



aktiv.

Sommerroveien 3, 6518 KRISTIANSUND N

**Moderne familiebolig med god  
plass og flott beliggenhet på  
Sommerro**



Daglig leder / Eiendomsmegler

## Maria Alvheim Klinge

**Mobil** 926 99 890

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

### Aktiv Kristiansund

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 161 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 551 100,-  
**Selger:** Camilla Bakken Ostnes  
Trond Bakken Ostnes

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2017  
**BRA-i/BRA Total** 212/252 kvm  
**Tomtstr.:** 736.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 32, bnr. 124  
**Oppdragsnr.:** 1601250105

# Moderne familiebolig med god plass og flott beliggenhet på Sommerro

Velkommen til et moderne og innbydende hjem på Sommerro i Kristiansund, perfekt for familieliv i rolige omgivelser.

Boligen fra 2017 har en gjennomtenkt planløsning med hele fem soverom og to lekre bad, slik at både hverdag og helg flyter sømløst. I andre etasje ligger det lyse og luftige oppholdsrommet med kjøkken og stue i åpen løsning, et naturlig samlingspunkt for både små og store anledninger.

Ute kan du nyte solrike dager på markterrasser, veranda og i den opparbeidede hagen, mens dobbelgarasjen gir rikelig med lagringsplass.

Her bor du med kort vei til skole, barnehage, dagligvare og bussforbindelser, samt flotte turområder rett i nærheten. En moderne bolig med både komfort og kvalitet!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 38 |
| Egenerklæring .....     | 64 |
| Energiattest .....      | 69 |
| Budskjema .....         | 98 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 212 m<sup>2</sup>

BRA - e: 40 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 252 m<sup>2</sup>

TBA: 67 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 106 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 106 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 m<sup>2</sup>

2. etasje

7 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

736.1 m<sup>2</sup>



**Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt opparbeidet med gruset innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde på Sommerro i Kristiansund, med kort avstand til dagligvarebutikker, skoler og barnehager, noe som gjør det ideelt for familier. Bussholdeplasser innen kort gangavstand fra eiendommen, gir enkel tilgang til sentrum og omkringliggende områder. For de som er glad i friluftsliv, finnes det flere turområder i nærheten hvor man kan nyte naturen og rekreasjon.

**Adkomst**

Enkel adkomst fra offentlig vei. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

**Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående i hovedsak av nyere eneboliger.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Kort kjøreavstand til både Draget og ABC-bakken barnehager og Dale barneskole. Ellers har man Nordlandet ungdomsskole og de øvrige barnehagene i kommunen innenfor en liten kjøretur. Neas arena ligger en drøy km unna, og man har umiddelbar nærhet til flotte turområder.

**Skolekrets**

Dale barneskole og Nordlandet ungdomsskole.

**Offentlig kommunikasjon**

500 meter til nærmeste busstopp.

**Bygningssakkyndig**

Verdianalyse AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Eneboligen ble oppført i 2017. Bygningen står på en støpt plate med ringmur på fjellgrunn, og grunnforholdene består av fjell og steinmasser. Dreneringen er utført med plastrør og tilbakefylte steinmasser fra byggeåret som fungerer som selvdrenering. Veggkonstruksjonen er et bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Taket har en saltaksform med selvberende W-takstoler og er tekkt med Decra stålplater. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort aluminium eller stål. Etasjeskillerne er konstruert i tre, med betong mot grunnen. Bygningen har malte trevinduer og balkongdører med isolerglass, som er belagt med malt aluminium utvendig. Hovedinngangsdøren er en hvitmalt ytterdør i tre med et integrert glassfelt,

plassert mellom to faste sidevinduer. Eiendommen har flere terrasser i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord, både på bakkeplan og i tilknytning til andre etasje, med rekkverk i malt treverk. Det er også en balkong i andre etasje, oppført i tre med malt rekkverk og et overbygg. En frittstående garasje er oppført i trekonstruksjon på en støpt plate, med liggende kledning på ytterveggene og tak tekket med Decra stålpanner. Garasjen har en port med portåpner og en egen inngangsdør, og innvendig er det synlig bindingsverk og åpne W-takstoler.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Boligen har kun tilstandsgrad 1 (TG1) på samtlige undersøkte bygningsdeler, som betyr at det kun foreligger mindre avvik og normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen vesentlige tekniske mangler, fuktproblemer eller konstruksjonsskader. Eventuelle mindre merker, justeringsbehov på dører og vinduer eller aldersrelatert slitasje anses som naturlig og forventet ved normal bruk.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 22.09.2025 av Terje Storhaug. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Beskrivelse: Nybygg overtakelse

Arbeid utført av: Idehus

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Svar: Ja

Beskrivelse: Idehus. Nybygg overtakelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Elektrisk anlegg i garasje

Arbeid utført av: Elektriker fagbrev arbeid egen bolig

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

Svar: Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Svar: Ja

Beskrivelse: Ladeboks Easee i garasje med ekstra punkt for eventuelt ekstra lader.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Oppsett av garasje

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Oppsett garasje og terrasse

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

Beskrivelse: Godkjente brannalarmer er satt opp gjennom Verisure. Dette er godkjent som Tek10 standard. Det må enten være brannalarmer via et alarmselskap eller monteres nye via en faglært for å opprettholde standarden.

## **Innhold**

1. Etasje: Entré, vaskerom, hall m/trapp, bad, bod og 4 soverom

2. Etasje: Trappegang, bod, kjøkken, soverom/tv- stue, bad, stue/ spisestue og gang  
Mørkeloft

Dobbel garasje m/ lagringsloft.

## **Standard**

Kjøkken:

Kjøkkenet i 2. etasje har laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask og ventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, kombinert steke-/dampovn og kjøleskap er integrert. Det er noe mindre bruksslitasje på kjøkkenet. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom fra 2017 med varmekabler i gulv, fliser på vegger og malte plater i himling. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, vegghengt toalett, hjørnebadekar og dusj med glassdører. Det er målt 30 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist. Rommet har balansert ventilasjon.

Bad 2. etasje:

Flislagt baderom fra 2017 med varmekabler i gulv, fliser på vegger og malte plater i himling. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speilskap med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdører. Det er målt 25 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist. Rommet har balansert ventilasjon.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerom fra 2017 med fliser og varmekabler på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med vaskeromsinnredning med benkeplate i laminat, skap og opplegg/avløp for vaskemaskin. Varmtvannstank, sentralstøvsuger, ventilasjonsaggregat og rør i rør vannskap er plassert her. Det er målt 37 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist. Rommet har balansert ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Hovedsakelig laminat.

Vegger: Hovedsakelig malte plater.

Himling: Hovedsakelig malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er stoppekran ved varmtvannstank på vaskerom.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmesentral: Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn. Varmepumpe ble satt inn i 2021. Boligen har isolert stålpipeline med vedovn på stua i 2. etasje.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på 200 liter som er plassert på vaskerom.
- Andre installasjoner: Boligen er utstyrt med sentralstøvsuger.

Se forøvrig vedlagte tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Boligen har en frittstående garasje oppført i trekonstruksjon på støpt plate, med god plass for biloppstilling, lagring og arbeidsplass. Garasjen er utstyrt med en stor port med portåpner og Easee elbillader. Det er også parkering på egen tomt, som er opparbeidet med gruset innkjøring.

### **Forsikringsselskap**

Sparebank1 Nordmøre

### **Polisenummer**

17160367

### **Radonmåling**

Bygget er oppført i 2017, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Man må derfor gå ut fra at eiendommen er



oppført med radonsperre.

Det er ikke utført radonmåling. Adressen har usikker forekomst av radonaktivitet ihht. NGU (Norges geologiske undersøkelse)

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk og fast brensel. Varmepumpe og vedovn montert på stue. Varmekabler i gulv på våtrom.

### **Energikarakter**

B

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

Boligen i Sommerroveien 3, Kristiansund N, har fått energikarakter B. Dette indikerer at boligen har en energistandard som er i tråd med byggeforskriftene vedtatt i 2010.

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 390 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 25 567

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

Kommunen fakturerer for vannmålerleie, vann, avløp, feiing/ tilsyn og eiendomsskatt, kr 20 004,-

Renovasjons- og slamgebyr, kr 5 563,- faktureres av ReMidt

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

### **Info formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

### **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 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 32, bruksnummer 124 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:

07.07.2008 - Dokumentnr: 555063 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1505 Gnr:32 Bnr:35

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for "oppføring av bolig og garasje" i Sommerroveien 3, datert 18.07.2017.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst via offentlig vei.

Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Private stikkledninger vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Bolig

Følger reguleringsplan R-188-10 Etappe (felt) 4 og 5. Planen er en mindre reguleringsendring av R-188 Boligfelt Sommerro - Myran-vest, og regulerer eiendommen til boligformål.. 14.03.2008

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

Ved motstrid går kommuneplanen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

Det er ikke registrert planer under arbeid i området.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310\_4 Kvikkleire.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Legalpant**

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

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 390 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

159 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

161 100 (Omkostninger totalt)

177 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

179 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 551 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 567 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 569 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 161 100

### **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 dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.



**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Fotograf

16 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

1 000 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

5 475 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 99 900

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

**Ansvarlig megler**

Maria Alvheim Klinge

Daglig leder /Eiendomsmegler

maria.alvheim.klinge@aktiv.no

Tlf: 926 99 890

**Ansvarlig megler bistås av**

Maria Alvheim Klinge

Daglig leder /Eiendomsmegler

maria.alvheim.klinge@aktiv.no

Tlf: 926 99 890

**Oppdragstaker**

Aktiv Nordvest AS, organisasjonsnummer 923171614

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

**Salgsoppgavedato**

13.10.2025



























































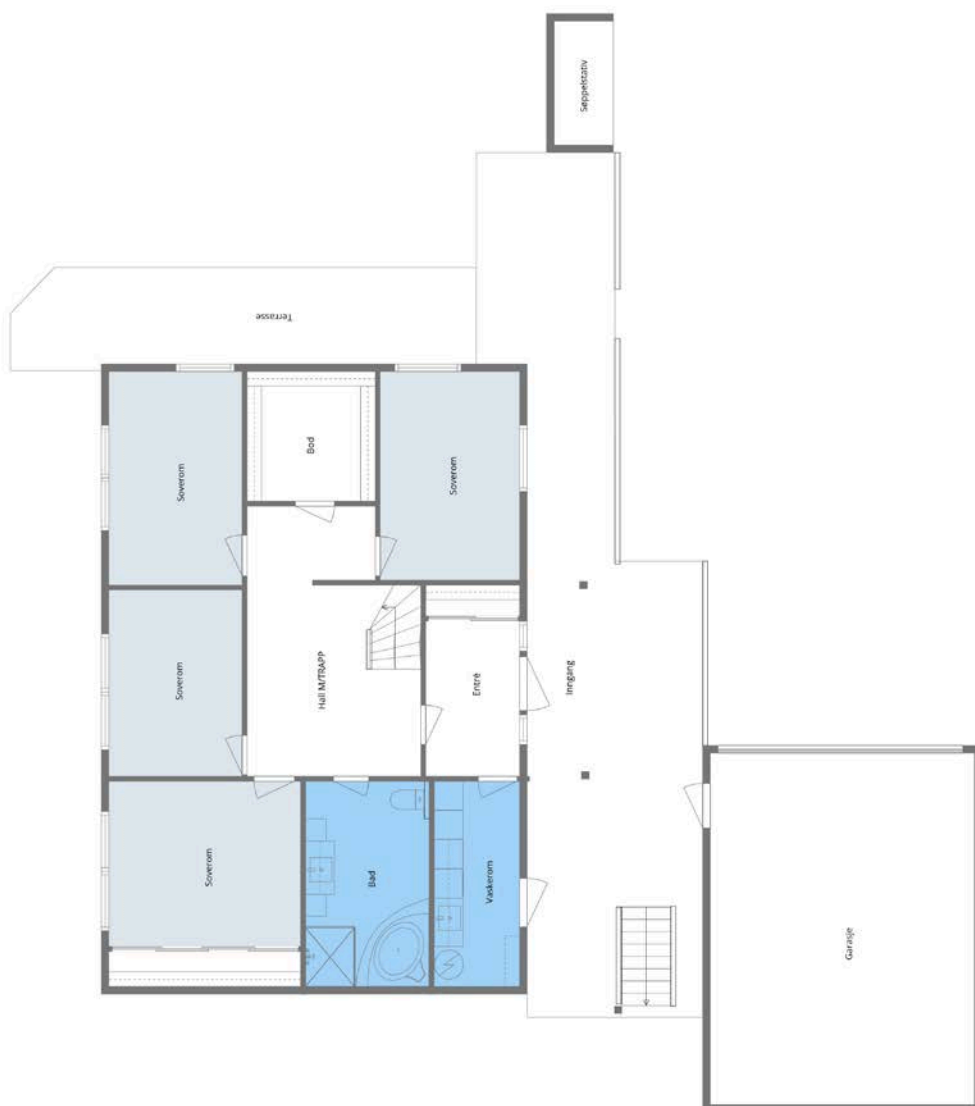








Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





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



# Vedlegg

# Tilstandsrapport



📍 Sommerroveien 3, 6518  
KRISTIANSUND N

📖 KRISTIANSUND kommune

# gnr. 32, bnr. 124

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m<sup>2</sup> BRA-i: 212 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.09.2025

Rapportdato: 10.10.2025

Oppdragsnr.: 22333-1283

Referansenummer: LR1653

Foretak: VerdiAnalyse AS

Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



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

## Om VerdiAnalyse AS

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

### Vårt team

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

### Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen i Sommerroveien 3 ble oppført i 2017 som en moderne enebolig med frittstående garasje fra 2018. Eiendommen fremstår som helhetlig, godt vedlikeholdt og oppført med moderne løsninger og materialvalg i tråd med kravene i TEK17.

Bygningen har gjennomgående god teknisk standard. Utvendig er taket dekket med Decra stålplater, fasadene har liggende trekledning, og vinduer og dører er moderne isolerglass med utvendig aluminiumsbekledning. Terrasser og balkong er oppført i trekonstruksjon med solide rekkverk og god utførelse. Innvendig har boligen laminatgulv, malte plater på vegger og himling, samt trapp i tre mellom etasjene.

Våtrommene er utført med flislagte gulv med varmekabler og dokumentert membranløsning fra byggeår. Det er tilfredsstillende fall til sluk og ingen tegn til fuktskader. Kjøkkenet har moderne innredning med integrerte hvitevarer, og det er installert balansert ventilasjon, varmepumpe (2021), vedovn og skjult elektrisk anlegg med automatsikringer og samsvarserklæring.

Tomten er opparbeidet med plen og gruset gårdsplass, og bygningen står på støpt plate på fjellgrunn. Garasjen er oppført i trekonstruksjon med Decra-tak, port med portåpner og Easee elbillader.

Boligen har kun tilstandsgrad 1 (TG1) på samtlige undersøkte bygningsdeler, som betyr at det kun foreligger mindre avvik og normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen vesentlige tekniske mangler, fuktproblemer eller konstruksjonsskader. Eventuelle mindre merker, justeringsbehov på dører og vinduer eller aldersrelatert slitasje anses som naturlig og forventet ved normal bruk.

Samlet vurderes boligen som godt utført, funksjonell og i god teknisk stand med et normalt fremtidig vedlikeholdsbehov.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

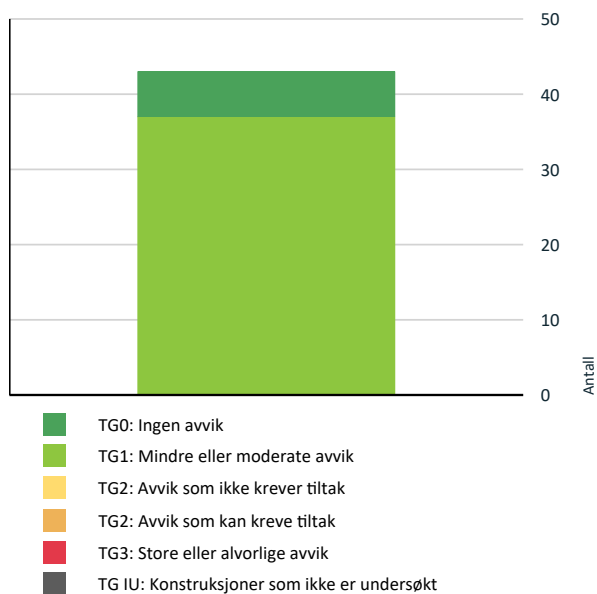
## Enebolig

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



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

### Byggeår

2017

### Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

### Anvendelse

Boligformål.

### Standard

Boligen har gjennomgående moderne standard tilpasset byggeår, med oppbygning og utførelse i tråd med kravene i TEK17. Utvendig er taket tekket med Decra stålplater, og fasadene består av liggende kledning i treverk. Vinduer og dører har isolerglass med utvendig aluminiumsbekledning.

Innvendig har boligen pene overflater med laminat på gulv, malte plater på vegger og himlinger, samt heltre trapp mellom etasjene. Det er to bad og eget vaskerom, alle med flislagte gulv med varmekabler og dokumentert membranløsning fra byggeår. Våtrommene har god ventilasjon og tilfredsstillende fall mot sluk.

Kjøkkenet har moderne innredning med laminerte benkeplater, integrerte hvitevarer og ventilator med avtrekk ut. Teknisk utrustning omfatter vannrør-i-rør-system, plastavløp, balansert ventilasjon, varmepumpe (2021), vedovn i stue og skjult elektrisk anlegg med automatsikringer og samsvarserklæring. Sikringsskapet er plassert i entré.

Tomten er opparbeidet med plen og gruset gårds plass. Bygget står på støpt plate med ringmur på fjellgrunn. Garasjen har støpt gulv, trekonstruksjon, Decra-tak og el-installasjon med Easee elbillader.

Standardnivået vurderes som over middels for boliger av tilsvarende alder, og bygget fremstår som funksjonelt, moderne og godt utført.

### Vedlikehold

Boligen fremstår med normalt vedlikeholdsnivå for alder. Det er ikke registrert konstruksjonsmessige skader, fukt eller dreneringsproblemer. Ytterkledningen har stedvis mindre vær- og malingsslitasje, og løpende overflatebehandling bør inngå i fremtidig vedlikeholdsplan.

Det anbefales generelt regelmessig ettersyn av tak, beslag og renner, samt service på varmepumpe og ventilasjonsanlegg. Mindre avvik som justering av dørblad, vinduer eller løse vridere anses som normalt vedlikehold.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med Decra stålplater. Taket ble besøkt fra bakkenivå.

Taket (takkonstruksjon, tekking og skorstein) er kun vurdert fra bakkenivå grunnet sikkerhetshensyn. Det har derfor ikke vært mulig å gjøre en grundig kontroll av detaljer på takflaten. Selv om det ikke er observert synlige skader fra bakken, kan det likevel foreligge forhold som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse fra taket. Kjøper bør være oppmerksom på denne usikkerheten. En grundigere kontroll kan utføres av fagperson under sikre forhold

### Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i sort aluminium / stål.

### Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig liggende bordkledning.  
(Det er noe stedvis malingsslitasje)

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

# Tilstandsrapport

Selvbærende W-takstoler i saltaksform.  
Begrenset gangbart gulv på loft. Tilkost for grundigere undersøkelser var ikke forsvarlig.

## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og balkongdører med isolerglass som er belagt med malt aluminium utvendig.



## TG 1 Dører

Inngangspartiet har en hvitmalt ytterdør i tre med integrert glassfelt i midten. Døren er plassert mellom to faste sidevinduer som gir godt med naturlig lys inn i entreen. Låssystemet er utstyrt med Yale Doorman elektronisk dørlås med metallvrider.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Eiendommen har flere terrasser oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord. Det er uteplasser både på bakkeplan og i tilknytning til 2. etasje. Rekkverkene er i malt treverk med tette felt og horisontale detaljer. Fra hovedetasjen er det utgang til romslige terrassearealer mot hage og gårdsplass, mens 2. etasje har en stor terrasse med adkomst via utvendig trapp. Under terrassen er det en åpen konstruksjon med bæresystem av tre og støpte/murte sidevegger, som i dag benyttes til lagring.

I tillegg har boligen en balkong i 2. etasje på fasadens hageside. Balkongen er oppført i tre med malt rekkverk og overbygg som gir skjerming mot nedbør. Balkongen har adkomst fra stue/soverom i 2. etasje.



# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### TG 1 Overflater

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

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre og betong mot grunnen.

### TG 0 Radon

Bygget er oppført i 2017, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i.h.t. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

### TG 1 Skorstein

Boligen har isolert stålpipes med vedovn på stua i 2. etasje.



### TG 1 Innvendige trapper

Trappa fra 1. etasje opp til 2. etasje er utført i tre. Den har malte vanger og rekkverk, med trinn i treoverflate. Rekkverk og håndløper er i samme enkle, hvite utførelse som ellers i gangen. Trappa er praktisk og fungerer som adkomst mellom etasjene.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

# Tilstandsrapport



## Andre innvendige forhold

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 dørvriderer eller lignende forhold. Slike forhold anses som en del av normalt vedlikehold som bør utføres regelmessig, og er derfor ikke vurdert som vesentlige for bygningsdelens tilstand

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

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

Vaskerom er utstyrt med vaskeromsinnredning med benkeplate i laminat, skap, opplegg / avløp for vaskemaskin, varmtvannstank, sentralstøvsuger, ventilasjonsaggregat og rør i rør vannskap.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 37 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Vaskerom har plastsluk og har smøremembran med kjent utførelse.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom er utstyrt med vaskeromsinnredning med benkeplate i laminat, skap, opplegg / avløp for vaskemaskin, varmtvannstank, sentralstøvsuger, ventilasjonsaggregat og rør i rør vannskap.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i vegger på vaskerommet grunnet risiko for skade på tettesjikt, membran og eventuelle skjulte installasjoner. Undersøkelsen er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige overflater. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Det ble brukt fuktmåler på aktuelle steder.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

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

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, vegghengt toalett, hjørnebadekar og dusj med glassdører.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling



# Tilstandsrapport

Fliser på vegger og malte plater i himling.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.  
Det er målt 30 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har plastsluk og har smøremembran med kjent utførelse.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, vegghengt toalett, hjørnebadekar og dusj med glassdører.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt på soverommet på utsiden av dusjområdet, uten å påvise unormale forhold.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,7 %

Forklaring fuktmåling:

< - 8.0 %: display viser ingen tegn til fukt.

8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.

17 % - 20 %: Risiko for fukt = Gul.

20% +: Våt ) = Rød.



## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

# Tilstandsrapport

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

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speilskap, med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdører.



## 2. ETASJE > BAD

### **Overflater vegger og himling**

Fliser på vegger og malte plater i himling.

## 2. ETASJE > BAD

### **Overflater Gulv**

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 25 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

## 2. ETASJE > BAD

### **Sluk, membran og tettesjikt**

Bad har plastsluk og har smøremembran med kjent utførelse.

## 2. ETASJE > BAD

### **Sanitærutstyr og innredning**

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speilskap, med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdører.

## 2. ETASJE > BAD

### **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking ble foretatt i boden på utsiden av dusjområdet, uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,3 %

Forklaring fuktmåling:

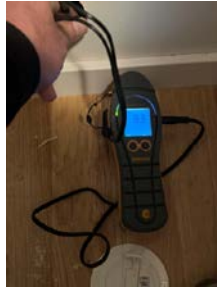
< - 8.0 %: display viser ingen tegn til fukt.

8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.

17 % - 20 %: Risiko for fukt = Gul.

# Tilstandsrapport

20% +/- Våt ) = Rød.



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

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

Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, ventilator, oppvaskmaskin, stekeovn, kombinert steke-/ dampovn og kjøleskap.

(Det er noe mindre bruksslitasje på kjøkkenet)



### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er stoppekran ved varmtvannstank på vaskerom.



# Tilstandsrapport



## **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.



## **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon.



## **Varmesentral**

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn.  
Varmepumpe ble satt inn i 2021 og det har ikke vært autorisert service siden da.



## **Varmtvannstank**

Varmtvannstank på 200 liter som er plassert på vaskerom.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har et skjult elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i entre. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbrytere. Kursfortegnelse foreligger, og det er dokumentasjon på anlegget utført av Bøifot Elektro AS. Installasjonen har flere kurser fordelt på kjøkken, våtrom, oppholdsrom og tekniske installasjoner som varmepumpe, varmtvannsbereider, ventilasjon og elbillader i garasje.

Anlegget fremstår som moderne og tilpasset boligens alder og bruk. Det er montert styringssystemer og sentral tilkobling for tekniske enheter.

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.  
**2017**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

## Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunn bestående av fjell og steinmasser.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering av plastrør og tilbakefylte/oppstablede steinmasser fra byggeår som selvdrenering.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur med støpt plate.

## TG 0 Terrengforhold

Bygningen er oppført på ringmur. Tomten er opparbeidet med plenarealer, terrasser og gruset gårdsplass. Terrengen er jevnt og med fall delvis bort fra bygningen. Det er vurdert som liten risiko for at overflatevann eller nedbør kommer i direkte kontakt med grunnmur eller bygningskropp. Det er ikke registrert tegn til svikt i drenering eller andre fuktrelaterte forhold rundt bygningen.

# Tilstandsrapport

## **TG 1** Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør / vannrør er av ukjent type.  
TG. vurdert utifra alder.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Parkering og lager.

**Byggeår**

2018

**Kommentar**

Ifølge eier.

**Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Frittstående garasje oppført i trekonstruksjon på støpt plate. Yttervegger er kledd med liggende kledning, og taket er tekket med Decra stålpanner. Garasjen har stor port med portåpner (LiftMaster) samt egen inngangsdør fra siden. Innvendig er det uinnredet med synlige bindingsverk og åpen himling med W-takstoler.

Det er installert el-anlegg med eget sikringsskap og lagt opp belysning, stikkontakter samt Easee elbillader montert på vegg. Garasjen har god plass for biloppstilling, lagring og arbeidsplass

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

# 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

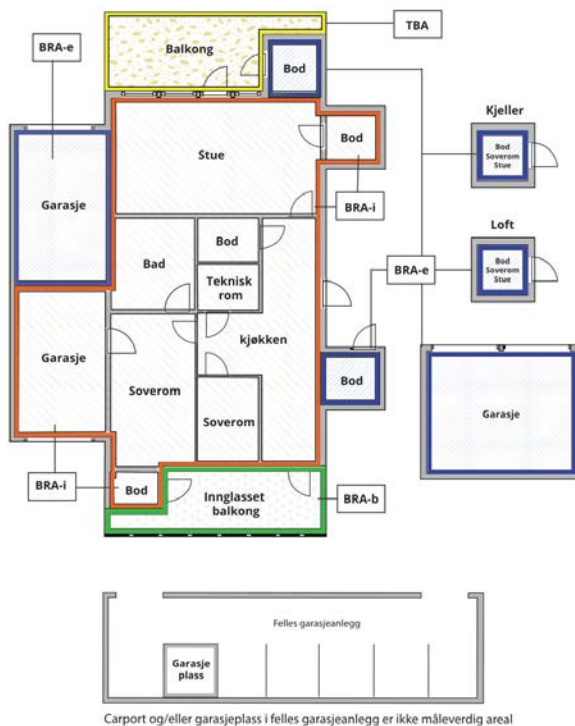
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 106                           |                             |                            | 106 | 60                              |
| 2. etasje      | 106                           |                             |                            | 106 | 7                               |
| <b>SUM</b>     | <b>212</b>                    |                             |                            |     | <b>67</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>212</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                          | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Entré, vaskerom, hall m/trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod, soverom 4 |                             |                            |
| 2. etasje | Trappegang, bod, kjøkken, soverom/tv-stue, bad, stue, gang                          |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 40                          |                            | 40  |                                 |
| Loft           |                               |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>40</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>40</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|--------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Etasje |                               | Garasje                        |                               |
| Loft   |                               | Loft                           |                               |

## 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 | 200        | 12         |
| Garasje  | 0          | 40         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede             | Rolle         |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 22.9.2025 | Terje Storhaug        | Takstingeniør |
|           | Camilla Bakken Ostnes | Kunde         |
|           | Trond Bakken Ostnes   | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1505 KRISTIANSUND | 32   | 124  |      | 0    | 736.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Sommerroveien 3

### Hjemmelshaver

Ostnes Camilla Bakken, Ostnes Trond Bakken



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig beliggende på Sommerro i Kristiansund.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område for bolig.

Reguleringsplan: Sommerro -Myran

### Om tomten

Eiet tomt på 736,10 m<sup>2</sup> som er opparbeidet. Det er gruset innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen. Parkering i garasje og på egen tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

### Oppsummering av selgers egenerklæring

Selgerne har eid eiendommen siden 2017 og opplyser at boligen ble overtatt som nybygg fra Idehus samme år. Våtrommene ble etablert ved byggeår, med membran, sluk og tettesjikt utført av entreprenør. Det er ikke registrert eller kjent feil, lekkasjer, råte eller fuktproblemer i våtrom eller kjeller/underetasje.

Garasje og terrasse er oppført av selgerne som egeninnsats. Garasjen har elektrisk anlegg hvor deler av arbeidet er utført av faglært elektriker med samsvarserklæring, og det er installert ladeboks for elbil (Easee) med ekstra uttak. Selgerne opplyser at de ikke kjenner til problemer med tak, fasader eller konstruksjon, og at det heller ikke har vært skader eller pålegg knyttet til pipe, ildsted eller skorstein.

Videre opplyses det at det ikke er registrert sprekker i mur, skjeve gulv eller andre konstruksjonsskader, og at det heller ikke er observert skadedyr som rotter, mus, maur eller skjeggkre. Eiendommen har et brannvarslingsanlegg levert av Verisure, som er godkjent i henhold til TEK10. For å opprettholde standarden må anlegget enten være tilknyttet alarmselskap eller erstattes av nytt anlegg montert av faglært.

Det er ikke utført radonmåling, og selgerne opplyser at de ikke kjenner til påbud, heftelser, manglende brukstillatelse eller reguleringsplaner som berører eiendommen.

Selgerne bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn og er kjent med ansvar etter avhendingsloven.

### Faglært / ufaglært

I selgers egenerklæring er det opplyst at arbeidet/konstruksjonen er utført som egeninnsats og/eller av ufaglært person.

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.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                                    | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|----------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 22.09.2025 | Mottatt fra megler på epost.                 | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier             | 22.09.2025 | Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 22.09.2025 | Innhentet av takstmann.                      | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinfo.    | 07.10.2025 | Mottatt fra megler på epost.                 | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tilstandsrapport | 07.10.2025 | Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.  | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar     |
|---------|------------|---------------|
| 1       | 09.10.2025 |               |
| 2       | 10.10.2025 | Lagt inn TBA. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

# Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                       |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Meglerfirma                                                         |                       |
| Aktiv EM Kristiansund                                               |                       |
| Oppdragsnr.                                                         |                       |
| 1601250105                                                          |                       |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn         |
| Trond Bakken Ostnes                                                 | Camilla Bakken Ostnes |
| Gateadresse                                                         |                       |
| Sommerroveien 3                                                     |                       |
| Poststed                                                            | Postnr                |
| KRISTIANSUND N                                                      | 6518                  |
| Er det dødsbo?                                                      |                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                       |
| Avdødes navn                                                        |                       |
|                                                                     |                       |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                       |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                       |
|                                                                     |                       |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                       |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                       |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                       |
| År                                                                  | 2017                  |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                       |
| Antall år                                                           | 8                     |
| Antall måneder                                                      | 2                     |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                       |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                       |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                       |
| Forsikringsselskap                                                  | Sparebank1 Nordmøre   |
| Polise/avtalnr.                                                     | 17160367              |

Document reference: 1601250105

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært  |
| Beskrivelse      | Ny bygg overtakelse |
| Arbeid utført av | Idehus              |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| Beskrivelse | Idehus. Nybygg overtakelse |
|-------------|----------------------------|

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                                               |
|------------------|-----------------------------------------------|
| Svar             | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse      | Elektrisk anlegg i garasje                    |
| Arbeid utført av | Elektriker fagbrev arbeid egen bolig          |

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                      |
|-------------|----------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Ladeboks Easee i garasje med ekstra punkt for eventuelt lader ekstra |
|-------------|----------------------------------------------------------------------|

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Beskrivelse | Oppsett av garasje |
|-------------|--------------------|

Document reference: 1601250105

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Oppsett garasje og terrasse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjente brannalarmer er satt opp gjennom Verisure. Dette er godkjent som tek10 standard. Det må endten være brannalarmer via ett alarmselskap eller monteres nye via en faglært for å opprettholde standarden.

Document reference: 1601250105

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1601250105



| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|---------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Trond Bakken Ostnes | d82f85a8211c8956801273<br>b7f9f4bc36acd740ae | 21.09.2025<br>19:43:26 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER        | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Camilla Bakken Ostnes | ef69327fcfa5ec1f07e0f8c<br>6c5e7f5fe8f4f0e2f | 21.09.2025<br>19:41:00 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

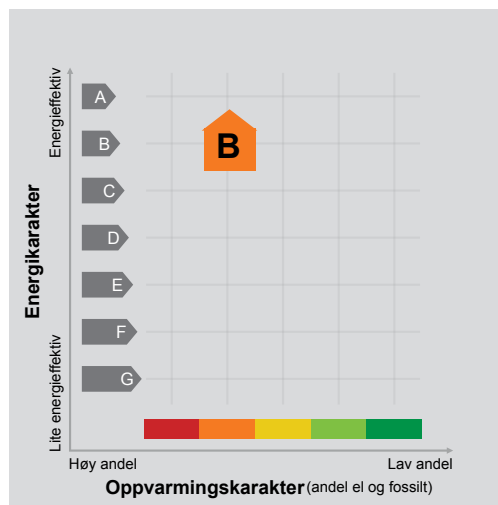
Document reference: 1601250105

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

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Sommerroveien 3          |
| Postnummer        | 6518                     |
| Sted              | KRISTIANSUND N           |
| Kommunenavn       | Kristiansund             |
| Gårdsnummer       | 32                       |
| Bruksnummer       | 124                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 300593008                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-178472 |
| Dato              | 09.10.2025               |



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

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

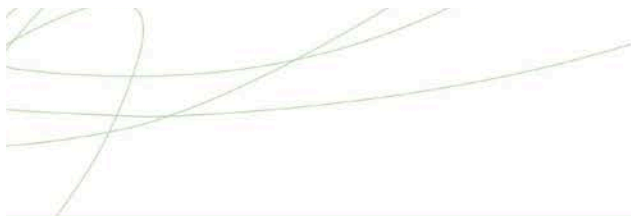
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér 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)

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Slå el.apparater helt av**

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

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 2017  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 212  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmpumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Balansert ventilasjon







## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

### **Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 15: 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 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

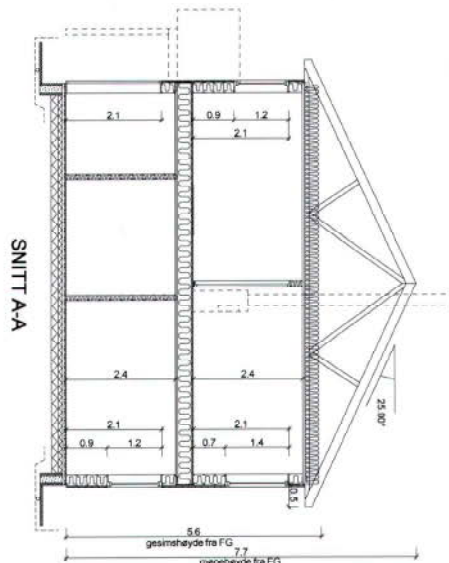
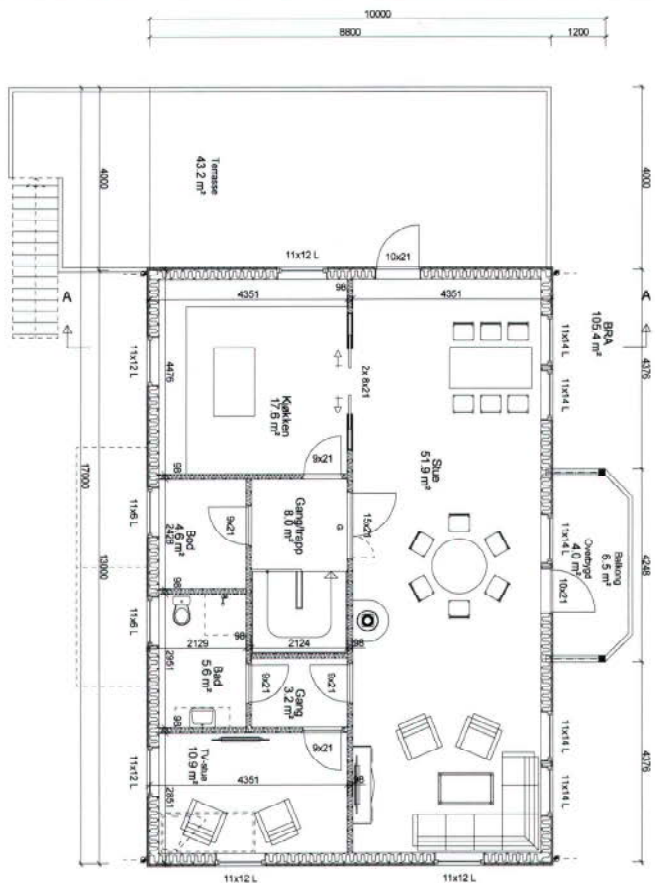
## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

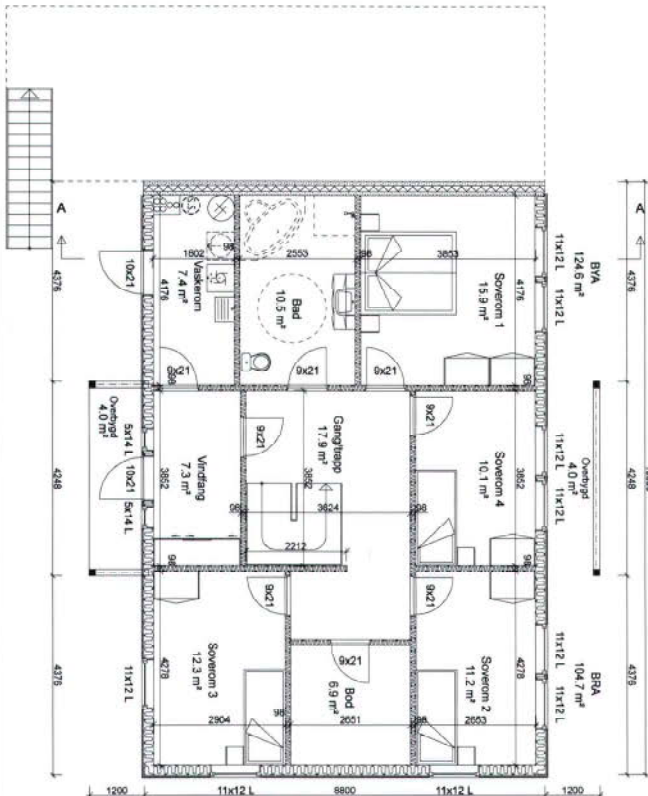
### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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.



| Arealberegninger | Pr eise | Bruttoareal BRÅ i m² | Sum BRÅ |
|------------------|---------|----------------------|---------|
| 1. etg. plan     | 104.7   | 8.0                  | 112.7   |
| 2. etg. plan     | 105.4   | 1.0                  | 106.4   |
| SUM:             | 210.1   | 9.0                  | 219.1   |
| BYA:             | 124.5   | 0.0                  | 124.6   |

-Arealer oppsett i tabell er i hht NS 3940.  
 -Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvarealer.  
 -Interiør, ekstrær og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontraktbilbud.  
 -Alle vinduer i loftseksen er å betrakte som ramningsvindu.  
 -Det vises til egne tegninger for kjøkkenløsning.



EE Justert vinduer + tegnet inn trapp til terrasse.  
 DD Små justeringer iht. e-post 28.10.16.

TME 03.11.2016  
 TME 31.10.2016

LIXTA DESIGN SYSTEM

REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER

SIGN. DATO

Rondane 2 variant

Camilla & Trond Ostnes

TEGN. ole.m

PROSJ.NR. FB04

G.NR.

B.NR.



Planer og snitt

Idéhus Kristiansund AS

GODKJ.

TEGN. NR. 501

KOMMUNE:

Kristiansund

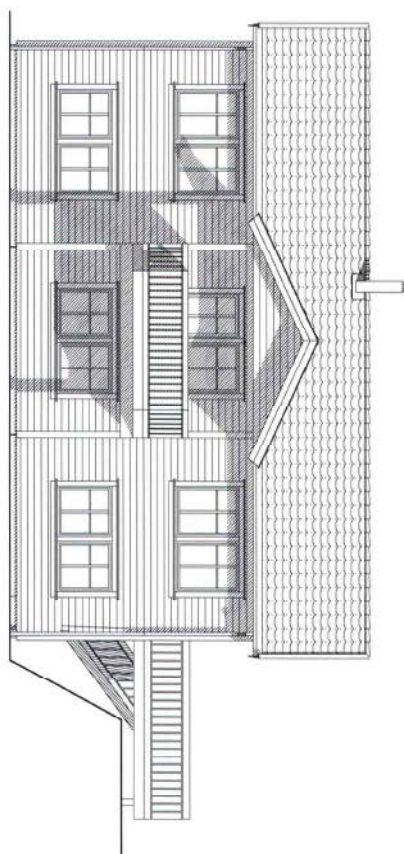
DATO 11.07.2013

MAL 1:100

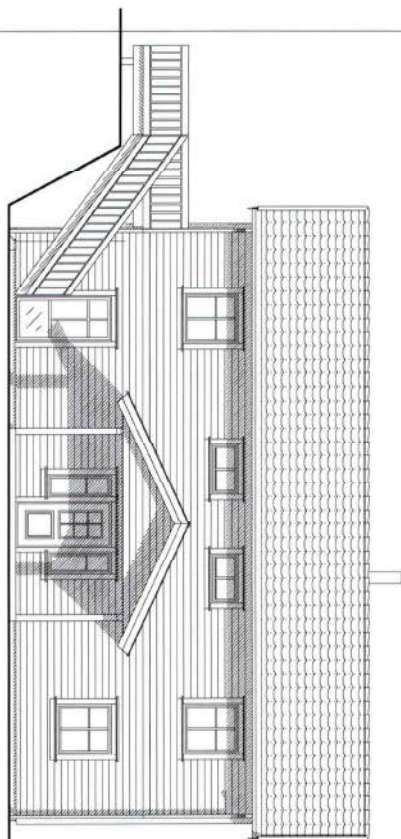
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdéhusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I



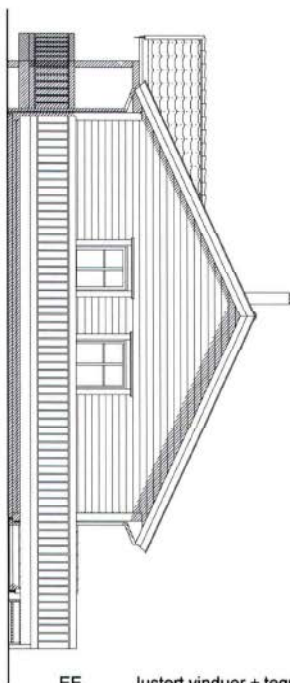
FASADE MOT NORD



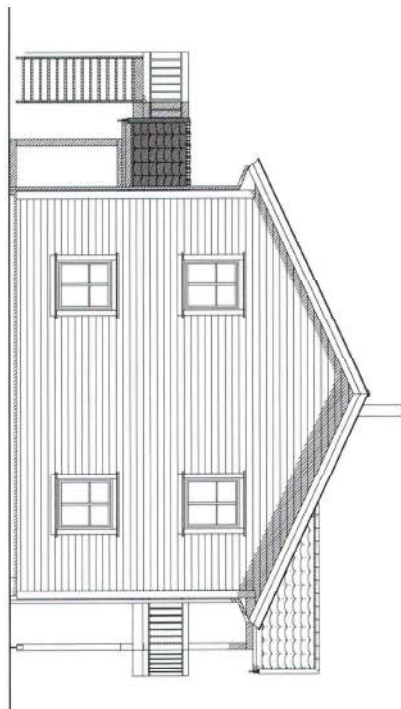
FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



EE Justert vinduer + tegnet inn trapp til terrasse.  
DD Små justeringer iht. e-post 28.10.16.

TME 03.11.2016  
TME 31.10.2016

DATA DESIGN SYSTEM

REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER

SIGN. DATO

Rondane 2 variant

Camilla & Trond Ostnes

TEGN. ole.m

PROSJEKT NR.  
FB04

G.NR.

B.NR.

GODKJ.

TEGN. NR.  
502

KOMMUNE:

DATO 22.06.2016

MÅL  
1 : 100

Kristiansund

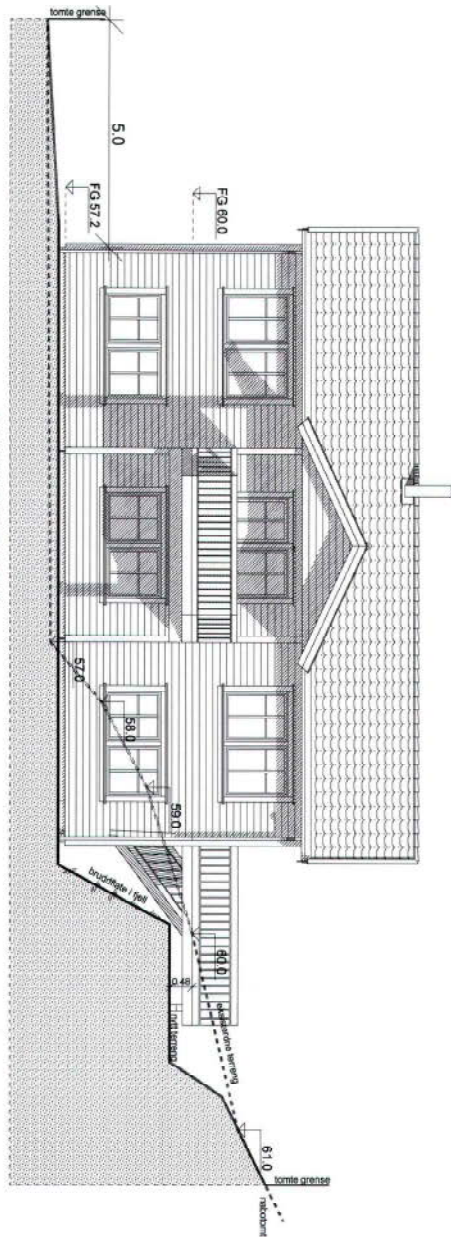


Fasader

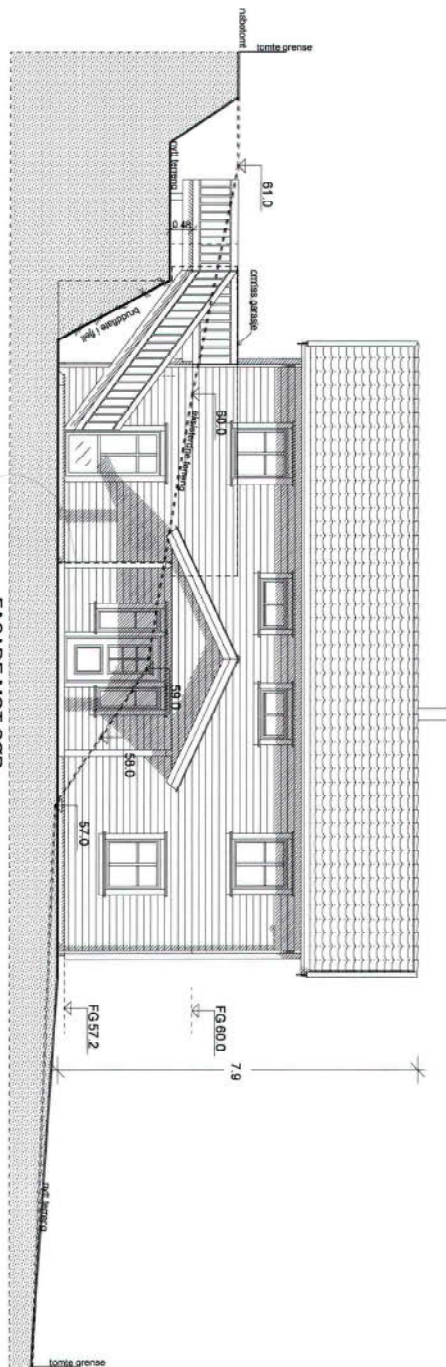
Idéhus Kristiansund AS

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdéhusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.

FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR



DATA DESIGN SYSTEM

Rondane 2 variant

**Idéhus**

Terrengprofil

BB  
AA

REV. ANT.

Små justeringer  
Små justeringer

REVIDERINGEN GJELDER

Camilla & Trond Ostnes

Idéhus Kristiansund AS

TEGN ole.m

GODKJ.

DATO 28.09.2016

PROSJ.NR.  
FB04

TEGN NR.  
505

MAL  
1 : 100

G.NR.  
32

KOMMUNE

Kristiansund

ole.m 08.11.2016

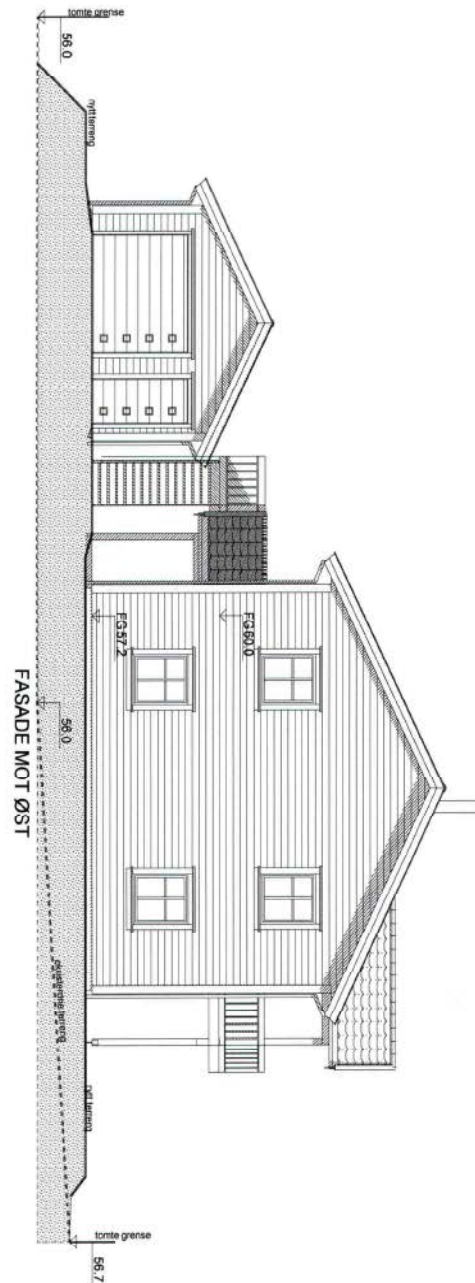
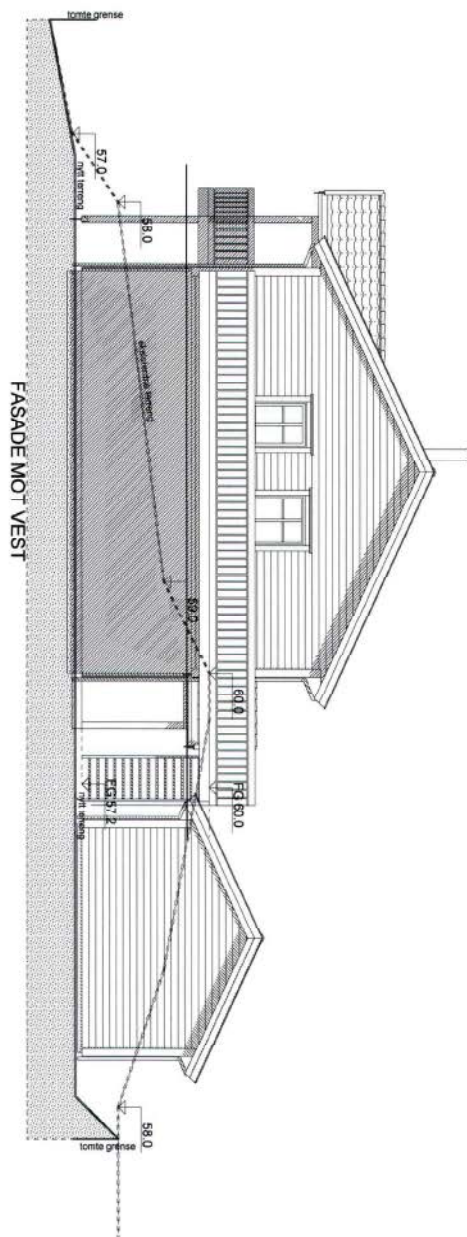
ole.m 06.10.2016

SIGN.

DATO

R.NR.  
124

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HEIT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM Idéhus Gruppen AS IKKE MEDVIRKER I



|                        |      |                      |                       |
|------------------------|------|----------------------|-----------------------|
| BB Små justeringer     |      | ole.m 08.11.2016     |                       |
| AA Små justeringer     |      | ole.m 06.10.2016     |                       |
| REV.                   | ANT. | REVIDERINGEN GJELDER |                       |
| Rondane 2 variant      |      | TEGN. ole.m          | PROSJEKT NR. FB04     |
| Camilla & Trond Ostnes |      | GODKJ.               | TEGN. NR. 506         |
| Idéhus Kristiansund AS |      | DATO 28.09.2016      | KOMMUNE: Kristiansund |
| Idéhus Terrangprofil   |      | MÅL 1 : 100          |                       |

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELETT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM Idéhusgruppen AS IKKE MEDVIRKER I.





Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

IDEHUSGRUPPEN AS  
Vegamot 8B  
7049 TRONDHEIM

Att. Ole Martin Østby

**Plan og Byggesak**  
**Administrativt vedtak nr. 2017/376**

**Vår ref.**  
2016/3395-9

**Saksbehandler**  
Piotr Jakubowski

**Dato**  
18.07.2017

**SOMMERROVEIEN 3 - Ferdigattest for oppføring av bolig og garasje**

**Tiltakshaver: Camilla og Trind Arne Ostnes**

**Ansvarlig søker: Idehusgruppen AS**

**VEDTAK:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for oppføring av bolig og garasje i Sommerroveien 3, 6518 KRISTIANSUND N.

**Saksopplysninger**

Tillatelse til tiltaket ble gitt den 22.11.2016 med vedtaksnummer 2016/568. Søknad om ferdigattest er mottatt den 10.07.2017.

Ansvarlig søker har ved gjennomføringsplan bekreftet at det foreligger samsvarserklæringer. Det bekreftes tilstrekkelig dokumentasjon fra ansvarlige foretak for FDV er overlevert byggverkets eier. Det foreligger sluttrapport for avfallsbehandling.

(FDV - Forvaltning/Drift/Vedlikehold).

Bygning eller deler av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. plan- og bygningslovens § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse.

*Dette brevet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

Plan og Byggesak

**Postadresse**  
Postboks 178, 6501 Kristiansund

**E-post**  
postmottak@kristiansund.kommune.no

**Besøksadresse**  
Kristiansund Servicekontor

Langveien 19  
www.kristiansund.no

**Telefon**  
71 57 40 00

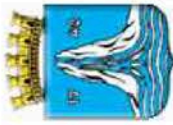
**Telefaks**  
71 57 40 35

**Bank**  
3930.05.58007

**Org.nr**  
NO 991 891 919







KRISTIANSLUND  
KOMMUNE



Målestokk  
1:500

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.



## MEGLEROPPLYSNINGER

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Gnr: 32 Bnr: 124 Snr:    | Sefrak-id: |
| Adresse: Sommerroveien 3 |            |

### 200 BYGNINGSDATA

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Bygningens areal:        | 210m2    |
| 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)<br>Kopi er scannet og vedlagt. | X  |     |
| Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:<br>Kopi er scannet og vedlagt.   |    | X   |
| <b>Merknader:</b>                                                               |    |     |

### 1800 TILKNYTNING TIL OFFENTLIG VANN OG KLOAKK

|                   | Tilknyttet | Ikke tilknyttet |
|-------------------|------------|-----------------|
| Vann              | X          |                 |
| Kloakk            | X          |                 |
| <b>Merknader:</b> |            |                 |

| VANNMÅLER          |            |
|--------------------|------------|
| Vannmåler          | Ja         |
| Sist avleste dato: | 30.11.2024 |
| Målerstand:        | 755        |

### 1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYR

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Kommunale avgifter og gebyrer: | Kr. 20 004,- |
|--------------------------------|--------------|

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



Kristiansund kommune  
I medvind uansett vær

Line Mentzoni  
Avdelingsingeniør  
Oppmåling

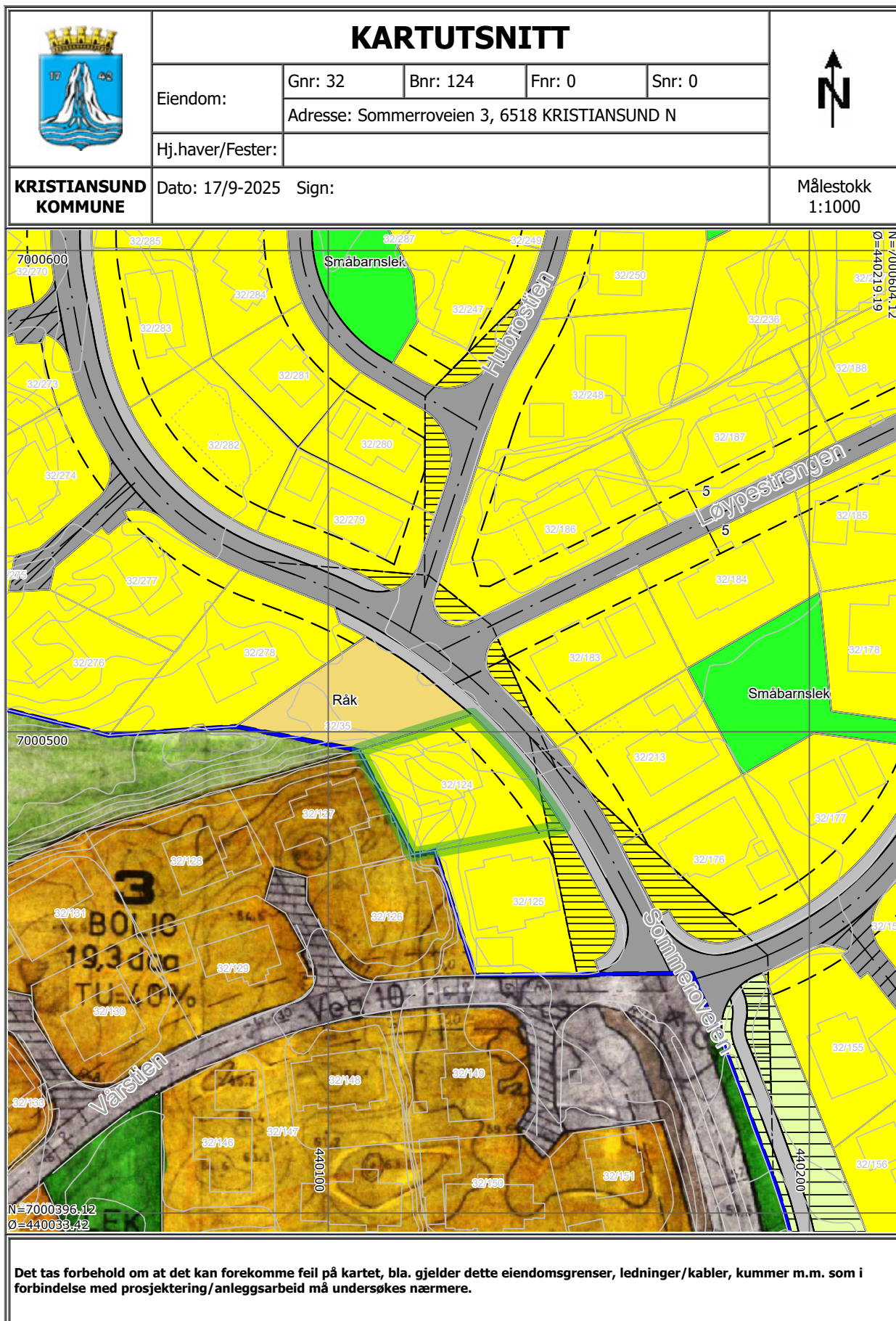
71573883

[www.kristiansund.no](http://www.kristiansund.no)

[Line.Mentzoni@kristiansund.kommune.no](mailto:Line.Mentzoni@kristiansund.kommune.no)









17.09.2025

## Megleropplysninger

Adresse: Sommerroveien 3

Gnr.: 32

Bnr.: 124

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<br>14.05.2024 |
| Kommunedelplan                             |                                                                          |                             |                          |
| Reguleringsplan                            | R-188 Boligfelt Sommerro – Myran-vest                                    |                             | 31.05.1989               |
| Mindre reguleringsendring/ Bebyggelsesplan | R-188-10 Etappe (felt) 4 og 5                                            | Bolig                       | 14.03.2008               |

### Bestemmelser til plan som er vedlagt:

☒ Kommuneplan

☐ Kommunedelplan

☒ Reguleringsplan

☒ Mindre endring/Bebyggelsesplan

### Kommentarer:

- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310\_4 Kvikkleire.
- Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.





## Innsendte arealplaner

### Planer under arbeid i området:

☐ Ja

☒ Nei

|                       |  |         |
|-----------------------|--|---------|
| PlanID og<br>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  
17.09.2025

Følgende element i planen er foreslått justert / endret :

**\* På plankartet :**

- Noen tomtestørrelser økes. (2 eksempler.: fra 638 m2 til 704 m2, fra 741 m2 til 925 m2)
- Ytre avgrensning av feltet mot vest og nord-øst, flyttes utover noen få meter.
- Endret plassering av en og økt antall Småbarns- og Lekeplasser (i alt 4 lekeplasser).
- Bedre og flere råker ut til omkringliggende friluftsområder.
- Deriblant en gjennomgående passasje retning vest-øst, ved at ei tomt tas bort der en bergrygg ligger, med en synlig brukt sti ut til friluftsområdet i øst.
- Mulighet for anleggelse av turvei øst for feltet og en mindre parkeringsplass ifm. denne.
- Disse 6 pkt. gjør at antallet tomter i etappe 4 og 5 reduseres med 6 stk, fra 75 til 69 tomter.
- Gangvei legges også på østsiden langs hovedvei nr.2.
- Fortau langs vestsiden av internvei nr. 11.

**\* I reguleringsbestemmelsene :**

- Ny § 5 B tilføyes:  
Spesialområder ( Friluft- naturområder, inkl. gangråder):  
A. Innenfor området øst for boligfeltet kan turvei opparbeides som vist med evt. mindre endringer som er nødvendig, for at den blir skånsomt og best mulig tilpasset terrenget

**\* Skal vurderes nærmere:**

- Om bergmassiv midt i og nord i feltet, bør sprenges ned til nivå som området ellers.

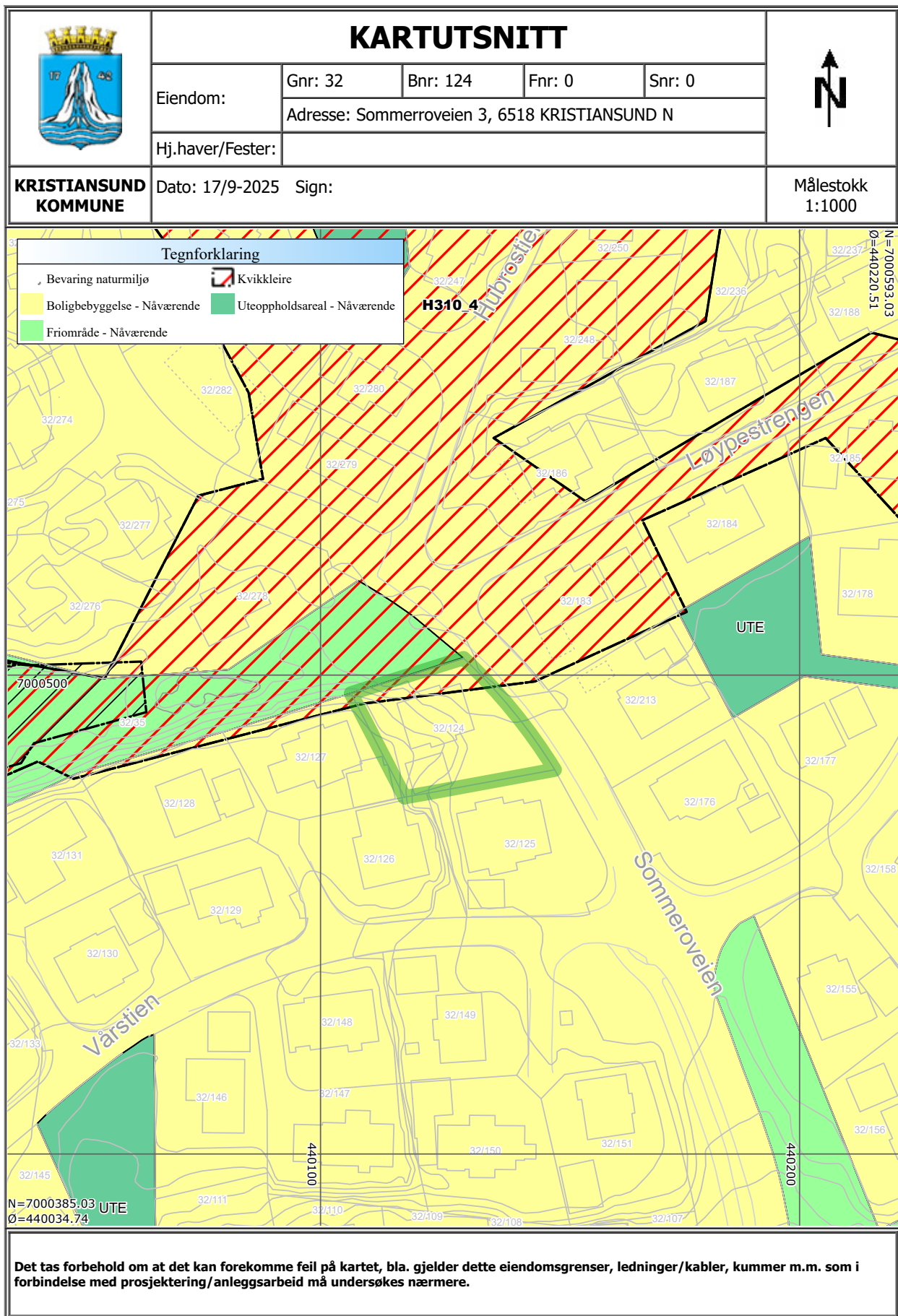
VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, 2 godkjennes mindre vesentlige endringer av reguleringsplan –Boligfelt Sommerro-Myran vest – stadfestet 31.05.1989, for områder i etappe 4 og 5, som nevnt i saksutredningen og vist på kart sist datert 12.mars 2008.  
Detaljer som nevnt vedrørende bergmassiv i etappe 5, skal vurderes nærmere.

Bygnings- reguleringssjefen i Kristiansund.

  
Gunnar Odden

  
Øyvind Silseth

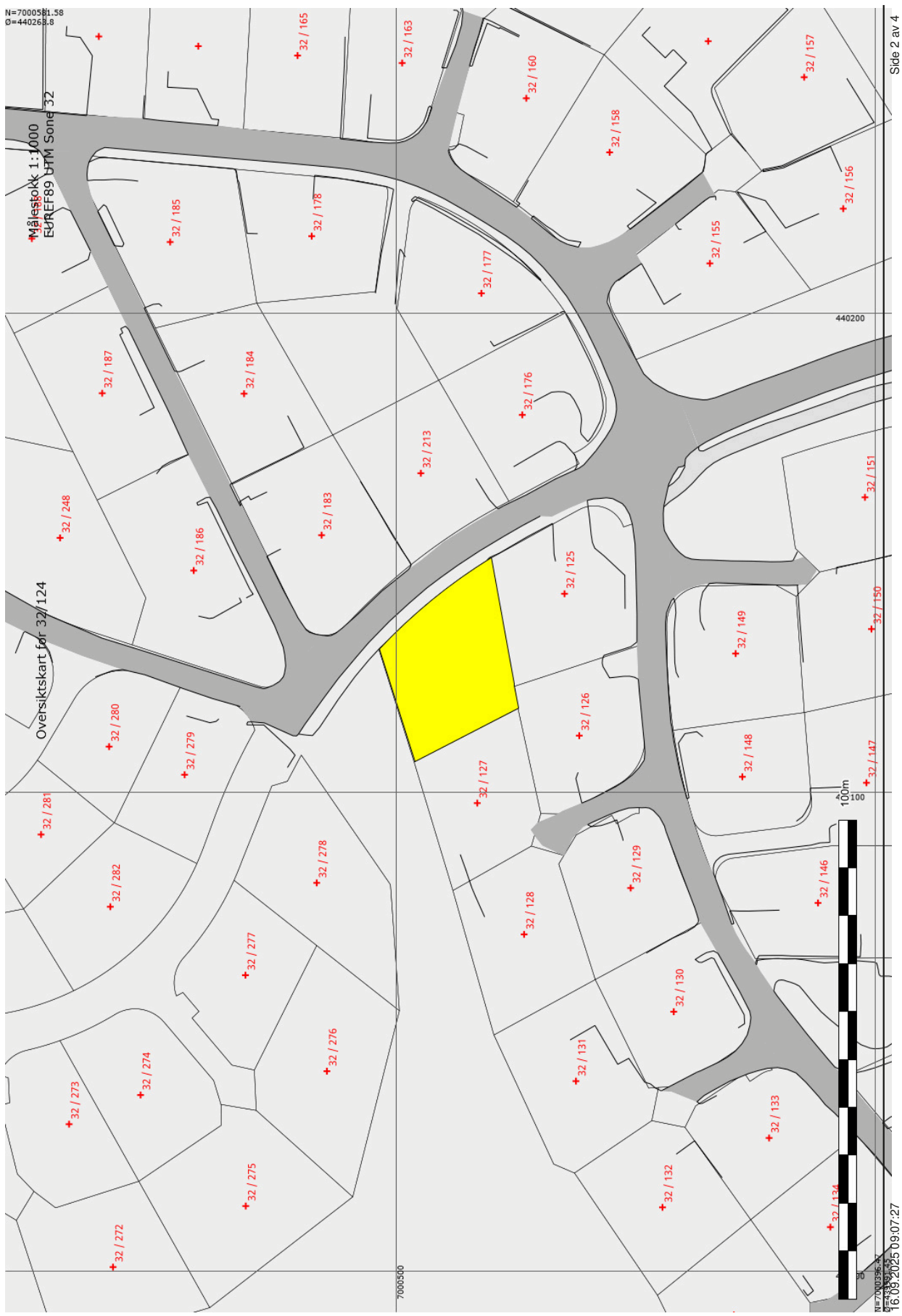


|                                                                                                                                                                                              |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <div data-bbox="207 1647 381 1767">  </div> <div data-bbox="391 1539 423 1873">Kristiansund kommune</div> | <div data-bbox="289 650 337 969">Matrikkelkart</div> |
| MATRIKKELENHET                                                                                                                                                                               | Gnr                                                  |
| Kommune                                                                                                                                                                                      | Bnr                                                  |
| 1505 - Kristiansund kommune                                                                                                                                                                  | Fnr                                                  |
|                                                                                                                                                                                              | Snr                                                  |
|                                                                                                                                                                                              | 0                                                    |
|                                                                                                                                                                                              | 0                                                    |
|                                                                                                                                                                                              | 0                                                    |

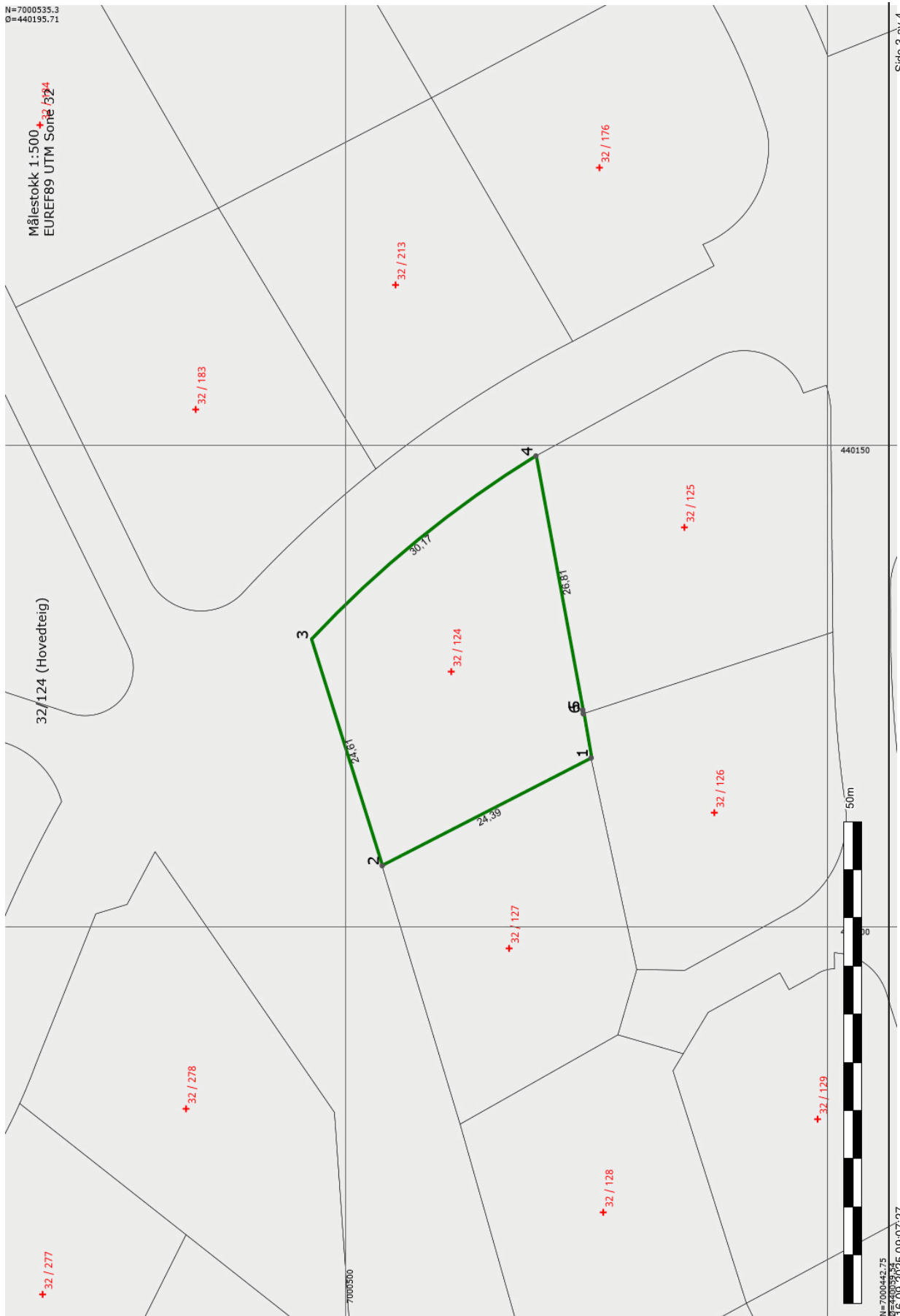
### Orientering om matrikkelkart

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 enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning 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=7000535.3  
Ø=440195.71



Side 3 av 4

Areal og koordinater

Areal: 736,10  
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7000489,00 Øst: 440126,51

Arealmerknad:

Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje |            | Merke nedsett i/ Grensepunkttype/ |                  |        | Målemetode       |  |                                         | Nøyaktighet |  | Radius |
|-------------------------|------------|-----------------------------------|------------------|--------|------------------|--|-----------------------------------------|-------------|--|--------|
| Løpnr                   | Nord       | Øst                               | Ikke spesifisert | Lengde | Hjelpelinjetype  |  |                                         |             |  |        |
| 1                       | 7000474,51 | 440117,54                         | Ikke spesifisert |        | Umerket          |  | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 11          |  |        |
|                         |            |                                   | 24,39            |        | Ikke hjelpelinje |  |                                         | 11          |  |        |
| 2                       | 7000496,19 | 440106,36                         | Ikke spesifisert |        | Umerket          |  | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 11          |  |        |
|                         |            |                                   | 24,61            |        | Ikke hjelpelinje |  |                                         | 11          |  |        |
| 3                       | 7000503,54 | 440129,85                         | Ikke spesifisert |        | Umerket          |  | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 11          |  | 114,26 |
|                         |            |                                   | 30,17            |        | Ikke hjelpelinje |  |                                         | 11          |  |        |
| 4                       | 7000480,24 | 440148,89                         | Ikke spesifisert |        | Umerket          |  | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 11          |  |        |
|                         |            |                                   | 26,81            |        | Ikke hjelpelinje |  |                                         | 11          |  |        |
| 5                       | 7000475,38 | 440122,52                         | Ikke spesifisert |        | Ukjent           |  | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 11          |  |        |
|                         |            |                                   | 0,38             |        | Ikke hjelpelinje |  |                                         | 11          |  |        |
| 6                       | 7000475,32 | 440122,14                         | Ikke spesifisert |        | Umerket          |  | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 11          |  |        |
|                         |            |                                   | 4,67             |        | Ikke hjelpelinje |  |                                         | 11          |  |        |



**NORDMØRE**  
INTERKOMMUNALE  
BRANN- OG REDNINGSTJENESTE

Ostnes, Camilla Bakken  
Sommerroveien 3  
6518 KRISTIANSUND N

**Dato:** 12.11.2020

**Saksbehandler:** Anders Vikhals

**Resultat etter brannforebyggende tilsyn**

Tilsynsadresse: **Sommerroveien 3**  
Gårds- og bruksnr: **32/124**

**Avvik:**

Det ble under dette tiltaket, **12.11.2020** ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig.

**Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.**

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste gjennomførte tilsyn knyttet til fyringsanlegget i din bruksenhet den #besøksdato#. Tilsynet ble utført i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1. ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

**Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.**

Formålet med tiltaket var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Med hilsen

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste

Saksbehandler: **Anders Vikhals**

E-post: **anders.vikhals@kristiansund.kommune.no**

Telefon: **90278621**

**Postadresse**  
Postboks 178  
6501 Kristiansund  
**Hjemmeside:**  
[www.kristiansund.kommune.no](http://www.kristiansund.kommune.no)

**Besøksadresse**  
Øvre Enggate 8  
**E-postadresse**  
[postmottak@kristiansund.kommune.no](mailto:postmottak@kristiansund.kommune.no)



## Tiltakshistorikk

### Tiltakshistorikk bruksenhet

| Registrert | Tiltak | Utført | Utført av      | Årsak ikke utført | Hyppighet  | Arbeidslisteinfo                                                            |
|------------|--------|--------|----------------|-------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 12.11.2020 | Tilsyn | Ja     | Anders Vikhals |                   | Hver 8. år | 12.11.2020 Tilsyn Sommero Ansvarlig: Anders Vikhals, Daniel Kirkenes Heggem |



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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





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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Sommerroveien 3  
6518 KRISTIANSUND N

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Maria Alvheim Klinge

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre