås.

- Våtrom - Kjeller - Bad

- Overflater Gulv

Det er registrert begrenset fall mot sluk. Målt fall er ca. 12 mm fra dør til slukrist. Fallforholdene vurderes som svake, men dusjkabinett reduserer normal

vannbelastning på gulvet.

Konsekvens/tiltak: Svakt fall kan medføre at vann blir stående på gulvet ved lekkasje, vannsøl eller bruk uten dusjkabinett. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på fuger, slukområde og tilstøtende konstruksjoner. Videre bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense vannsøl på gulv. Gulvet bør jevnlig kontrolleres for tegn til vannansamling, løse fuger, riss eller fuktskader. Ved ombygging/oppgradering av badet bør fallforhold utbedres i tråd med gjeldende krav og anbefalinger.

- Sluk, membran og tettesjikt

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt eller tilslutning mot sluk. Utførelse av smøremembran, mansjett og overgang til sluk er derfor ukjent. Det er i tillegg registrert redusert fall mot sluk, med målt ca. 12 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist. Redusert fall kan gi økt vannbelastning på gulv og underliggende membran ved vannsøl, lekkasje eller bruk uten dusjkabinett. Det ble foretatt kontroll via inspeksjonsluke på bad mot terreng. Det ble ikke registrert unormale forhold i kontrollert område. Fuktkvotemåling i tilgjengelig konstruksjon ble målt til 14,9 vektprosent, som ligger innenfor område som anses som tørt materiale etter måleinstrumentets indikasjon. Målingen er en stikkprøvekontroll og gjelder kun valgt kontrollpunkt.

Konsekvens/tiltak: Ukjent utførelse av membran og sluktilslutning gir usikkerhet rundt tetthet og restlevetid. Redusert fall kan føre til at vann blir stående på gulvet og gir høyere belastning på membran, slukområde og overganger. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrengning og skader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Stikkprøvekontroll uten unormale funn reduserer ikke risikoen for skjulte fuktforhold utenfor kontrollpunktet. Dokumentasjon på membran/tettesjikt og sluktilslutning bør om mulig innhentes. Dusjkabinett bør videreføres for å begrense vannbelastning på gulvet. Sluk, fuger og overganger bør jevnlig kontrolleres, og det bør holdes tilsyn med tegn til lekkasje, misfarging, løse fliser/fuger eller fukt. Ved oppgradering/rehabilitering av badet bør fallforhold, membran og sluktilslutning kontrolleres og utbedres samlet.

- Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Ventilasjonen vurderes som begrenset. Naturlig ventilering gir normalt svakere og mer væravhengig luftutskifting enn mekanisk avtrekk. Manglende luftespalte under dør reduserer tilluft og kan svekke ventilasjonens funksjon.

Konsekvens/tiltak: Begrenset ventilasjon kan gi redusert luftutskifting og økt risiko for kondens, fuktbelastning, lukt og muggvekst. Dette kan over tid påvirke inneklimate og øke risikoen for fuktrelaterte skader i våtrommet. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte under dør eller tilsvarende løsning. Ventil bør holdes åpen og rengjøres jevnlig. Mekanisk avtrekk bør vurderes ved oppgradering av badet.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad

- Overflater Gulv

Det er registrert motfall på gulvet. Det er målt ca. 5 mm motfall, slik at vann ikke ledes tilfredsstillende mot sluk. Ved lekkasje eller vannsøl kan vann ledes mot døråpning/laveste punkt. Høy terskel ved dør begrenser at vann renner ut i tilstøtende rom, men

kan samtidig medføre at vann blir stående på gulvet.

Konsekvens/tiltak: Motfall kan medføre at vann samler seg på gulvet og gir økt fuktbelastning på fuger, overganger og underliggende membran. Stående vann kan også gi glatte gulvflater og økt sklirisiko. Ved lekkasje kan vann bli stående mot dør/terskel og belaste konstruksjonen over tid, med økt risiko for fuktinntrengning og skader i tilstøtende eller underliggende konstruksjoner. Gulvet bør holdes under jevnlig tilsyn, særlig ved sluk, dør/terskel og laveste punkt. Det bør kontrolleres for vannansamling, løse fuger/fliser, riss og tegn til fukt. Ved oppgradering/rehabilitering av badet bør fallforholdene utbedres slik at vann ledes til sluk. Eventuell lekkasjesikring og vannstopp bør vurderes.

- Sluk, membran og tettesjikt

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran, mansjett eller tilslutning mot plastsluk. Tetthet og kvalitet på overgang mellom membran og sluk kan derfor ikke verifiseres. Det er i tillegg registrert motfall på gulvet, målt til ca. 5 mm.

Fallforholdene medfører at vann ved lekkasje eller vannsøl kan ledes mot døråpning/laveste punkt i stedet for til sluk. Høy terskel ved dør begrenser at vann renner ut i tilstøtende rom, men kan samtidig føre til at vann blir stående på gulvet.

Konsekvens/tiltak: Ukjent utførelse av membran og sluktilslutning gir usikkerhet om tetthet og restlevetid. Motfall kan føre til vannansamling på gulvet og økt belastning på fuger, slukområde, overganger og underliggende membran. Stående vann kan også gi glatte gulvflater og økt sklirisiko. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrengning og skader i tilstøtende eller underliggende konstruksjoner. Dokumentasjon på membran, mansjett og sluktilslutning bør om mulig innhentes. Sluk, klemring, synlige overganger, fuger og gulvflater bør holdes under jevnlig tilsyn. Ved rehabilitering/oppgradering av badet bør fallforhold, membran og sluktilslutning kontrolleres og utbedres samlet.

- Ventilasjon

Manglende luftespalte under dør kan redusere tilluft til rommet og svekke funksjonen til det mekaniske avtrekket. Ventilasjonen er derfor avhengig av at det tilføres luft på annen måte.

Konsekvens/tiltak: Redusert tilluft kan gi dårligere luftutskifting og økt risiko for kondens, fuktbelastning, lukt og muggvekst. Over tid kan dette påvirke inn klima og øke risikoen for fuktrelaterte skader i våtrommet. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte under dør eller tilsvarende løsning. Avtrekksventil bør rengjøres jevnlig, og funksjon på mekanisk avtrekk bør kontrolleres.

- Spesialrom - Kjeller - Vaskekjeller - Overflater og konstruksjon

Rommet har alder og utførelse fra før dagens krav til våtrom, og det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt, slukløsning, fallforhold eller øvrig våtromsoppbygging.

Malt betonggulv er ikke å anse som dokumentert vanntett tettesjikt.

Det er registrert lite fall på gulv. Mekanisk avtrekk er etablert, men det mangler luftespalte under dør. Manglende tilluft kan redusere funksjonen til avtrekket og gi svakere luftutskifting.

Konsekvens/tiltak: Eldre utførelse, manglende dokumentasjon på tettesjikt og lite fall

gir økt risiko for at lekkasjevann eller vannsøl ikke håndteres tilfredsstillende. Dette kan medføre vannansamling, fuktbelastning, lukt, muggvekst og skader i gulv, vegger og konstruksjoner mot terreng. Manglende tilluft kan svekke ventilasjonen og gi økt risiko for kondens og dårligere inneklime. Rommet bør brukes med forsiktighet som vaskerom/våtrom, og vanninstallasjoner bør holdes under jevnlig tilsyn. Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring, for eksempel vannstopper/lekkasjevarsler der dette er relevant. Luftespalte under dør eller annen tilluftsløsning bør etableres for å bedre funksjonen til mekanisk avtrekk. Ved oppgradering bør gulv, fallforhold, sluk/avløp og tettesjikt vurderes og utbedres samlet etter gjeldende krav til våtrom. Det ble foretatt stikkprøvebasert kontroll med fuktmåler via inspeksjonsluke i vegg ut mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,8 %, som ligger innenfor område som anses som tørt materiale etter måleinstrumentets indikasjon. Resultatet gjelder kun undersøkt område og valgt kontrollpunkt på kontrolltidspunktet. Undersøkelsen gir ikke fullstendig dokumentasjon på fuktforhold i øvrige deler av konstruksjonen. Skjulte fuktforhold i vegg-/gulvkonstruksjon mot terreng kan derfor ikke utelukkes.

- Tekniske installasjoner
- Vannledninger

Deler av vannledningsanlegget antas å være fra byggeår. Eldre kobberrør og skjulte rørføringer gir økt risiko for korrosjon, svekkelser og lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak: Eldre vannledninger kan gi risiko for lekkasje og vannskader i skjulte konstruksjoner. Vannledninger bør holdes under jevnlig tilsyn. Ved tegn til irr, korrosjon, lekkasje, trykkfall eller fuktskader bør anlegget kontrolleres av rørlegger. Utskifting/oppgradering må påregnes ved videre modernisering.

- Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, og luftutskiftingen vurderes som begrenset og varierende. Dette har særlig betydning i fuktutsatte rom. På bad er det registrert mekanisk avtrekk, men manglende luftespalte under dør kan redusere tilluft og svekke funksjonen til avtrekket. I vaskekjeller er det mekanisk avtrekk, men også her mangler luftespalte under dør. Samlet gir dette risiko for redusert luftskifte i rom med fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak: Redusert luftutskifting og mangelfull tilluft til våtrom kan gi økt risiko for kondens, fuktbelastning, lukt, muggvekst og dårligere inneklime. Dette kan over tid øke risikoen for fuktrelaterte skader i våtrom, vaskekjeller og øvrige fuktutsatte konstruksjoner. Ventilert bør holdes åpne og rengjøres jevnlig. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte under dør eller tilsvarende løsning. Funksjon på mekanisk avtrekk i bad og vaskekjeller bør kontrolleres, og forbedret ventilasjon bør vurderes ved oppgradering.

- Tomteforhold
- Fuktsikring og drenering

Dreneringens alder, utførelse og fullstendige funksjon er ikke dokumentert. Boligen er oppført i 1981, og drenering/fuktsikring må vurderes ut fra alder, terrengforhold og

belastning fra overflatevann over tid. Det er påvist knotteplast langs deler av grunnmur, men terreng faller stedvis mot/langs bygningen og naturterreng/vegetasjon ligger tett på grunnmur. Dette kan gi økt fuktbelastning. Drenering må ses i sammenheng med grunnmur i lettklinkerblokker, rom under terreng og omkringliggende terrengforhold. Konsekvens/tiltak: Redusert eller utilstrekkelig drenering kan gi økt risiko for fuktinnsig, kapillæroppfuktning, saltutslag, lukt, muggvekst og skjulte skader i grunnmur, gulv og innvendige konstruksjoner mot terreng. Terrengfall, bortledning av takvann/overflatevann og synlig fuktsikring bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Vegetasjon og masser bør holdes unna grunnmur. Ved tegn til fukt, lukt, saltutslag, misfarging eller skader i rom under terreng bør drenering og fuktsikring vurderes nærmere av fagkyndig. Utbedring/fornyning av drenering må påregnes ved svikt eller dokumenterte fuktproblemer.

- Terrengforhold

Terrengfall faller stedvis mot og langs bygningen, og det er naturterreng/vegetasjon tett på deler av grunnmuren. For en bolig fra 1981 må terrengforhold vurderes i sammenheng med eldre drenering/fuktsikring, grunnmur i lettklinkerblokker og rom under terreng. Ugunstig terrengfall og masser tett mot grunnmur kan gi økt fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak: Ugunstige terrengforhold kan øke risikoen for fuktinnsig, kapillæroppfuktning, saltutslag, lukt og skjulte fuktskader i grunnmur, gulv og rom under terreng. Terrengfall rundt bygningen bør kontrolleres og om nødvendig justeres slik at overflatevann ledes bort fra grunnmur. Vegetasjon og masser bør holdes unna mur. Takvann og overflatevann bør ledes kontrollert bort fra bygningen. Forholdet bør ses sammen med dreneringens funksjon.

- Helse, miljø og sikkerhet (Åpenbare og synlige forhold ved boligen som kan påvirke HMS. Her fremheves viktige punkter som ikke utløser tilstandsgrader, men er likevel viktig i sammenheng med bruken av boligen.)

Naturlig ventilasjon og manglende luftespalte under dør til våtrom/vaskekjeller kan gi redusert luftutskifting. Våtrom og vaskekjeller har forhold som kan gi økt fuktbelastning, herunder begrenset dokumentasjon på tettesjikt, lite fall/motfall og konstruksjoner mot terreng. Trapper, terrasse og utvendige gangarealer kan innebære fallfare, særlig ved glatte overflater, slitasje eller mangelfullt vedlikehold. Rom under terreng er en fuktutsatt risikokonstruksjon hvor skjulte fuktforhold ikke kan utelukkes. Konsekvens/tiltak: Mangelfull ventilasjon og fuktutsatte konstruksjoner kan gi økt risiko for kondens, lukt, muggvekst og dårligere innneklima. Svikt i våtrom, rom under terreng eller tekniske installasjoner kan føre til fuktskader og redusert brukssikkerhet. Glatte eller svekkede trapper, rekkverk og utearealer kan gi økt risiko for fallskader. Ventilasjon og tilluft til våtrom/vaskekjeller bør forbedres og holdes under jevnlig kontroll. Våtrom, vaskekjeller og rom under terreng bør følges opp med tilsyn for tegn til fukt, lukt, misfarging, kondens eller muggvekst. Trapper, rekkverk, terrasse og gangarealer bør kontrolleres jevnlig med hensyn til innfesting, stabilitet og sklisikkerhet. Tekniske installasjoner bør kontrolleres og vedlikeholdes av fagkyndige ved behov.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 23.04.2026 av Terje Storhaug. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse, ufaglært arbeid, 2023: Blitt revet en vegg, nå er det lagt mot ytterveggene 28mm stående imp lekter. Det er stiftet fast asfaltvindtett plater for og sikre lufting Det er 98mm reisverk i vegger, 100mm isolasjon så plast, og liggende panel for og feste vannfast sponplater, malt med baderomsmaling. Det er lagt polyester på gulv og malt med tilhørende gulvmaling for og gjøre det vanntett.

2.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse, ufaglært arbeid: Skiftet tak i 1999? 2001 renovert bad pluss nytt vindu. Nytt vindu i andre etasje soverom 2017. Malt om huset i 2025.

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

Ja

Beskrivelse: Det har vært sprekk i noen av flisene i inngangspartiet, på kjøkkenet er gulvet skjevt men ikke noe vi legger merke til i hverdagen.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja

Beskrivelse ufaglært arbeid: Mellom 2018-23 ble det montert ny Toshiba varmpumpe.

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

Ja

Beskrivelse faglært arbeid: Insatt stålpipes og ny peisovn. Utført av Alphapipes AS, 2021

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

Ja

Beskrivelse faglært arbeid: Oppgradert til 3-fas. Hele el-anlegget i huset er byttet, det som er gjort av dugnad er gjort av faglært elektriker. Påsetting av stikkontakter og lysbrytere på soverom nede, også skiftet downlights på badet på første etasje. Utført av Bøifot, 2023

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

37.1 Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Selgers egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Innhold

1. Etasje: Stue/kjøkken, gang, bad og 2 soverom. Utgang til veranda fra stue.
Sokkel: Entré, hall m/trapp, bad, vaskerom, 2 boder, 1 soverom og 1 disponibelt rom.
(Den ene boden og disponibelt rom er i dag innredet og brukt som soverom)

Garasje

Standard

1. Etasje

Stue/kjøkken: Laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

- Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i stein, vask, oppvaskmaskin, platetopp med avsug, stekeovn, mikrobølgeovn, Vinskap, kjøl-/fryseskap og kaffemaskin.

Utstyr: Varmepumpe, utgang veranda og peisovn.

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

Utstyr: Loftsluke.

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

- Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, toalett og dusjkabinett.

Soverom 1: Laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Utstyr: Klesskap.

Soverom 2: Laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Utstyr: Klesskap.

Sokkel

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

Utstyr: Garderobeinnredning.

Hall m/trapp: Laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Utstyr: Sikringsskap.

Bod: Gulvbelegg på gulv, tømmerpanel på vegger og panel i himling.

Utstyr: Oppheng klær og utgang.

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

- Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, veggengt toalett og dusjkabinett.

Soverom 1: Laminat på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling.

Bod 2: Laminat på gulv, malte strie på vegger og panel i himling.

Utstyr: Oppheng klær.

Vaskekjeller: Malt betong på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

- Vaskerom er utstyrt med, enkel veggengt utslagsvask, blandebatteri, opplegg / avløp for vaskemaskin, stengekran vann og varmtvannstank.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber fra byggeår 1981.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med luftutskifting via ventiler og vinduer.

- Oppvarming: Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og peisovn.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank på 200 liter som er plassert på vaskekjeller.

For mer utfyllende informasjon om standard og tilstand, se vedlagte tilstandsrapport.

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

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2023: Bad/våtrom er opplyst oppgradert/ombygd i 2023 med blant annet endret veggoppbygging, isolering, plater/panel, overflatebehandling med baderomsmaling og polyester/gulvmaling på gulv.

Montering av Toshiba varmepumpe i perioden 2018-2023

Elektrisk anlegg er opplyst oppgradert i 2023 av Bøifot. Arbeidet omfatter oppgradering til 3-fas og utskifting av hele det elektriske anlegget i boligen, samt arbeid med stikkontakter/lysbrytere på soverom nede og skifte av downlights på bad i 1. etasje.

2021: Pipe/ildsted er oppgradert i 2021 med innsetting av stålpipe og ny peisovn.

2017: Nytt vindu på soverom i 2. etasje montert i 2017

Parkering

I garasje og på egen gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Lokale EI-tilsyn, DLE, hadde tilsyn 28.11.2016

Følgende anmerkning ble notert i rapporten:

Sikringsskap: Deksel til ringetrafo manglet på den ene siden, ned mot bunn.

Anbefaler nye jordfeilvern på alle kurser.

Inntak: Litt fargeforskjell på kobber ledningene, må regelmessig etterses.

Anbefaler nytt overbelastningsvern som inntak.

BAD 1.etg.: Stråleovn på vegg var ikke montert etter montasjeanvisning, det var under 1 meter til dusjhjørne. Bruker var klar over dette og de bruker den som tilleggsvarme til VK i gulv, når de har vært lenge borte.

NB: Ved eierskifte eller bruksendring må den enten flyttes eller demonteres.

VVB: Det har vært eldre termisk skade på tilkoblingen og klemme ved blå leder var misfarget, det anbefales å bytte ut regulatoren bak deksel, må regelmessig etterses.

Kjøkken: DLE sjekket ikke stikkontakt og støpsel til oppvaskmaskin. Bruker må sjekke dette selv.

Komfyrvakt anbefales.

Ved eierskifte/bruksendring bør ny eier etterse el-anlegget og tilpasse det til dagens forbruksmønster.

Det gjøres oppmerksom på at en anmerkning er ikke et pålegg, men en sterk anbefaling. DLE har ikke mottatt informasjon om noe av dette er utført. Det foreligger ingen påbud om utbedringer. Saken ble avsluttet 05.12.2016.

Tilsynsrapport kan sees ved henvendelse megler.

Nordmøre interkommunale brann- og redningstjeneste hadde brannforebyggende tilsyn i boligen 28.09.2023. Det ble ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og fast brensel. Varmepumpe og peisovn. Begge badene har flislagte gulv med varmekabler.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 790 000

Omkostninger kjøper

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

96 140 (Omkostninger totalt)

113 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 886 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 903 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 905 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 33 480 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunen fakturerer for vann, avløp, feiing/ tilsyn og eiendomsskatt, kr 25 797

ReMidt fakturerer for renovasjon, kr 7 686,25

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 745 412 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 981 647 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 121, bruksnummer 167 i Kristiansund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1505/121/167:

25.08.1980 - Dokumentnr: 304334 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1505 Gnr:121 Bnr:1

20.10.1981 - Dokumentnr: 305626 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:121 Bnr:1

19.02.1982 - Dokumentnr: 300961 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:121 Bnr:18

30.05.1983 - Dokumentnr: 302671 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:121 Bnr:18

Kontakt megler ved spørsmål om tinglyste dokumenter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på bolighuset, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 23.06.1981. Megler kjenner ikke til om alle arbeidene anmerket i brukstillatelsen.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på garasjen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Det er mottatt byggetegninger av boligen fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Rom i sokkeletasjen som på byggetegningene er angitt som disponibelt rom og klesbod er i dag innredet og brukt som soverom. Videre er gang/ entrè utvidet ved at vegger er tatt bort og et "disp" rom er innlemmet i gangarealet, samt at vaskerommet er utvidet ved at vegg mellom opprinnelig vaskerom og matbod er fjernet. I hovedetasjen er det gjort endringer i veggene mellom kjøkken og stue, åpningen er flyttet og en vegg er fjernet. Megler er ikke kjent med om endringene er omsøkt og godkjent, eller om bærende konstruksjoner er berørt.

Det er mottatt byggetegninger av garasjen fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Byggetegningene viser en dobbelgarasje. Garasjen som er oppført er en enkelgarasje med dør på siden. Videre opplyses det om at garasjen er oppført nærmere nabogrensen enn byggetillatelsen har gitt godkjenning for.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Vei, vann og avløp

Adkomst via privat vei. Felles vedlikeholdsansvar med nabo.

Tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område.

Følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, ikrafttredelse 07.09.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse – nåværende.

Det er ikke registrert noen planer under arbeid i området.

Eiendommen er ikke direkte berørt av hensynssoner for kvikkleire, men har slike hensynssoner like sør og nordvest for eiendommen. (Se kartutsnitt vedlagt salgsoppgaven)

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag stort kr 45 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 500 Fotograf

19 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

4 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 000 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

5 941 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr:101 786

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

13.05.2026



Aktiv Eiendomsmegling v/ Gunnar A. Kjønnøy ønsker velkommen til Setervegen 12! Foto: André Tomas Ormset-Paredes



God plass til parkering i garasje og på egen gårdsplass



Vedovn i stuen gir en effektiv og stemningsfull oppvarmingsløsning.



Store vindusflater i stuen gir godt utsyn mot nærområdet og slipper inn mye naturlig lys.



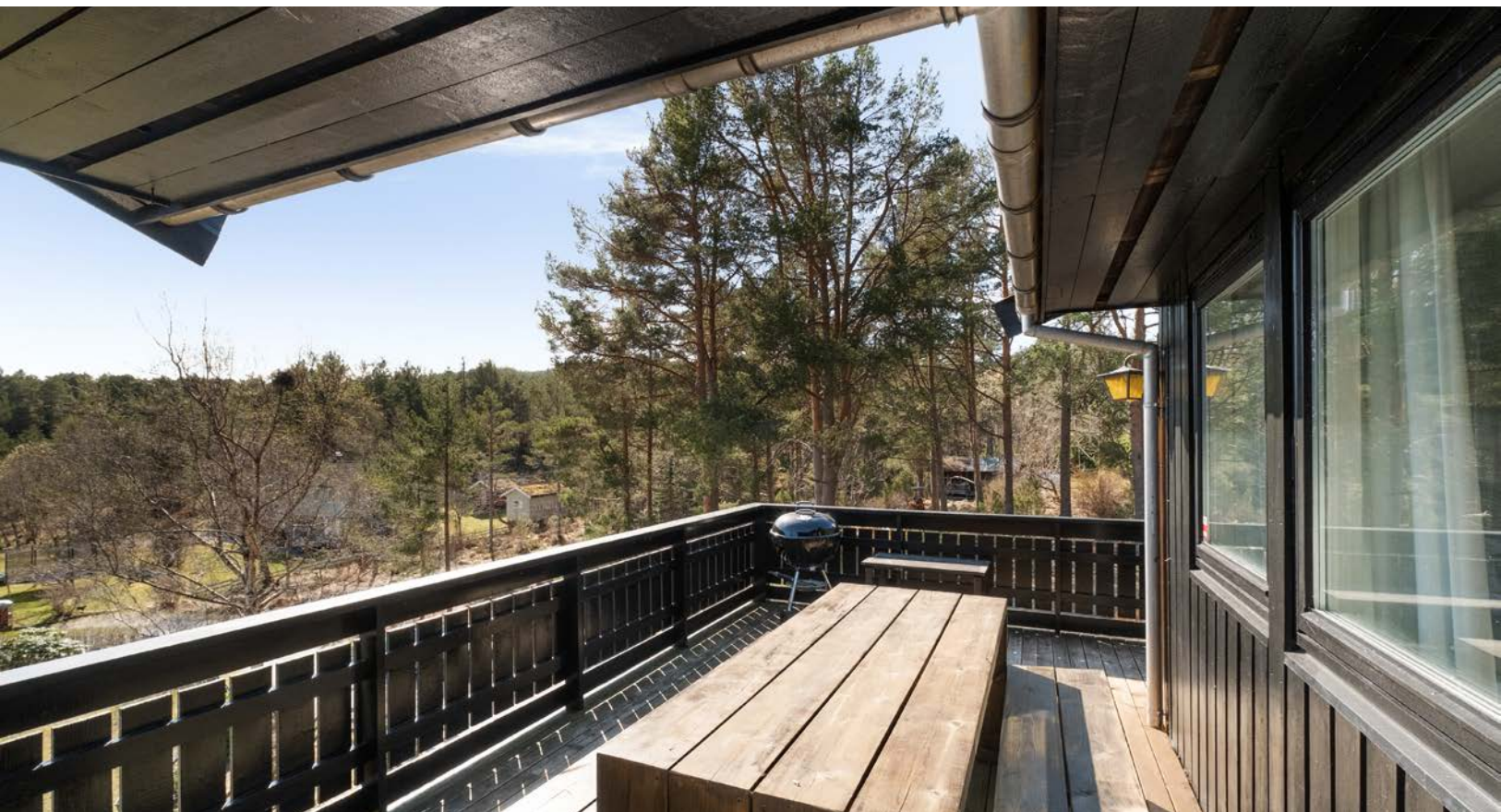
Flott utsyn over nærliggende skog og landskap.



Utgang til veranda fra stue/ spisestue



Verandaen er sørvendt og har god plass til møblering.



Utsikt mot Freimarka



Kjøkkenet har en åpen planløsning med lyse og fronter.



Her har man integrerte hvitevarer og godt med oppbevaringsplass.



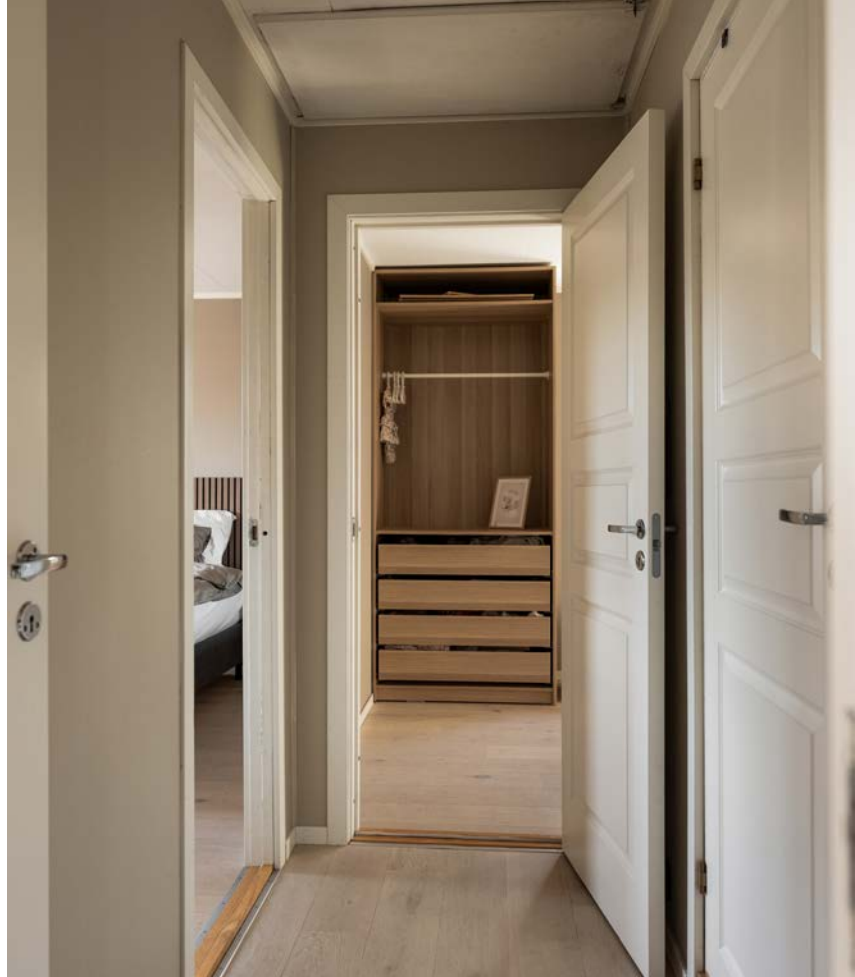
Store vindusflater gir naturlig lysinnslipp og utsikt mot grøntområde.



Induksjonstopp med integrert ventilasjon.

Hovedetasjen har to soverom, med tilgang fra gangen mellom stue og bad.

Under:
Flilsagt bad i hovedetasjen, med dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning.





Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og en praktisk garderobeløsning.



Soverom 2 er utstyrt med åpen skapløsning.



Åpen trappeløsning mellom etasjene.



Entréen er utstyrt med flislagt gulv og garderobe med speilfronter.



Flislagt bad i sokkeletasjen, utstyrt med baderomsinnredning og dusjkabinett.



Videre har badet gulvmontert toalett



Det som i byggtegningen er inntegnet som "disponibelt" er innredet og brukt som soverom.
(Se punkt om "Ferdigattest/ brukstillatelse" i salgsoppgaven om lovlighet)



Soverom i sokkeletasjen, med doble vinduer



Vaskerommet er utstyrt med vaskemaskin, skyllekum og varmtvannsbereder.



Vaskerommet er utvidet, og man har god plass til sortering av vasketøy.
(Se punkt om "Ferdigattest/ brukstillatelse" i salgsoppgaven om lovlighet ift ombygging av vaskerom)



Boligen har en stor veranda som strekker seg rundt to av husets vegger, mot sør og vest.



Velkommen til visning!

Plantegning



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



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

Plantegning



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



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Setervegen 12 , 6522 FREI

🏠 KRISTIANSUND kommune

gnr. 121, bnr. 167

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 22333-1434

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: XR1772

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



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

Om VerdiAnalyse AS

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

Vårt team

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

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

 NITO



 VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig oppført i 1981, fundamentert på grunnmur i pussede lettklinkerblokker. Yttervegger er opplyst utført i bindingsverk/elementkonstruksjon med utvendig stående og liggende trekledning. Takkonstruksjonen er saltak med prefabrikkerte W-takstoler og tretro som undertak. Taket er tekket med Decra/stålpinneplater, og renner/nedløp er opplyst utført i aluminium.

Vinduer består hovedsakelig av trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Ytterdør er tredør med glass, og balkongdør er tredør med isolerglass. Boligen har understøttet terrasse/balkong i trekonstruksjon og utvendig tretrapp. Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Boligen har innvendig tretrapp mellom etasjene, elementpipe og peisovn i stue.

Boligen har to bad, ett i kjeller og ett i 1. etasje. Begge bad har flislagte gulv med varmekabler, fliser på vegger og malte plater i himling. Badene har plastsluk og smøremembran, men dokumentasjon på membran, mansjett og sluktilslutning er ikke fremlagt. Vaskekjeller har malt betonggulv, malte plater på vegger og himling, og er utstyrt med utslagsvask, opplegg/avløp for vaskemaskin og varmtvannstank.

Tekniske installasjoner består blant annet av vannledninger i hovedsak av kobber, avløpsrør i plast, naturlig ventilasjon med enkelte mekaniske avtrekk, elektrisk oppvarming, varmepumpe, peisovn og 200 liters varmtvannstank plassert i vaskekjeller. Det elektriske anlegget er hovedsakelig skjult anlegg med automatsikringer/jordfeilautomater i sikringskap.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

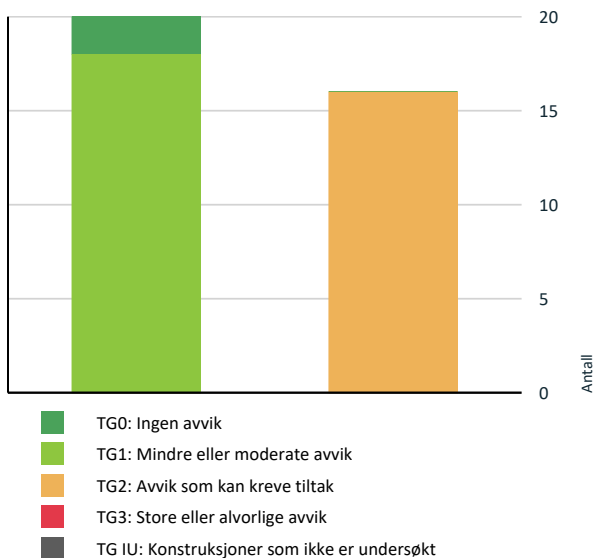
Enebolig

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

Det er presisert at arealene er beregnet etter faktisk bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Salgsoppgaven opplyser også at det ikke er samsvar mellom godkjente tegninger og dagens bruk, blant annet for 2 soverom i kjeller og deler som på tegninger er godkjent som bod/disponibelt rom

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1981

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen har normal standard sett opp mot alder, bruk og utførte moderniseringer. Det er registrert flere oppgraderinger over tid, blant annet på våtrom, elektrisk anlegg, pipe/ildsted, enkelte vinduer, varmepumpe og utvendig overflatebehandling. Flere arbeider er opplyst utført som ufaglært arbeid/egeninnsats, og det foreligger ikke full dokumentasjon på alle konstruksjoner og tekniske løsninger. Standard må derfor vurderes med forbehold om skjulte forhold og utførelse som ikke lar seg kontrollere visuelt.

Vedlikehold

Bygningen har normalt vedlikeholdsbehov som følge av alder, bruk og værpåkjening. Eldre bygningsdeler som takteking, vinduer, dører, kledning, drenering/fuktsikring og deler av tekniske installasjoner må holdes under jevnlig tilsyn. Våtrom, vaskekjeller og rom under terreng må følges særskilt opp på grunn av fuktbelastning, begrenset dokumentasjon og risikokonstruksjoner mot terreng.

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Selger opplyser om flere utførte arbeider på boligen. Bad/våtrom er opplyst oppgradert/ombygd i 2023 med blant annet endret veggoppbygging, isolering, plater/panel, overflatebehandling med baderomsmalning og polyester/gulvmaling på gulv. Arbeidet er opplyst utført som ufaglært arbeid. Det er ikke opplyst at tettesjikt, membran eller sluk er fornyet eller oppgradert, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen.

Det er opplyst at tak ble skiftet ca. 1999, bad renoveret og nytt vindu montert ca. 2001, nytt vindu på soverom i 2. etasje montert i 2017, og boligen utvendig malt i 2025. Disse arbeidene er opplyst som ufaglært arbeid.

Det er opplyst om montering av Toshiba varmepumpe i perioden 2018–2023, opplyst som ufaglært arbeid.

Pipe/ildsted er oppgradert i 2021 med innsetting av stålpipes og ny peisovn. Arbeidet er opplyst utført av Alphapipes AS.

Elektrisk anlegg er opplyst oppgradert i 2023 av Bøifot. Arbeidet omfatter oppgradering til 3-fas og utskifting av hele det elektriske anlegget i boligen, samt arbeid med stikkontakter/lysbrytere på soverom nede og skifte av downlights på bad i 1. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra/stålpinneplater. Tidligere salgsoppgave opplyser at taktekking er fra ca. 1990-tallet. Det er registrert noe mose/groe på takflaten, noe som er normalt med tanke på alder, ru overflate og beliggenhet nær trær/vegetasjon. Taket er vurdert fra bakkenivå/begrenset tilgjengelige områder, og full kontroll av undertak, lekter og detaljer er ikke utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket er tekket med Decra/stålpinneplater, opplyst å være fra ca. 1990-tallet. Taktekkingen har dermed brukt opp en betydelig del av forventet brukstid. Det er registrert mose/groe på takflaten. Dette er normalt med tanke på alder, ru overflate, lokale værforhold og nærhet til trær/vegetasjon, men kan holde på fukt og redusere uttørking av takflaten. Taket er vurdert fra bakkenivå, og undertak, lekter og detaljer er ikke fullstendig kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taket bør rengjøres for mose/groe og holdes under jevnlig tilsyn. Beslag, overganger, innfestinger og takrenner bør kontrolleres. Nærmere kontroll av taktekking og undertak anbefales ved tegn til lekkasje, skader eller økende slitasje. Utskifting/oppgradering må påregnes på sikt ut fra alder og videre utvikling.

Konsekvens

Alder og mose/groe kan over tid gi økt risiko for redusert levetid, vannopphold, frostsprengning, lekkasjer og skader på undertak/tilstøtende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Renner og nedløp er opplyst utført i aluminium. Synlige deler er visuelt vurdert fra bakkenivå. Det er ikke utført funksjonstest av bortledning av takvann. Takvann og nedløp må ses i sammenheng med terrengfall, drenering og fuktbelastning mot grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er opplyst oppført i bindingsverk/elementkonstruksjon over grunnmur, med utvendig stående og liggende trekledning. Det er opplyst at yttervegger er etterisolert i forbindelse med oppgradering av overflater i perioden 2018–2023. Tidligere rapport opplyser at det stedvis er registrert luseklosser i nedre del av kledning, som kan begrense lufting bak kledningen. Dette var vanlig utførelse tidligere, men kan redusere uttørking og levetid for kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttervegger er kledd med trekledning. Det er registrert luseklosser i nedre del av kledningen. Dette var en vanlig utførelse tidligere for å hindre skadedyr, men gir begrenset lufting bak kledningen sammenlignet med dagens løsninger. Begrenset lufting kan redusere uttørking og forkorte levetiden på kledning. Kledningen har værslitasje som er normalt med tanke på alder, bruk og lokale værforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledning bør holdes under jevnlig tilsyn, særlig nedre del av panel, endevend, overganger og områder nær terreng/terrasse. Overflatebehandling og vedlikehold må utføres ved behov. Lufting bak kledning bør vurderes nærmere ved fremtidig utskifting eller større vedlikehold.

Konsekvens

Begrenset lufting og værslitasje kan over tid gi økt risiko for fuktansamling, råteskader og redusert levetid på kledning og bakenforliggende konstruksjoner.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er opplyst utført som saltak med prefabrikkerte W-takstoler og retro som undertak. Mørkeloft er opplyst benyttet til oppbevaring, med lufting ved takfot. Oppbygning, lufting, isolasjon og eventuelle skjulte lekkasje-/kondensskader er kun vurdert der det har vært tilgjengelighet. Skjulte avvik i takkonstruksjonen kan ikke utelukkes ved begrenset kontroll.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er hovedsakelig trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Tidligere salgsoppgave/rapport opplyser at flere vinduer er fra byggeperioden/1978, og at enkelte nyere vinduer er fra 2017. Det er tidligere registrert utetthet/glipe mellom karm og glassfelt ved vindu i stue/kjøkken. Eldre vinduer har begrenset gjenværende brukstid og må vurderes ut fra alder, funksjon, værslitasje og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere vinduer er eldre trevinduer med isolerglass. Eldre vinduer har brukt opp en betydelig del av forventet brukstid. Det må påregnes normal værslitasje på karm, rammer, beslag og tettinger. Eldre vinduer kan ha redusert tetthet og isolasjonsevne sammenlignet med nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Overflatebehandling, justering, tetting og utskifting av enkelte vinduer må vurderes etter tilstand og funksjon. Ved tegn til kondens mellom glass, råte, utetthet eller funksjonssvikt bør utskifting påregnes.

Konsekvens

Eldre vinduer kan gi varmetap, trekk, fuktinntrengning og risiko for råteskader i karm/ramme og tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdør er opplyst som tredør med glass, og balkongdør som tredør med 3-lags isolerglass fra eldre utførelse. Dører er visuelt vurdert på tilgjengelige sider. Eldre ytterdører/balkongdører har brukt opp en betydelig del av forventet brukstid, og det må påregnes vedlikehold/utskifting ved slitasje, uttetthet eller funksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører/balkongdører er visuelt vurdert fra tilgjengelige sider. Eldre dører har brukt opp en betydelig del av forventet brukstid og kan ha normal værslitasje på overflater, terskler, beslag og tettinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører bør kontrolleres med hensyn til tetthet, funksjon, lås/beslag og overflatebehandling. Justering, vedlikehold eller utskifting må vurderes ved tegn til uttetthet, slitasje eller funksjonssvikt.

Konsekvens

Slitasje og uttettheter kan gi trekk, varmetap, fuktinntrengning og skader i terskel/tilstøtende konstruksjoner over tid.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har understøttet balkong/terrasse med søyler, bærebjelker og bjelkelag av trykkimpregnerte materialer. Tidligere rapport opplyser at det er montert til-taksplater mellom bjelkene, men at det mangler toppbeslag over bjelker og overgangsbeslag mot yttervegg for komplett løsning. Konstruksjonen fremstår som stabil ut fra visuell kontroll, men løsningen bør holdes under jevnlig tilsyn.

! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig tretrapp til terrasse/balkong. Trappen har tretrinn, vanger og rekkverk. Trappen er visuelt vurdert fra tilgjengelige områder. Utvendige tretrapper er utsatt for værslitasje, fukt og glatte overflater. Det anbefales jevnlig kontroll av trinn, rekkverk, innfesting og sklisikkerhet. Forholdet har betydning for HMS/fallfare ved bruk.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Synlige deler av pipe/skorstein er belagt med malt glassfiber. Det er montert peisovn i stue i 1. etasje. Skorsteinen er vurdert ved visuell kontroll av tilgjengelige deler, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-9. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet, og tetthet, trekkforhold og full funksjon er ikke kontrollert.

Foreliggende opplysninger viser at det er registrert skorstein med rehabilitering/stålforing, oppgitt som «Tolmer Rehabilitering Stål 1 skorstein Midt 6" Stål», samt ildsted av type Contura C 596. Brannforebyggende tilsyn ble utført 28.09.2023, og det ble ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig. Det fremgår også opplysninger om neste tilsyn 28.09.2031 og feiing 28.09.2029.

Funksjon og sikkerhet ved bruk av pipe/ildsted ligger utenfor denne undersøkelsen og vurderes av feiervesenet. Kjøper anbefales å innhente og kontrollere dokumentasjon for siste feiing/tilsyn, eventuell rehabilitering av pipeløp, montering av ildsted og eventuelle endringer på fyringsanlegget.

Pipa er fra byggeår/eldre utførelse og har brukt opp en betydelig del av forventet brukstid. For elementpipe må tilstand og restlevetid vurderes opp mot alder, bruk, vedlikehold, eventuell rehabilitering og tilsyn fra feiervesenet. Skjulte forhold i pipeløp og tilslutninger kan ikke utelukkes ved visuell kontroll.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har rom/arealer mot terreng. Rom under terreng er en fuktutsatt risikokonstruksjon og må ses i sammenheng med byggeår 1981, grunnmur i lettklinkerblokker, drenering/fuktsikring og terrengforhold. Eldre boliger har normalt ikke samme fuktsikring som nyere boliger, og fuktoppbygg/kapillæroppfuktning i betonggulv og murte konstruksjoner kan forekomme.

Det ble foretatt kontroll i inspeksjonsluke på vaskerom. Det ble målt med fuktmåler i tilgjengelig konstruksjon, med registrert verdi 15,8 % vektprosent. Målepunktet ble vurdert som tørt på kontrolltidspunktet. Kontrollen er begrenset til valgt kontrollsted, og skjulte fuktforhold i øvrige deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Forklaring fuktmåling

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

8,0–17,0 %: Tørt, grønn indikasjon.

17,0–20,0 %: Risiko for fukt, gul indikasjon.

20,0 %: Vått, rød indikasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom under terreng er en risikokonstruksjon. Boligens byggeår, ukjent/udokumentert dreneringsutførelse og terrengforhold gir økt risiko for fuktpåvirkning over tid, selv om målt verdi i undersøkt kontrollpunkt var innenfor tørt område.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rom under terreng bør holdes under jevnlig tilsyn. Ved tegn til fukt, lukt, saltutslag, misfarging eller skader bør det utføres nærmere kontroll av konstruksjoner og drenering/fuktsikring. Lagring av fuktømfintlige gjenstander direkte mot gulv/yttervegger bør unngås.

Konsekvens

Skjulte fuktforhold kan forekomme uten synlige tegn. Risikoen gjelder særlig utforede/tildekkede konstruksjoner mot terreng, hvor fukt kan medføre lukt, muggvekst og skader over tid.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig tretrapp mellom etasjene. Trappen har malte vanger/rekkverk og trinn med treoverflate. Det er montert håndløper langs vegg og rekkverk ved trappeløp/åpning. Det er også montert barnesikring/grind ved trapperepos.

Trappen fremstår med normal bruksslitasje og funksjon ut fra visuell kontroll. Det er ikke registrert vesentlige skader på tilgjengelige deler. Trapper er generelt en HMS-risiko ved bruk, og det anbefales jevnlig kontroll av innfesting på håndløper, rekkverk og grind. Glatte trinn og åpne trappe-/reposområder kan gi fallfare ved uforsiktig bruk.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Bad i kjeller er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler. Det er etablert dusjkabinett, som begrenser direkte bruksvann på gulvflater. Det ble målt ca. 12 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert begrenset fall mot sluk. Målt fall er ca. 12 mm fra dør til slukrist. Fallforholdene vurderes som svake, men dusjkabinett reduserer normal vannbelastning på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Videre bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense vannsøl på gulv. Gulvet bør jevnlig kontrolleres for tegn til vannansamling, løse fuger, riss eller fuktskader. Ved ombygging/oppgradering av badet bør fallforhold utbedres i tråd med gjeldende krav og anbefalinger.

Konsekvens

Svakt fall kan medføre at vann blir stående på gulvet ved lekkasje, vannsøl eller bruk uten dusjkabinett. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på fuger, slukområde og tilstøtende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og flislagt gulv med smøremembran som tettesjikt. Dokumentasjon på utførelse av membran, mansjett og tilslutning mot sluk er ikke fremlagt. Utførelsen er derfor ukjent.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt eller tilslutning mot sluk. Utførelse av smøremembran, mansjett og overgang til sluk er derfor ukjent. Det er i tillegg registrert redusert fall mot sluk, med målt ca. 12 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist. Redusert fall kan gi økt vannbelastning på gulv og underliggende membran ved vannsøl, lekkasje eller bruk uten dusjkabinett.

Det ble foretatt kontroll via inspeksjonsluke på bad mot terreng. Det ble ikke registrert unormale forhold i kontrollert område. Fuktkvotemåling i tilgjengelig konstruksjon ble målt til 14,9 vektprosent, som ligger innenfor område som anses som tørt materiale etter måleinstrumentets indikasjon. Målingen er en stikkprøvekontroll og gjelder kun valgt kontrollpunkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon på membran/tettesjikt og sluktilslutning bør om mulig innhentes. Dusjkabinett bør videreføres for å begrense vannbelastning på gulvet. Sluk, fuger og overganger bør jevnlig kontrolleres, og det bør holdes tilsyn med tegn til lekkasje, misfarging, løse fliser/fuger eller fukt. Ved oppgradering/rehabilitering av badet bør fallforhold, membran og sluktilslutning kontrolleres og utbedres samlet.

Konsekvens

Ukjent utførelse av membran og sluktilslutning gir usikkerhet rundt tetthet og restlevetid. Redusert fall kan føre til at vann blir stående på gulvet og gir høyere belastning på membran, slukområde og overganger. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrengning og skader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Stikkprøvekontroll uten unormale funn reduserer ikke risikoen for skjulte fuktforhold utenfor kontrollpunktet.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad i kjeller er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig ventilering med veggventil. Det er ikke registrert luftespalte under dør for tilfredsstillende tilluft.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Ventilasjonen vurderes som begrenset. Naturlig ventilering gir normalt svakere og mer væravhengig luftutskifting enn mekanisk avtrekk. Manglende luftespalte under dør reduserer tilluft og kan svekke ventilasjonens funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte under dør eller tilsvarende løsning. Ventil bør holdes åpen og rengjøres jevnlig. Mekanisk avtrekk bør vurderes ved oppgradering av badet.

Konsekvens

Begrenset ventilasjon kan gi redusert luftutskifting og økt risiko for kondens, fuktbelastning, lukt og muggvekst. Dette kan over tid påvirke inneklima og øke risikoen for fuktrelaterte skader i våtrommet.

KJELLER > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble vurdert og kontrollert i inspeksjonsluke som er på badet mot terreng. Ved kontroll av konstruksjonen ble det ikke registrert unormale forhold. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,9 %, noe som ligger innenfor nivå som anses som tørt materiale.

Forklaring til måleverdier:

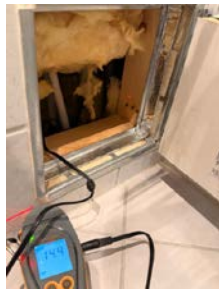
< 8,0 %: Display viser ingen tegn til fukt.

8,0 % – 17 %: Tørt (grønn sone).

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

> 20 %: Vått (rød sone).

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Bad i 1. etasje er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler. Det er etablert høy terskel ved dør.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert motfall på gulvet. Det er målt ca. 5 mm motfall, slik at vann ikke ledes tilfredsstillende mot sluk. Ved lekkasje eller vannsøl kan vann ledes mot døråpning/laveste punkt. Høy terskel ved dør begrenser at vann renner ut i tilstøtende rom, men kan samtidig medføre at vann blir stående på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet bør holdes under jevnlig tilsyn, særlig ved sluk, dør/terskel og laveste punkt. Det bør kontrolleres for vannansamling, løse fuger/fliser, riss og tegn til fukt. Ved oppgradering/rehabilitering av badet bør fallforholdene utbedres slik at vann ledes til sluk. Eventuell lekkasjesikring og vannstopp bør vurderes.

Konsekvens

Motfall kan medføre at vann samler seg på gulvet og gir økt fuktbelastning på fuger, overganger og underliggende membran. Stående vann kan også gi glatte gulvflater og økt sklisrisiko. Ved lekkasje kan vann bli stående mot dør/terskel og belaste konstruksjonen over tid, med økt risiko for fuktinntrengning og skader i tilstøtende eller underliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og flislagt gulv med smøremembran som tettesjikt. Dokumentasjon på utførelse av membran, mansjett og tilslutning mot sluk er ikke fremlagt. Utførelsen er derfor ukjent.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran, mansjett eller tilslutning mot plastsluk. Tetthet og kvalitet på overgang mellom membran og sluk kan derfor ikke verifiseres. Det er i tillegg registrert motfall på gulvet, målt til ca. 5 mm. Fallforholdene medfører at vann ved lekkasje eller vannsøl kan ledes mot døråpning/laveste punkt i stedet for til sluk. Høy terskel ved dør begrenser at vann renner ut i tilstøtende rom, men kan samtidig føre til at vann blir stående på gulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dokumentasjon på membran, mansjett og sluktilslutning bør om mulig innhentes. Sluk, klemring, synlige overganger, fuger og gulvflater bør holdes under jevnlig tilsyn. Ved rehabilitering/oppgradering av badet bør fallforhold, membran og sluktilslutning kontrolleres og utbedres samlet.

Konsekvens

Ukjent utførelse av membran og sluktilslutning gir usikkerhet om tetthet og restlevetid. Motfall kan føre til vannansamling på gulvet og økt belastning på fuger, slukområde, overganger og underliggende membran. Stående vann kan også gi glatte gulvflater og økt sklisikro. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrengning og skader i tilstøtende eller underliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad i 1. etasje er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert luftespalte under dør for tilfredsstillende tilluft

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende luftespalte under dør kan redusere tilluft til rommet og svekke funksjonen til det mekaniske avtrekket. Ventilasjonen er derfor avhengig av at det tilføres luft på annen måte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte under dør eller tilsvarende løsning. Avtrekksventil bør rengjøres jevnlig, og funksjon på mekanisk avtrekk bør kontrolleres.

Konsekvens

Redusert tilluft kan gi dårligere luftutskifting og økt risiko for kondens, fuktbelastning, lukt og muggvekst. Over tid kan dette påvirke inneklima og øke risikoen for fuktrelaterte skader i våtrommet.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Forklaring til måleverdier:

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

8,0 % – 17 %: Tørt (grønn sone).

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

> 20 %: Vått (rød sone).

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i stein, vask, oppvaskmaskin, platetopp med avsug, stekeovn, mikrobølgeovn, vinskap, kjølfrysenskap og kaffemaskin.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > VASKEKJELLER

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vaskekjeller er opplyst/registrert etablert før forskrift 1997, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Rommet har malt betonggulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med vegghengt utslagsvask, blandebatteri, opplegg/avløp for vaskemaskin, stengekran for vann, varmtvannstank og mekanisk avtrekk. Vaskekjeller ligger mot terreng og må vurderes som en fuktutsatt konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har alder og utførelse fra før dagens krav til våtrom, og det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt, slukløsning, fallforhold eller øvrig våtromsoppbygging. Malt betonggulv er ikke å anse som dokumentert vanntett tettesjikt.

Det er registrert lite fall på gulv. Lite fall gir redusert sikkerhet for at lekkasjevann ledes til sluk/avløp. Mekanisk avtrekk er etablert, men det mangler luftespalte under dør. Manglende tilluft kan redusere funksjonen til avtrekket og gi svakere luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Rommet bør brukes med forsiktighet som vaskerom/våtrom, og vanninstallasjoner bør holdes under jevnlig tilsyn. Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring, for eksempel vannstopper/lekkasjearslar der dette er relevant. Luftespalte under dør eller annen tilluftsløsning bør etableres for å bedre funksjonen til mekanisk avtrekk. Ved oppgradering bør gulv, fallforhold, sluk/avløp og tettesjikt vurderes og utbedres samlet etter gjeldende krav til våtrom.

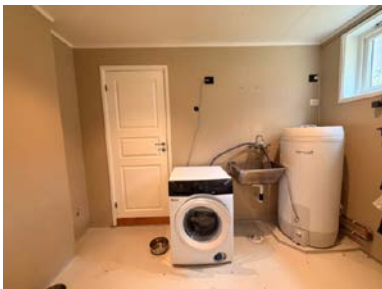
Konsekvens

Eldre utførelse, manglende dokumentasjon på tettesjikt og lite fall gir økt risiko for at lekkasjevann eller vannsøl ikke håndteres tilfredsstillende. Dette kan medføre vannansamling, fuktbelastning, lukt, muggvekst og skader i gulv, vegger og konstruksjoner mot terreng. Manglende tilluft kan svekke ventilasjonen og gi økt risiko for kondens og dårligere inneklima.

Hulltaking / fuktmåling

Det ble foretatt stikkprøvebasert kontroll med fuktmåler via inspeksjonsluge i vegg ut mot terreng. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,8 %, som ligger innenfor område som anses som tørt materiale etter måleinstrumentets indikasjon.

Resultatet gjelder kun undersøkt område og valgt kontrollpunkt på kontrolltidspunktet. Undersøkelsen gir ikke fullstendig dokumentasjon på fuktforhold i øvrige deler av konstruksjonen. Skjulte fuktforhold i vegg-/gulvkonstruksjon mot terreng kan derfor ikke utelukkes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber. Anlegget må vurderes ut fra byggeår 1981, utførelse, vedlikehold og eventuell utskifting over tid. Kobberrør fra byggeperioden har brukt opp en betydelig del av forventet brukstid, og skjulte rørføringer i vegger/gulv er ikke kontrollert. Det er ikke utført trykktest eller funksjonskontroll utover enkel visuell kontroll av tilgjengelige deler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av vannledningsanlegget antas å være fra byggeår. Eldre kobberrør og skjulte rørføringer gir økt risiko for korrosjon, svekkelser og lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannledninger bør holdes under jevnlig tilsyn. Ved tegn til irr, korrosjon, lekkasje, trykkfall eller fuktskader bør anlegget kontrolleres av rørlegger. Utskifting/oppgradering må påregnes ved videre modernisering.

Konsekvens

Eldre vannledninger kan gi risiko for lekkasje og vannskader i skjulte konstruksjoner.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med luftutskifting via ventiler, vinduer og utettheter i konstruksjonen. Løsningen er enkel og vær-/brukeravhengig, og gir

Tilstandsrapport

normalt mer begrenset og varierende luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Ventilasjonen må ses i sammenheng med registrerte forhold i våtrom, vaskekjeller/vaskerom og rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon, og luftutskiftingen vurderes som begrenset og varierende. Dette har særlig betydning i fuktutsatte rom. På bad er det registrert mekanisk avtrekk, men manglende luftespalte under dør kan redusere tilluft og svekke funksjonen til avtrekket. I vaskekjeller er det mekanisk avtrekk, men også her mangler luftespalte under dør. Samlet gir dette risiko for redusert luftskifte i rom med fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventiler bør holdes åpne og rengjøres jevnlig. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte under dør eller tilsvarende løsning. Funksjon på mekanisk avtrekk i bad og vaskekjeller bør kontrolleres, og forbedret ventilasjon bør vurderes ved oppgradering.

Konsekvens

Redusert luftutskifting og mangelfull tilluft til våtrom kan gi økt risiko for kondens, fuktbelastning, lukt, muggvekst og dårligere innelima. Dette kan over tid øke risikoen for fuktrelaterte skader i våtrom, vaskekjeller og øvrige fuktutsatte konstruksjoner.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

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



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 liter som er plassert på vaskekjeller.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er hovedsakelig skjult anlegg. Sikringsskap er plassert i hall med trapp og er utstyrt med automatsikringer/jordfeilautomater, hovedsikring og kursfortegnelse. Kursfortegnelse er fremlagt og angir kurser til blant annet platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, kjøkken, lys, soverom, varmtvannsbereider, vaskemaskin, tørketrommel, stue, bad og varmpumpe.

Opplysninger fra tidligere salgsoppgave/egenerklæring

I tidligere salgsoppgave er det opplyst at det elektriske anlegget ble rehabilitert og oppgradert til 3-fase i 2021. Selger har opplyst at hele det elektriske anlegget i huset er byttet, og at arbeidene er utført av Bøifot Elektro. Det er også opplyst at noe arbeid utført som dugnad gjelder påsetting av stikkontakter og lysbrytere på soverom nede, samt utskifting av downlights på bad nede, og at dette er utført av faglært elektriker. Det er opplyst at samsvarerklæring foreligger.

Vurdering av tilgjengelige deler

Ved visuell kontroll av tilgjengelige deler ble det ikke registrert synlige tegn til varmgang, brunsvide komponenter eller åpenbare skader i sikringsskapet. Antall kurser fremstår i hovedsak i samsvar med kursfortegnelse. Det er ikke utført el-kontroll, målinger, funksjonstest eller kontroll etter NEK 400. Skjulte ledningsføringer, koblinger og installasjoner i vegger/gulv er ikke kontrollert.

HMS / videre oppfølging

Eier/bruker har ansvar for at det elektriske anlegget og elektrisk utstyr er i forskriftsmessig stand. Arbeid på fast elektrisk installasjon skal utføres av registrert elektroinstallatør. Ved eierskifte, manglende dokumentasjon eller usikkerhet om utførte arbeider anbefales kontroll av el-fagkyndig.

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.

1981

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarerklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Byggegrunn er opplyst å bestå av sprengte masser. Grunnforhold er ikke geoteknisk kontrollert ved denne vurderingen. Sprengte masser kan gi god drenerende effekt, men forhold under terreng, tilbakefylling, komprimering og vannveier er skjulte forhold som ikke kan kontrolleres visuelt. Eventuell setning, telepåvirkning eller fukttransport må vurderes ved tegn til skader eller bevegelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er påvist knotteplast langs deler av grunnmur. Dreneringens alder, utførelse og fullstendige funksjon er ikke dokumentert. For en bolig fra 1981 må det påregnes at drenering og fuktsikring kan ha redusert funksjon som følge av alder, materialsitasje, tilslamming og endrede terrengforhold. Drenering må vurderes i sammenheng med grunnmur, rom under terreng og terrengforhold, herunder terrengfall og bortledning av overflatevann/takvann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringens alder, utførelse og fullstendige funksjon er ikke dokumentert. Boligen er oppført i 1981, og drenering/fuktsikring må vurderes ut fra alder, terrengforhold og belastning fra overflatevann over tid. Det er påvist knotteplast langs deler av grunnmur, men terreng faller stedvis mot/langs bygningen og naturterreng/vegetasjon ligger tett på grunnmur. Dette kan gi økt fuktbelastning. Drenering må ses i sammenheng med grunnmur i lettklinkerblokker, rom under terreng og omkringliggende terrengforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengfall, bortledning av takvann/overflatevann og synlig fuktsikring bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Vegetasjon og masser bør holdes unna grunnmur. Ved tegn til fukt, lukt, saltutslag, misfarging eller skader i rom under terreng bør drenering og fuktsikring vurderes nærmere av fagkyndig. Utbedring/fornyning av drenering må påregnes ved svikt eller dokumenterte fuktproblemer.

Konsekvens

Redusert eller utilstrekkelig drenering kan gi økt risiko for fuktinnslag, kapillæroppfuktning, saltutslag, lukt, muggvekst og skjulte skader i grunnmur, gulv og innvendige konstruksjoner mot terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er opplyst/registrert utført i pussede lettklinkerblokker. Synlige deler fremstår med pusset overflate. Boligen er fra 1981, og grunnmur/fundamentering må vurderes ut fra byggeår, utførelse og belastning fra terreng og fukt over tid. Det er stedvis begrenset kontroll som følge av terreng, terrasse/tilbygg og overflatebehandling. Grunnmur og fundamenter må ses i sammenheng med drenering, rom under terreng og terrengforhold, hvor samlet påvirkning fra overflatevann og omkringliggende masser har betydning for fuktforholdene i konstruksjonen over tid.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er registrert mindre støttemurer/terrengmurer i tilknytning til adkomst og utearealer. Murene er visuelt vurdert fra tilgjengelige områder. Mindre skjevheter, riss og bevegelser kan forekomme over tid som følge av alder, tele, vanntrykk og terrengbelastning. Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng faller stedvis mot og langs bygningen, og det er vegetasjon/naturterreng tett på deler av grunnmuren. For en bolig fra 1981 må terrengforhold vurderes opp mot datidens byggeskikk og normalt svakere fuktsikring/drenering enn nyere boliger. Terrengforholdene må ses i sammenheng med drenering, grunnmur og rom under terreng, hvor samlet påvirkning fra overflatevann, takvann og omkringliggende masser har betydning for fuktforholdene i konstruksjonen over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Terrenget faller stedvis mot og langs bygningen, og det er naturterreng/vegetasjon tett på deler av grunnmuren. For en bolig fra 1981 må terrengforhold vurderes i sammenheng med eldre drenering/fuktsikring, grunnmur i lettklinkerblokker og rom under terreng. Ugunstig terrengfall og masser tett mot grunnmur kan gi økt fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengfall rundt bygningen bør kontrolleres og om nødvendig justeres slik at overflatevann ledes bort fra grunnmur. Vegetasjon og masser bør holdes unna mur. Takvann og overflatevann bør ledes kontrollert bort fra bygningen. Forholdet bør ses sammen med dreneringens funksjon.

Konsekvens

Ugunstige terrengforhold kan øke risikoen for fuktinnsig, kapillæroppfuktning, saltutslag, lukt og skjulte fuktskader i grunnmur, gulv og rom under terreng.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert flere forhold som har betydning for brukssikkerhet, fukt/helse og inneklime. Dette gjelder blant annet trapper/terrasse, ventilasjon i våtrom og vaskekjeller, rom under terreng, våtrom med begrenset fall/motfall og tekniske installasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Naturlig ventilasjon og manglende luftespalte under dør til våtrom/vaskekjeller kan gi redusert luftutskifting. Våtrom og vaskekjeller har forhold som kan gi økt fuktbelastning, herunder begrenset dokumentasjon på tettesjikt, lite fall/motfall og konstruksjoner mot terreng. Trapper, terrasse og utvendige gangarealer kan innebære fallfare, særlig ved glatte overflater, slitasje eller mangelfullt vedlikehold. Rom under terreng er en fuktutsatt risikokonstruksjon hvor skjulte fuktforhold ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak

Ventilasjon og tilluft til våtrom/vaskekjeller bør forbedres og holdes under jevnlig kontroll. Våtrom, vaskekjeller og rom under terreng bør følges opp med tilsyn for tegn til fukt, lukt, misfarging, kondens eller muggvekst. Trapper, rekkverk, terrasse og gangarealer bør kontrolleres jevnlig med hensyn til innfesting, stabilitet og sklissikkerhet. Tekniske installasjoner bør kontrolleres og vedlikeholdes av fagkyndige ved behov.

Konsekvens

Mangelfull ventilasjon og fuktutsatte konstruksjoner kan gi økt risiko for kondens, lukt, muggvekst og dårligere inneklime. Svikt i våtrom, rom under terreng eller tekniske installasjoner kan føre til fuktskader og redusert brukssikkerhet. Glatte eller svekkede trapper, rekkverk og utearealer kan gi økt risiko for fallskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

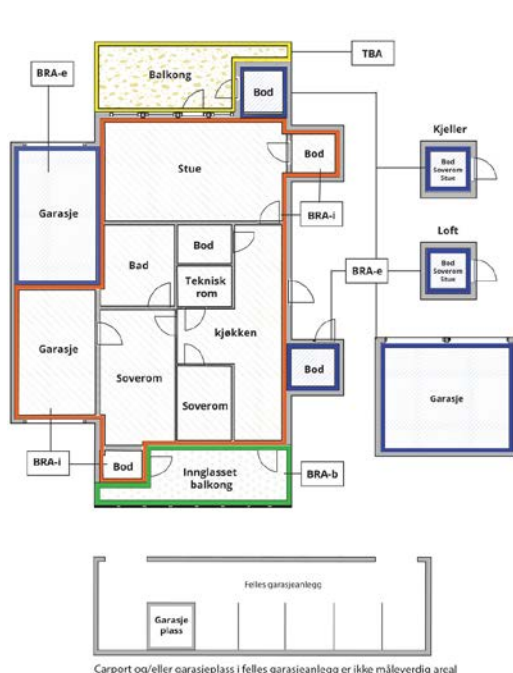
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Kjeller | 76 | | | 76 | |
| 1. Etasje | 82 | | | 82 | 33 |
| SUM | 158 | | | | 33 |
| SUM BRA | 158 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller | Entré, hall m/trapp, bod 1, soverom 1, soverom 2, bod 2, bad, vaskekjeller | | |
| 1. Etasje | Stue/kjøkken, gang, bad, soverom 1, soverom 2 | | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er presisert at arealene er beregnet etter faktisk bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Salgsoppgaven opplyser også at det ikke er samsvar mellom godkjente tegninger og dagens bruk, blant annet for 2 soverom i kjeller og deler som på tegninger er godkjent som bod/disponibelt rom

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Refererer til oppsummering av eiers egenerklæring

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 39 | | 39 | |
| SUM | | 39 | | | |
| SUM BRA | 39 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | | Garasje | |

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) |
|-----------------|------------|------------|
| Enebolig | 149 | 9 |
| Garasje | 0 | 39 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------------|---------------|
| 23.4.2026 | Terje Storhaug | Takstingeniør |
| | Andreas Hendseth Bøe | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 1505 KRISTIANSUND | 121 | 167 | | 0 | 1590.7 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Setervegen 12

Hjemmelshaver

Bøe Andreas Hendseth, Dale Sunniva Wei Halset

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Frei i Kristiansund kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst/parkering, plenarealer, naturtomt/skogsterreng og grusede felt langs deler av grunnmur. Eiendommen ligger i skrånende terreng med nivåforskjeller rundt bygningen. Det er etablert terrasse/utearealer og utvendig trapp. Vurderingen er basert på visuell kontroll fra tilgjengelige områder.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selger opplyser at boligen er kjøpt i 2024, og at selger har bodd i boligen de siste 12 månedene. Det er ikke opplyst om kjente feil/skader på bad/våtrom, tak, yttervegger, vinduer, dører, drenering, fukt/råte, vann-/avløpsanlegg, elektrisk anlegg, ildsted/pipe eller tekniske installasjoner, utover forhold nevnt nedenfor.

Faglært / ufaglært (Egeninnsats)

Det er opplyst om ufaglært arbeid på bad/våtrom i 2023, arbeid på tak/fasade/vinduer og montering av varmepumpe. Dette bør vurderes nærmere ved kontroll, særlig våtrom hvor det ikke er opplyst om fornyet membran/tettesjikt/sluk eller dokumentasjon på oppbygging.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering og lager.

Byggeår

1983

Kommentar

I følge tidligere salgannonse

Standard

Garasjen har enkel, alminnelig standard tilpasset lagring/parkering. Konstruksjoner og overflater fremstår med normal bruksstandard, uten innredning eller tekniske løsninger av vesentlig omfang.

Vedlikehold

Garasjen bærer preg av normal bruk og alder. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av utvendige overflater, porter/dører, beslag og takrenner/nedløp. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater. Skjulte konstruksjoner og detaljer er ikke åpnet eller kontrollert.

Beskrivelse

Frittliggende dobbeltgarasje opplyst oppført i 1983. Garasjen er utført i bindingsverk med stående trekledning, støpt plate/ringmur og plassbygd takkonstruksjon teknet med stålpanneplater. Bygningen er vurdert visuelt fra tilgjengelige områder. Det må påregnes normalt vedlikehold som følge av alder, bruk og værpåkjening.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------|------------|--|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 14.04.2026 | Mottatt fra megler. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringskjema | 07.05.2026 | Mottatt fra megler. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 14.04.2026 | Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 14.04.2026 | Innhentet av takstmann. | Gjennomgått | | Nei |
| Salgsoppgave tidligere salg | 04.05.2026 | Mottatt av eier. | Gjennomgått | | Nei |
| Tilstandsrapport | 12.05.2026 | Rapport er gjennomlest og godkjent av eier. | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 12.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Andreas Hendseth Bøe

Sunniva Wei Halset Dale

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Setervegen 12

6522 Frei

1505-121/167/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Blitt revet en vegg, nå er det lagt mot ytterveggene 28mm stående imp lekter. Det er stiftet fast asfaltvindtett plater for og sikre lufting Det er 98mm reisverk i vegger, 100mm isolasjon så plast, og liggende panel for og feste vannfast sponplater, malt med baderomsmaling. Det er lagt polyester på gulv og malt med tilhørende gulvmaling for og gjøre det vanntett

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak i 1999? 2001 renoverte bad pluss nytt vindu. Nytt vindu i andre etasje soverom 2017. Malt om huset i 2025.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det har vært sprekk i noen av flisene i inngangspartiet, på kjøkkenet er gulvet skjevt men ikke noe vi legger merke til i hverdagen



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Mellom 2018-23 ble det montert ny toshiba varmpumpe

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Alphapipe AS

Beskrivelse av arbeidet: Insatt stålpipes og ny peisovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Bøifot

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert til 3-fas. Hele el anlegget i huset er byttet, det som er gjort av dugnad er gjort av faglært elektriker. Påsetning av stikkontakter og lysbrytere på soverom nede, også skiftet downlights på badet på første etasje

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

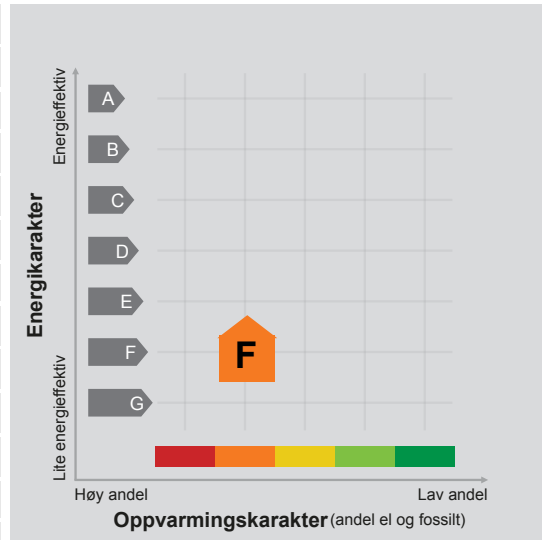
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Setervegen 12 |
| Postnummer | 6522 |
| Sted | FREI |
| Kommunenavn | Kristiansund |
| Gårdsnummer | 121 |
| Bruksnummer | 167 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 181306580 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | ed9a8077-27ab-42e7-bb7f-288f7e423b86 |
| Dato | 25.09.2023 |



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

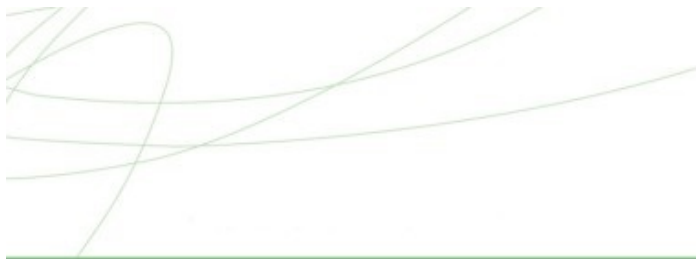
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innnetemperaturen

- Montering tetningslister
- Luft kort og effektivt

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---------------------------------|----------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Enebolig |
| Byggeår | 1981 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 153 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Varmepumpe Ved |
| Ventilasjon | Periodisk avtrekk |





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Setervegen 12
Postnummer: 6522
Sted: FREI
Kommune: Kristiansund
Bolignummer: H0101
Dato: 25.09.2023 13:10:23
Energimerkenummer: ed9a8077-27ab-42e7-bb7f-288f7e423b86

Kommunennummer: 1505
Gårdsnummer: 121
Bruksnummer: 167
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 181306580

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperra etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Nabolagsprofil

Setervegen 12 - Nabolaget Solsletta - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Husdyreiere
- Familier med barn



Offentlig transport

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| 🚏 Åneskrysset Linje 812 | 9 min 🚶 0.9 km |
| ✈️ Kristiansund Kvernberget | 8 min 🚗 |

Skoler

| | |
|--|---------------------|
| Bjerkelund skole (1-7 kl.) 197 elever, 13 klasser | 9 min 🚶 0.8 km |
| Frei ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser | 5 min 🚗 4.2 km |
| Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser | 17 min 🚗 11.6 km |
| Kristiansund videregående skole 950 elever | 18 min 🚗 11.7 km |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

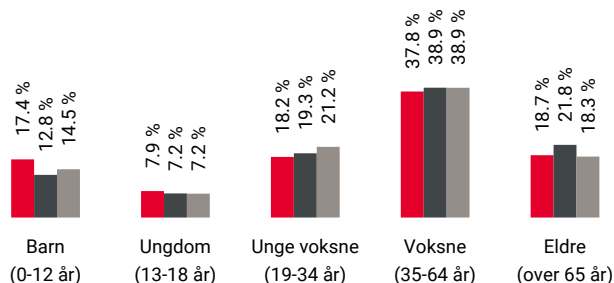
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|------------------------|-----------|---------------|
| 🔴 Solsletta | 960 | 393 |
| 🟤 Kristiansund kommune | 24 013 | 12 635 |
| 🟡 Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--|--------------------|
| Gårdsbarnehage (1-5 år) 29 barn | 14 min 🚶 1.3 km |
| Veslefrikk barnehage (0-5 år) 61 barn | 5 min 🚗 3.6 km |
| Rensvik barnehage (1-5 år) 81 barn | 5 min 🚗 4.5 km |

Dagligvare

| | |
|---|-------------------|
| Bunnpris Freitorget Post i butikk, PostNord | 4 min 🚗 3 km |
| Bunnpris Rensvik Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 5 min 🚗 4.1 km |



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



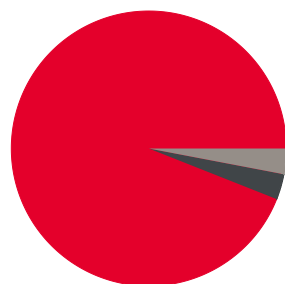
Vedlikehold hager

Godt velholdt 79/100

Sport

| | | |
|------------------------------|--------|---|
| Åneset ballslette | 3 min | 🚶 |
| Ballspill | 0.2 km | |
| Bjerkelund skole | 10 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.9 km | |
| Optima Helse | 4 min | 🚗 |
| Family Sports Club Løkkemyra | 11 min | 🚗 |

Boligmasse

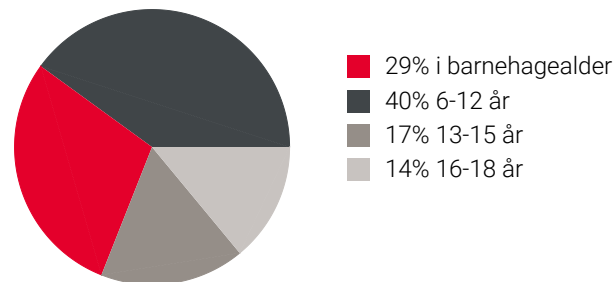


- 94% enebolig
- 3% rekkehus
- 3% annet

Varer/Tjenester

| | | |
|---------------------|-------|---|
| ALTI Futura | 9 min | 🚗 |
| Apotek 1 Nordlandet | 9 min | 🚗 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

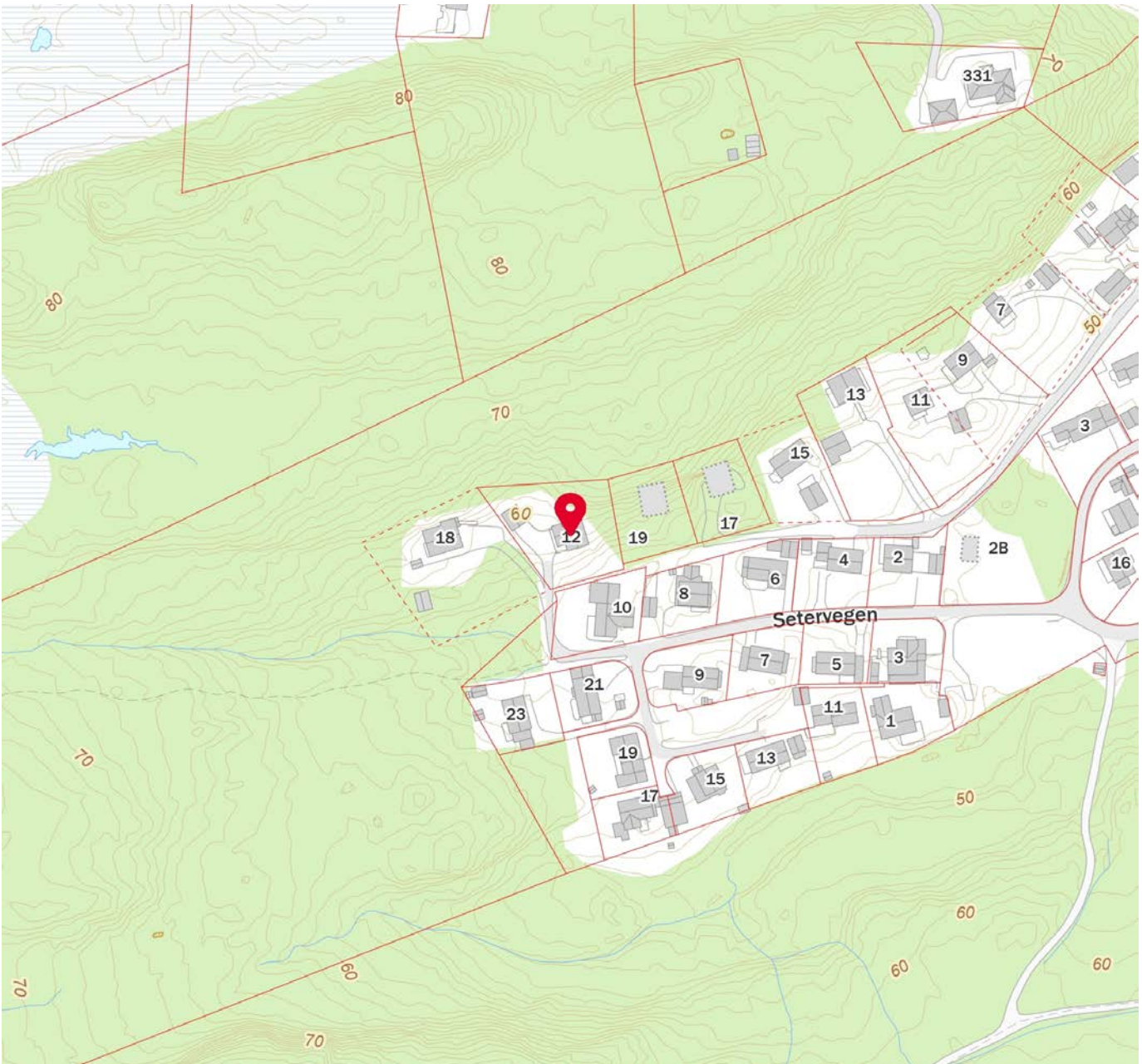
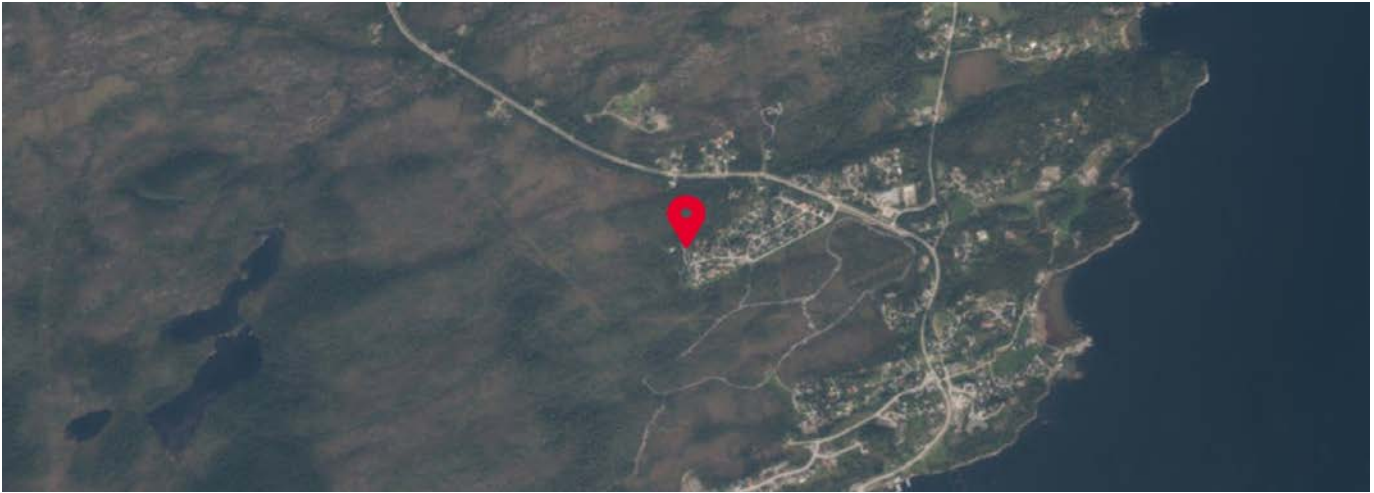


0% 46%

- Solsletta
- Kristiansund kommune
- Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 35% | 33% |
| Ikke gift | 56% | 54% |
| Separert | 6% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |



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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

| | | | | |
|----------------------------|----------------|---------------------------------|-----------------|---------|
| Arbeidssted (adr.) | | Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) | | |
| Anesmyra, 6520 Rensvik | | 21/167 | | |
| Arbeidets art | Bygningens art | Dato for søknad | Dato for vedtak | Sak nr. |
| Nybygg | Bolighus | 29.5.80 | 1.7.80 | 157/80 |
| Byggherre | | Adresse | | Tlf. |
| Ingvald Solberg | | 6520 Rensvik | | |
| Anmelder | | Adresse | | Tlf. |
| Inn-trøndelag Skogindustri | | Langveien 19, 6500 Kr-sund | | |
| Ansvarshavende | | Adresse | | Tlf. |
| Kåre Løvik | | " " " " | | |

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Ved befaring den 22.6.81 har man notert følgende:

1. Adkomstveg og terreng rundt huset er grovplanert.
2. En del vindu er ikke innpusset.
3. En del småting står igjen i kjelleren.
4. Terasse ved utgang fra stue mangler.
Dør sikres forsvarlig.
5. En del isolasjon på loftet må legges på plass.
6. Pipe er ikke ført over tak.

Byggearbeidet igangsatt 10/80

Arbeidet må være utført innen: **Punkt 2, 5 og 6 innen 1 mnd. resten innen 3 mnd.**

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Frei Bygningsråd
Bygningssejeren

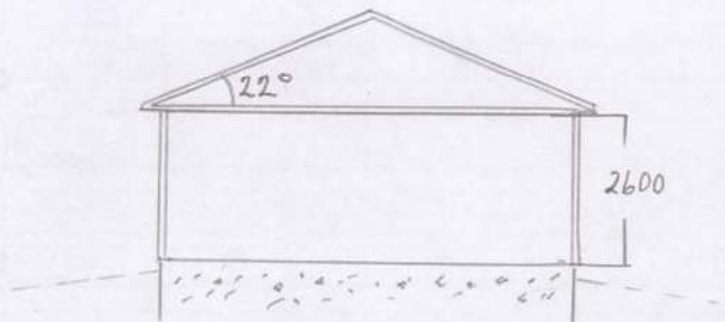
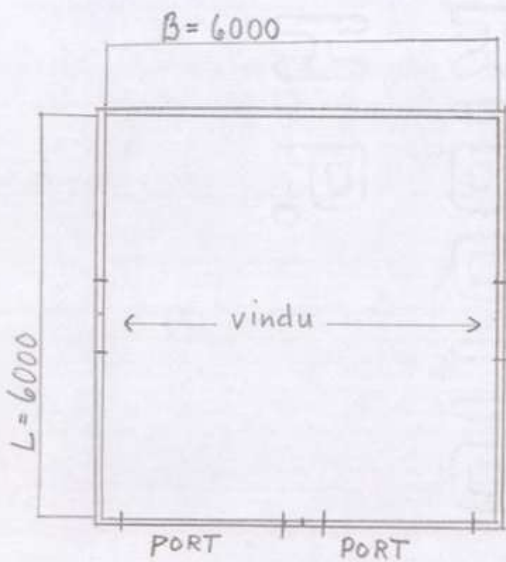
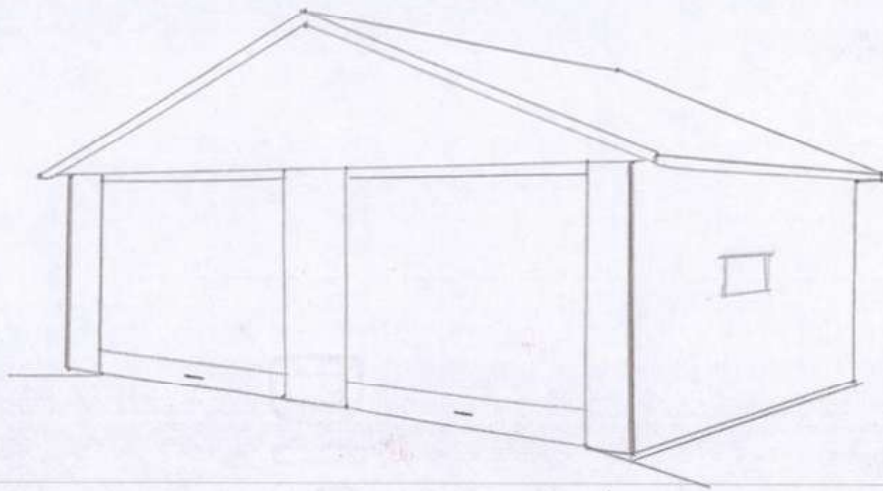
| | |
|--------------|---------------|
| Sted og dato | Stempel |
| Rensvik | 23.6.81 |
| | Arnfinn Løvik |
| | Underskrift |

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeføyvermyndighet likningskontoret

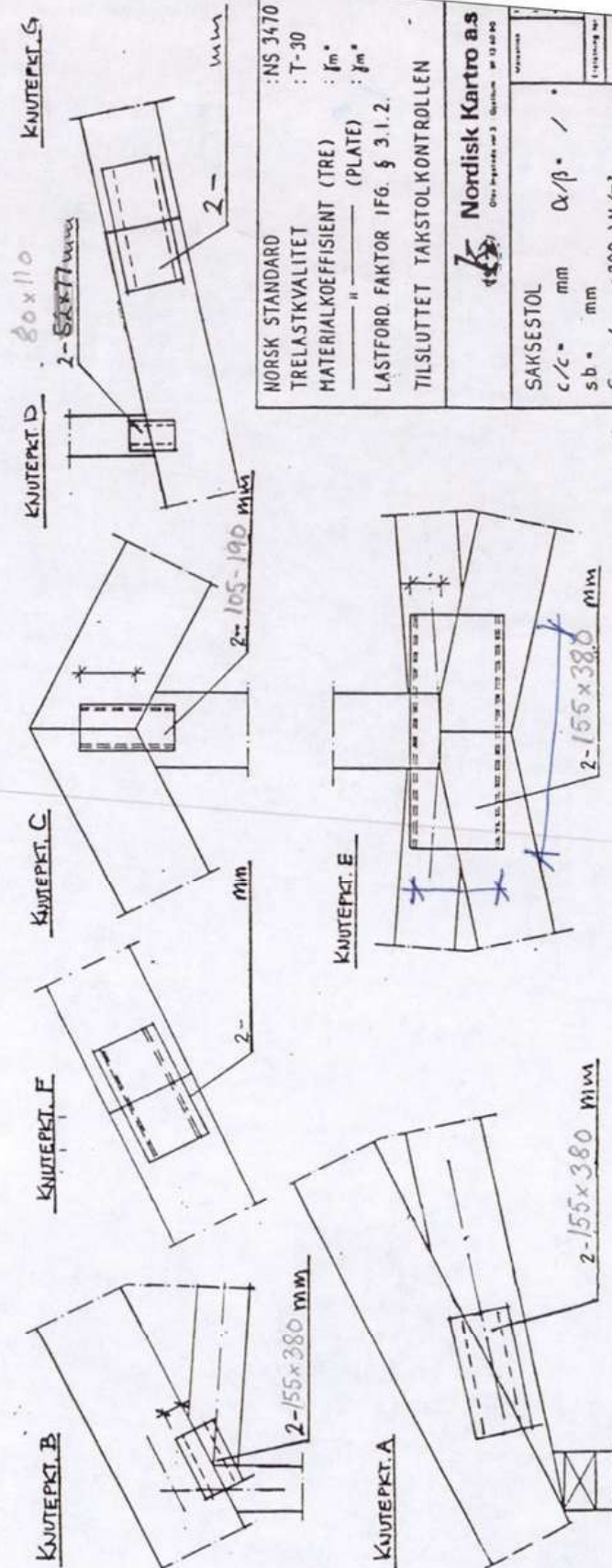
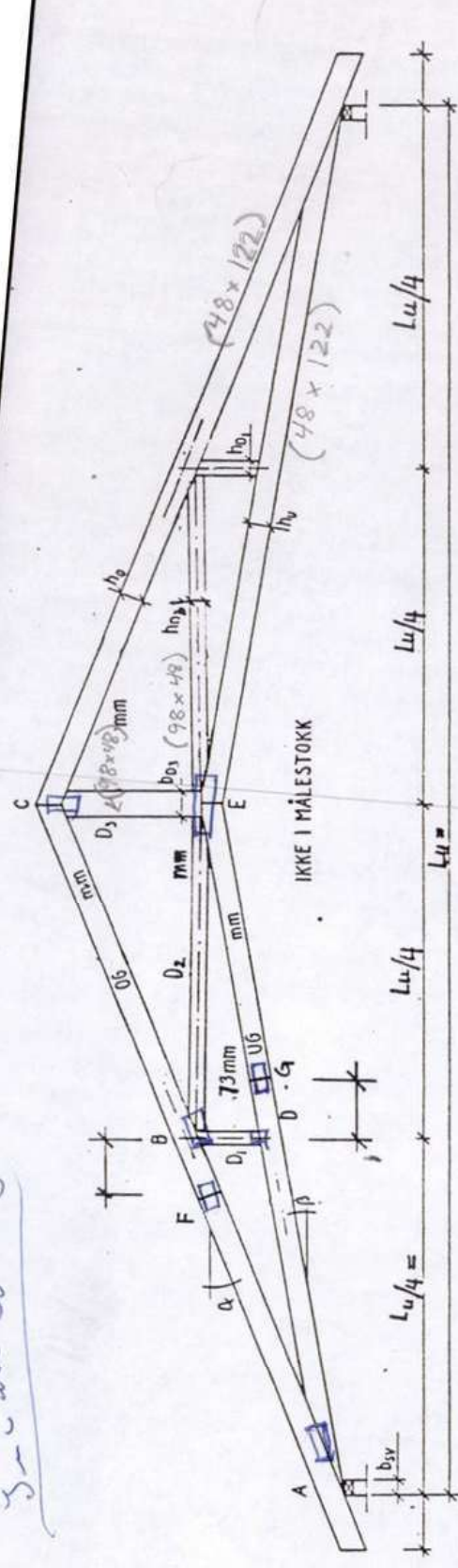
Garasje

Byggherre: Ingvald Solberg, Ånesmyra, Rensvik.



godkjent av **Frei Bygningsråd**
Bygningssejelen 10.11.81

Sørensen Solberg



NORSK STANDARD : NS 3470
 TRELASTKVALITET : T-30
 MATERIALKOEFFISIENT (TRE) : f_m^*
 : f_m^*
 LASTFORD. FAKTOR IFØ. § 3.1.2.
 TILSLUTTET TAKSTOLKONTROLLEN

Nordisk Kartro a.s.
Overlystret med 3. Oktober 19 13 00 00

| | | |
|---------------------------|---------------------------|---|
| SAKSESTOL | α/β | / |
| c/c = | mm | |
| sb = | mm | |
| $G_{0,yy}$ = | (+200) N/m ² | |
| SNØ = | N/m ² | |
| HYDRO-NAIL TYPE E OG H II | | |

(i stedet for dobbelt tabulat)

| | | | |
|---------|--------------------------|----------------|-----------|
| Kommune | Styre, rad, utvalg m. v. | Møtested | Møte dato |
| Frei | Bygningsrådet | Teknisk kontor | 10.11.81. |

Sak nr. 332/81

INGVALD SOLBERG - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR GARASJE.

Ved brev av 24.9.81 søker Ingvald Solberg bygningsrådet om å få bygge garsje på sin eiendom, gnr. 21, bnr. 167 i Frei.

Det er vedlagt tegning av garasjen, som viser at denne vil bli 6m x 6. I tillegg er det vedlagt situasjonskart som viser at garasjen vil bli stående nær inn til eiendomsgrensen, på den ene siden til Hafskjærs eiendom og på den andre siden til Kristiansund tropp av Norsk Speiderguttforbund's eiendom.

Det er utsendt nabovarsel til begge disse grunneierene. I tillegg er det vedlagt en erklæring fra eieren av gnr. 21, bnr. 1, Trygve Hafskjær, hvor det fremgår at garasjen kan settes helt inn til tomtegrensen.

Ifølge bygningsloven skal ethvert byggverk bygges 4 m fra nabogrense som et minimumsmål.

Det er imidlertid anledning for bygningsrådet å godkjenne en avstand som er mindre dersom det kan fremlegges tinglyst erklæring fra nabo fra motstående side av grensen at dette tillates.

Solberg søker om å få godkjent garasjen plassert nærmere nabogrensen enn 4 m både til Hafskjær's eiendom og Speiderguttforbundets's eiendom.

Ved brev av 20.10.81 har Kristiansund tropp av Norsk Speiderguttforbund klaget på nabovarsel fra Ingv. Solberg. Foreningen sier i sitt brev at den ikke kan godta den plassering som er vist på situasjonskartet, og mener at 4 m er minste avstand garasjen kan bygges fra deres eiendomsgrense.

Jeg rår bygningsrådet til å gjøre følgende

V E D T A K:

Frei bygningsråd godkjenner at garasjen blir oppført inn til Trygve Hafskjær's eiendomsgrense. Utøver dette må garasjen bygges 4 m fra nabogrensen til Kristiansund tropp av Norsk Speiderguttforbund. På disse betingelser godkjenner bygningsrådet at garasjen blir oppført. Garasjens plassering i terrenget skal godkjennes av bygningssjefen.

Bygningsrådets behandling:

Tilrådingen enstemmig vedtatt.

| | | | |
|------|--|--------------------|--|
| Sign | Rett utskrift 11.11.81. Elsa Nekstad. | Utskrift sendt til | Ingv. Solberg Kr-sund tropp av Norsk Speiderguttforb. v/John Leren |
|------|--|--------------------|--|



Kristiansund kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune Gnr Bnr Fnr Snr Type Bruksnavn Tinglyst Beregnet areal Oppgitt areal Arealkilde
 1505 - Kristiansund kommune 121 167 0 0 Grunneiendom 1590.7 1592 1-Målebrev

Etablert dato Utgått Har aktive festegrunner Er seksjonert Antall seksjoner Sameiebrøk Representasjonspunkt

25.08.1980 Nei Nei Er seksjonert Antall seksjoner Sameiebrøk Representasjonspunkt Nord: 6995543.13 Øst: 442876.92 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype Forretningsdato Matrikkelføringsdato Komm.saksref Rolle Matrikkelenhets Arealendring

Kart- og delingsforretning 25.08.1980

Avgiver 121/1 -1592

Mottaker 121/167 1592

BYGNINGER

Bygningsnummer Bygningstype Næringsgruppe Bygningsstatus Areal bolig Areal annet Areal totalt

181306580 Enebolig Bolig Midlertidig brukstillatelse 157 0 157

181306599 Garasjeuthus anneks til bolig Annet som ikke er næring Tatt i bruk 0 36 36

ADRESSER

Gatenavn Husnummer Bokstav Seksjonsnummer Representasjonspunkt Adressetilleggsnavn Kreiser
 Setervegen 12 Nord: 6995540
 Øst: 442881
 System: EPSG:25832
 Grunnkrets 1301-Kvalvik
 Teftsted 6264-Solsletta
 Stemmekrets 3-Frei
 Kirkesokn 3-Frei
 Postnummerområde 6522-FREI
 SKOLEKRETS 13-BJERKELUND

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL

Bruk av grunn Referanser Kommentarer

B-Bolig
 J-Journalnummer: 66/84
 J-Journalnummer: 80/1980
 M-Målebrevsnummer: 591

KULTURMINNER

Lokalitetsnr Art Verne-type Kategori Matrikkelføringsdato Tilknyttede matrikkelenheter

| GRUNNFORURENSING | | Påvirkingsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter | Vedtatt |
|------------------|-----------------|----------------|-----------|----------------------|------------------------------|---------|
| Lokaliteitsnr | Lokaliteitsnavn | | | | | |

| TEIGER | | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter |
|--------|----------------------|-----------|-------|----------------------------|
| Areal | Representasjonspunkt | Ja | Nei | Nei |

Nord: 6995543,12997306 Øst: 442876,92000016 System: EPSG:32632

| ANLEGGSPROJEKSONSFLATER | | Hovedflate | Medium |
|-------------------------|----------------------|------------|--------|
| Areal | Representasjonspunkt | | |

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


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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

| | | | | |
|---|------------------------|------------|----------|----------|
|  <p>Kristiansund kommune</p> | <h1>Matrikkelkart</h1> | | | |
| MATRIKKELENHET Kommune | | | | |
| 1505 - Kristiansund kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| | 121 | 167 | 0 | 0 |

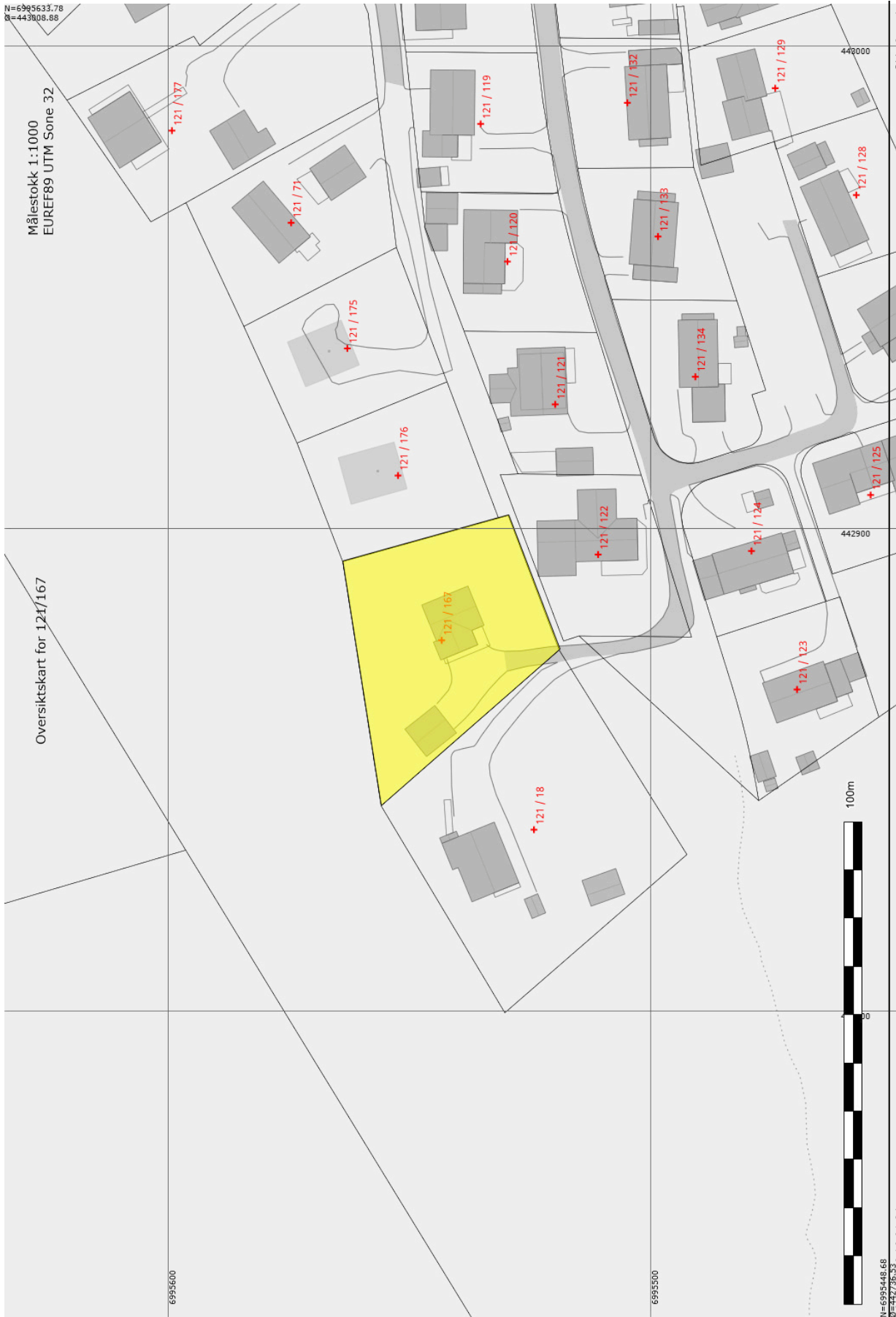
Orientering om matrikkelkart

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

N=6995633.78
E=443808.88

Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32

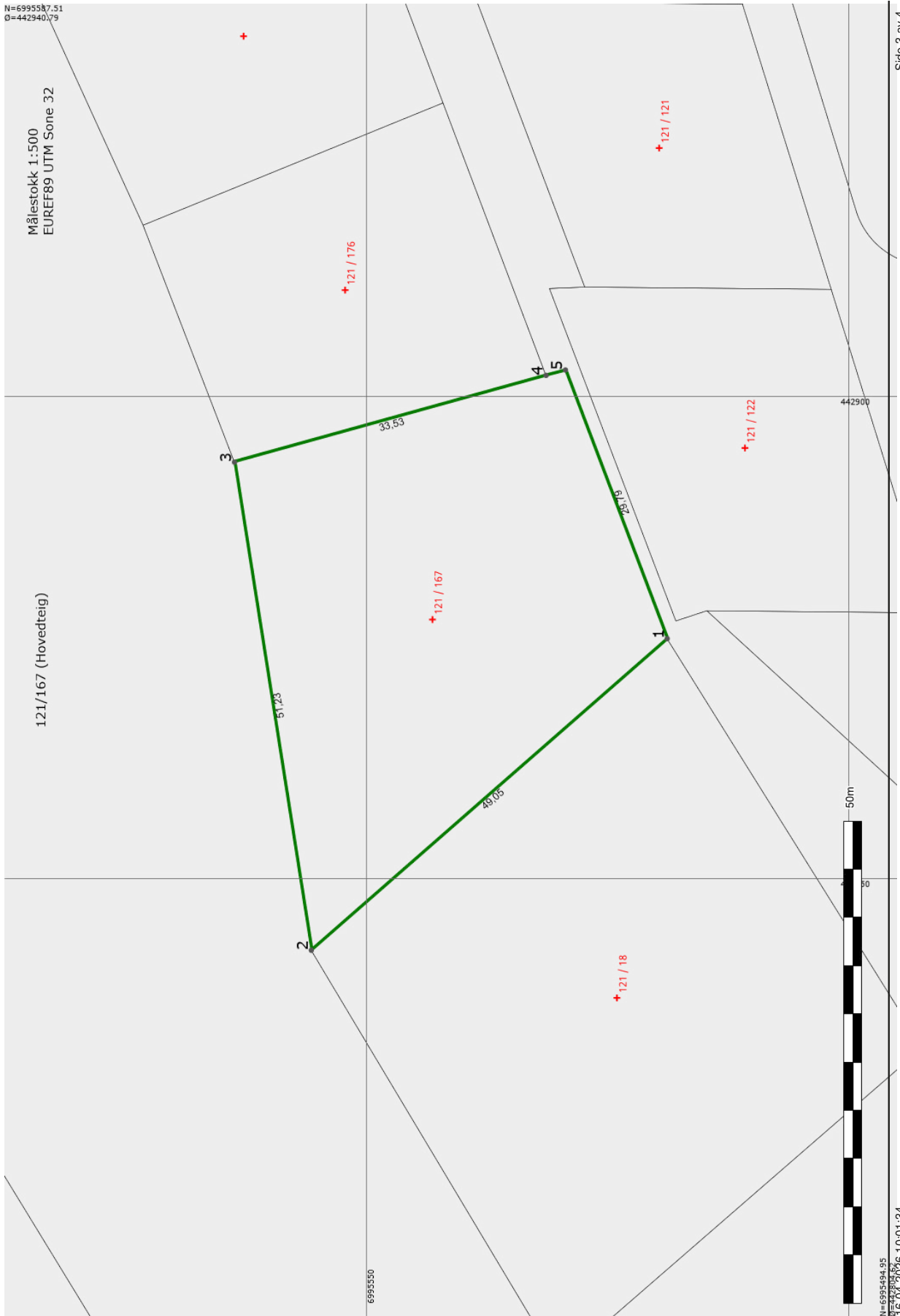
Oversiktskart for 121/167



N=6995587.51
O=442940.79

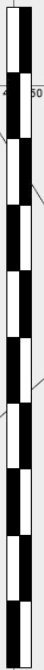
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32

121/167 (Hovedteig)



Side 3 av 4

50m



N=6995584.95
O=442926 10:01:34

Areal og koordinater

Areal: 1590,70 Arealmerknad: Nord: 6995543,13 Øst: 442876,92
 Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Ytre avgrensning

| Løpnr | Nord | Øst | Merketypen | | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
|-------|------------|-----------|------------------|--------------------------------|----------------|-------------|--------|
| | | | Merke nedsatt i/ | Grensepunkttype/ | | | |
| 1 | 6995518,80 | 442874,93 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 14 | |
| | | | 49,05 | Ikke hjelpelinje | | 14 | |
| 2 | 6995555,70 | 442842,62 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 14 | |
| | | | 51,23 | Ikke hjelpelinje | | 14 | |
| 3 | 6995563,66 | 442893,23 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 14 | |
| | | | 33,53 | Ikke hjelpelinje | | 14 | |
| 4 | 6995531,36 | 442902,23 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 14 | |
| | | | 2,09 | Ikke hjelpelinje | | 14 | |
| 5 | 6995529,35 | 442902,79 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 14 | |
| | | | 29,79 | Ikke hjelpelinje | | 14 | |



Megleropplysninger

| | | | |
|------------------------|-----------|-------|-------|
| Adresse: Setervegen 12 | | | |
| Gnr.: 121 | Bnr.: 167 | Fnr.: | Snr.: |

Gjeldende planer med bestemmelser

Eiendommen er:

Regulert Uregulert

| Planopplysninger | PlanID og plannavn | Formål | Vedtatt dato |
|--|--|-----------------------------|--------------------------|
| Kommuneplan | Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024 | Boligbebyggelse – nåværende | 07.09.2023 14.05.2024 |
| Kommunedelplan | | | |
| Reguleringsplan | | | |
| Mindre reguleringsendring/ Bebyggelsesplan | | | |

Bestemmelser til plan som er vedlagt:

Kommuneplan Kommunedelplan
 Reguleringsplan Mindre endring/Bebyggelsesplan

Kommentarer:

- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt.
- Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringsone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.



Innsendte arealplaner

Planer under arbeid i området:

Ja Nei

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

Kommentarer:

Avkjørsel til eiendommen

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

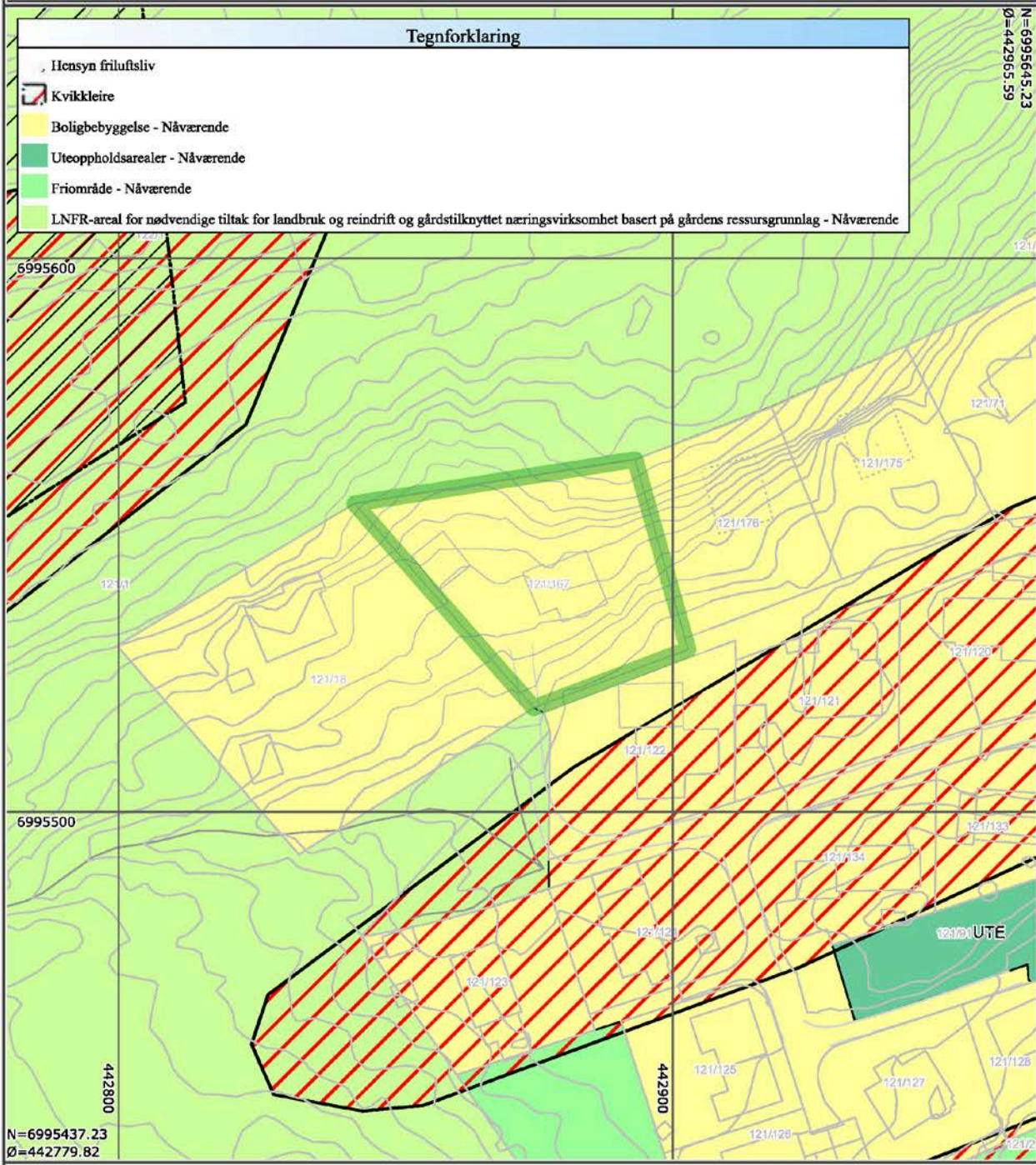
Kommentar:

Kommentarer til ordren:

Med hilsen:

Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/Marita K. Spånberg
14.04.2026

| | | | | | | |
|---|-----------------------|-----------------------------------|----------|--------|---|--------|
|  | KARTUTSNITT | | | |  | |
| | Eiendom: | Gnr: 121 | Bnr: 167 | Fnr: 0 | | Snr: 0 |
| | | Adresse: Setervegen 12, 6522 FREI | | | | |
| Hj.haver/Fester: | | | | | | |
| KRISTIANSUND KOMMUNE | Dato: 14/4-2026 Sign: | | | | Målestokk 1:1000 | |



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



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 121

Bnr: 167

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Setervegen 12, 6522 FREI

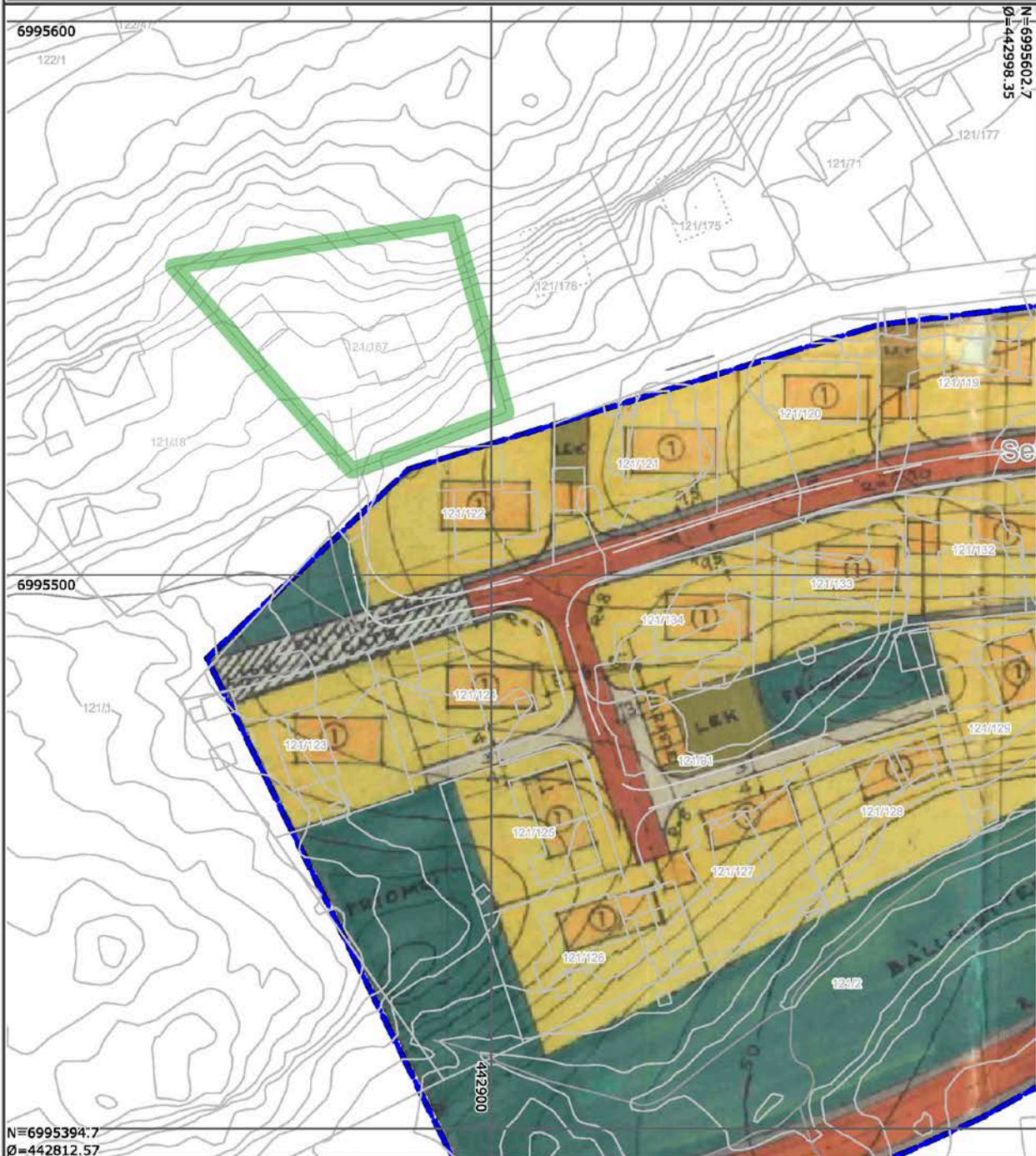
Hj.haver/Fester:



**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 14/4-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



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



Utvalgsriterier for rapporten

Bestående bygg: Ja Utgatte bygg: Nei
 Bygninger: Ja Bygningsendringer: Ja Fredede bygninger: Alle
 Bygningsnr: Løpenr:
 Bygningstyper:

Adresse

Adressekode: Adressenavn: Nr: Bokstav: Uten bokstav: Alle

Bruksenhetsnr: Tilleggsnavn:

Matrikelenhhet

Gnr: 121 Bnr: 167 Fnr: Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:

Etternavn: Fornavn:

Bygningsstatus

Nåværende:

Tidligere:

I periode fra: til:

Søkevindu

øst: Nord:

øst: Nord:

Subrapporter

Etasjer: Ja Bruksenheter: Ja Tiltakshavere: Ja

Kontaktpersoner: Ja Hjemmelshavere: Ja Kulturminner: Ja

**Matrikelrapport** BYG0011

Kommune: 1505 KRISTIANSUND

ByggKoordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32

| Bygningsnr | Løpnr | Endrings- kode | Bygningsstatus | Bygningstype | Næringsgruppe | | Antall | | Bruksareal | | Bruttoareal | |
|-------------|-------|-------------------|----------------|--------------|---------------|-------|----------|----------|------------|-------|-------------|-------|
| | | | | | Bolig | Bolig | boenhete | boenhete | Bolig | Annet | Totalt | Annet |
| 181 306 580 | | Midlertidig | | 111 Enebolig | | | 1 | 1 | 157 | 0 | 157 | 0 |

Datoer: Rammetillatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest Tatt i bruk Utgått/ revet Nord Øst Bebygd areal
23.06.1981 6995540 442881 88

| Etasjeplan | Etasje | Antall boenheter | Bruksareal | | Bruttoareal | |
|-------------|--------|---------------------|------------|-------|-------------|-------|
| | | | Bolig | Annet | Bolig | Annet |
| Hovedetasje | 1 | 1 | 83.0 | 0.0 | 83.0 | 0.0 |
| Underetasje | 1 | 0 | 74.0 | 0.0 | 74.0 | 0.0 |

| Bruksenhet Type | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgan | Ant. bad | Ant. WC | Adresse | Matrikkelenhet |
|-----------------|------------|----------|---------------|----------|---------|---------------------|----------------|
| H0101 Bolig | 157 | 4 | Kjøkken | 2 | 2 | 52400 Setervegen 12 | 1505 - 121/167 |

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

| Rolle | Status | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---------------|--------|------------------|-------------------------|------------|----------------------------|-------|
| Hjemmelshaver | | 210200 | BØE ANDREAS HENDESETH | | Setervegen 12 6522 FREI | 1 / 2 |
| Hjemmelshaver | | 061100 | DALE SUNNIVA WEI HALSET | | Setervegen 12 6522 FREI | 1 / 2 |

| 181 306 599 | Tatt i bruk | 181 | Garasjeuthus | anneks til | Annet som ikke | Tatt i bruk | | Utgått/ revet | | Nord | | Øst | | Bebygd areal |
|-------------|-------------|-----|--------------|------------|----------------|--------------|--------------|---------------|-------|--------|-------|-------|--------|--------------|
| | | | | | | Ferdigattest | Ferdigattest | Bolig | Annet | Totalt | Bolig | Annet | Totalt | |
| | | | | | | 0 | 0 | 36 | 0 | 36 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Datoer: Rammetillatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest Tatt i bruk Utgått/ revet Nord Øst Bebygd areal
6995545 442858 0

| Etasjeplan | Etasje | Antall boenheter | Bruksareal | | Bruttoareal | |
|-------------|--------|---------------------|------------|-------|-------------|-------|
| | | | Bolig | Annet | Bolig | Annet |
| Hovedetasje | 1 | 0 | 0.0 | 36.0 | 36.0 | 0.0 |

| Bruksenhet Type | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgan | Ant. bad | Ant. WC | Adresse | Matrikkelenhet |
|--------------------------|------------|----------|---------------|----------|---------|---------|----------------|
| Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 1505 - 121/167 |

| Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans: | Status | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|--|--------|------------------|------|------------|---------|-------|
|--|--------|------------------|------|------------|---------|-------|

MEGLEROPPLYSNINGER

| |
|---|
| Gnr: 121 Bnr: 167 Snr: Sefrak-id: Adresse: Setervegen 12 |
|---|

200 BYGNINGSDATA

| | |
|--------------------------|----------|
| Bygningens areal: | 157m2 |
| Bebyggelsens type: | Enebolig |
| Brukstillatelse utstedt: | |

Alt i henhold til opplysninger fra bygningsdelen i Matrikkelen

1000 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

| | JA | NEI |
|---|----|-----|
| Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e) Kopi er scannet og vedlagt. | | X |
| Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse: Kopi er scannet og vedlagt. | X | |
| Merknader: | | |

1800 TILKNYTNING TIL OFFENTLIG VANN OG KLOAKK

| | Tilknyttet | Ikke tilknyttet |
|-------------------|------------|-----------------|
| Vann | X | |
| Kloakk | X | |
| Merknader: | | |

| VANNMÅLER | |
|--------------------|-----|
| Vannmåler | Nei |
| Sist avleste dato: | |
| Målerstand: | |

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYR

| | |
|--------------------------------|-------------|
| Kommunale avgifter og gebyrer: | Kr.25 794,- |
|--------------------------------|-------------|

Beløpet gjelder vann,avløp, feiing/tilsyn og eiendomsskatt.



Line Mentzoni 71573883
Avdelingsingeniør
Oppmåling www.kristiansund.no
Line.Mentzoni@kristiansund.kommune.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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Setervegen 12
6522 FREIMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gunnar Andreas KjønnøyTelefon: 452 77 617
E-post: gunnar.andreas.kjonnoy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre