



aktiv.

Grenseveien 19, 6516 KRISTIANSUND N

**Omfattende renoverert enebolig
med flott utsikt, utleie og høy
standard**



Eiendomsmegler

Gunnar Andreas Kjønnøy

Mobil 452 77 617

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

Aktiv Kristiansund

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 250 000,-
Omkostn.: Kr 132 640,-
Total ink omk.: Kr 5 382 640,-
Selger: Goma-Bygg AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 154/154 kvm
Tomtstr.: 1120.5 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 524
Oppdragsnr.: 1601260013

Omfattende renovert enebolig med flott utsikt, utleie og høy standard

Aktiv Eiendomsmegling v/ Gunnar A. Kjønnøy presenterer
Grenseveien 19!

Enebolig med høy standard og flott utsikt på sydsiden av Nordlandet. Boligen ble omfattende renovert i 2024 med betydelige påkostninger: Etterisolerte konstruksjoner, ny bordkledning, nye vinduer, oppgradert el anlegg, nytt røropplegg, to nye kjøkken, renovering av tre bad og nye overflater. Det er også utført drenering og oppført romslig veranda. Resultatet er en moderne bolig som holder høy standard gjennomgående. Se salgsoppgaven for mer info. Planløsningen gir fleksibilitet: fem soverom, to stuer og tre bad i hoveddelen – eller mulighet for å leie ut en godkjent 3 roms leilighet i underetasjen. Alle arbeider er utført av firma. Eiendommen har svært gode solforhold. Rikelig med parkering.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	68
Energiattest	75
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 154 kvm

BRA totalt: 154 kvm

TBA: 95 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 74 kvm

1. etasje

BRA-i: 80 kvm

TBA fordelt på etasje

Kjeller

46 kvm Terrasse- og balkongareal

1. etasje

49 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet i underetasje er på 42 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1120.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt opparbeidet med plen og beplantninger. Parkering på egen tomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Nordlandet i Kristiansund kommune, med nærhet til barnehage, skoler og butikker og handelsområder på Futura. Kristiansund bysentrum ligger kun 5 km unna, samtidig som Nordlandet sundbåtkai er knappe 1,5 km fra boligen.

Adkomst

Enkel adkomst via offentlig veg.
Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus, samt offentlig bygg og næringsbygg.

Barnehage/Skole/Fritid

Norlandet barnehage, barneskole og ungdomsskole er i gangavstand fra eiendommen. De øvrige barnehager og skoler på Nordlandet og Kirklandet er innenfor kort kjøreavstand. Man har et rikt tilbud av fritids- og kulturaktiviteter en liten bil- eller busstur fra boligen.

Skolekrets

Nordlandet barneskole og ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

200 meter til nærmeste busstopp.

Bygningssakkyndig

Verdianalyse AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er opprinnelig oppført i 1967 og ble omfattende renoveret og ombygd i 2024, og fremstår som vesentlig modernisert. Grunnmuren er en mur- og betongkonstruksjon som er utvendig pusset og malt over terreng. Grunnmurene er utvendig etterisolert med EPS. Ny drenering med knotteplast og drenerør ble etablert rundt boligen i 2024. Veggkonstruksjonen er et bindingsverk som er etterisolert og kledd med stående Møre Royal-bordkledning. Kledningen er montert på en utlektet konstruksjon som gir et utvendig isolasjonssjikt. Bak dette er det bærende reisverk isolert med mineralull, og det er etablert dampsperre på varm side. Veggene er ytterligere påforet innvendig. Takkonstruksjonen består av selvbærende W-takstoler med taktro i tre. Det er en luke i himlingen til kryploftet. Taket er tekket med Decra stålplater. Takrenner og nedløp er utført i sort aluminium/stål, og nedløpene er koblet direkte på dreneringsrør. Det er etablert et stakesystem på nedløpene. Pipen har et heldekkende beslag over tak. Etasjeskilleren er et trebjelkelag med undergulv i sponplater og betong mot grunnen. Deler av gulvet mot grunnen er en krypkjeller med stubbloftsplater, hvor det er etablert god lufting. Bygningen har malte trevinduer og en verandaskyvedør med 3-lags glass i første etasje, og PVC-vinduer med 3-lags glass i underetasjen. Ytterdørene er malte,

isolerte kompaktdører med isolerglass. Veranda og terrasse er oppført i tre med Møre Royal terrassebord og rekkverk i impregnert tre. Utvendige trapper er også oppført i tre med Møre Royal terrassebord.

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

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Pipa har brukt opp over halvparten av forventet brukstid.

Det er klargjort for montering av vedovn på stua i 1. etasje. Det anbefales å utføre kontroll av pipeløpet før installasjon av vedovn.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 06.02.2026 av Terje Storhaug. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Goma Bygg AS, Larsen bad&flis AS, Bademiljø Øivind Lystad AS, Neas Elektro AS, 2024

Beskrivelse: Alle våtrom ble totalrenovert med nye varmekabler, støp, membran og fliser, i vaskerom ble det montert Fibo baderomsplater på vegger. Alle vann- og avløpsrør ble byttet ut. Det er etablert rør-i-rør med et fordelingsskap pr leilighet.

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

Ja

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Goma Bygg AS, 2024

Beskrivelse: Veggkonstruksjonen er reisverk med utvendig stående Royal bordkledning. Oppbyggingen av vegger fra utvendig til innvendig er: 50 mm isolasjon, 100 mm isolasjon i reisverk, dampsperre og 50 mm isolasjon.

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

terrasse eller lignende?

Ja. Grunnmurene og trekonstruksjonen hadde skjevheter som kan være normale med hensyn til byggeår.

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

Ja

Firmanavn: Goma Bygg AS, 2024

Beskrivelse: Veggkonstruksjonen består av reisverk med stående Royal kledning. Veggene er bygget opp med totalt 200 mm isolasjon (50 mm utvendig, 100 mm i reisverk og 50 mm innvendig), dampspærre og ble rettet opp ved etterisolering. Grunnmuren er mur-/betongkonstruksjon, pusset og malt utvendig, og etterisolert med 100 mm EPS utvendig og 80 mm steinull innvendig.

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

Ja. Det var svekket/manglende fuktsikring mot grunnmurene da vi kjøpte boligen.

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

Ja

Firmanavn: Sørensen Fjellsprengning AS, 2024

Beskrivelse: Dreneringen består av plastrør og knotteplast mot grunnmur. Grunnmuren er mur-/betongkonstruksjon, pusset og malt utvendig, og etterisolert med 100 mm EPS. Rundt boligen er det lagt knotteplast, nye drenerør og drenerende masser.

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

Ja. Det var råteskader i bjelkelaget på den delen av boligen som har kryperom.

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

Ja

Firmanavn: Goma Bygg AS, 2024

Beskrivelse: Råteskaden i bjelkelaget ble utbedret.

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

Ja

Firmanavn: Sørensen Fjellsprengning AS, 2024

Beskrivelse: Grunnmurene er utvendig etterisolert med 100 mm eps. Det er lagt knotteplast, drenerør og nye drenerende masser rundt hele boligen.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2025

Beskrivelse: Har observert maur på terrassen og noen på stuen i hovedetasjen. Det ble observert en råttentrestubbe på plenen hvor mauren trolig bor, behandling med gift ble utført og vi tror at problemet er løst, men det må holdes under oppsyn av nye eiere også.

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

Ja

Firmanavn: Bademiljø Øivind Lystad AS, 2025

Beskrivelse: Alle vann- og avløpsrør ble byttet ut. Det er etablert rør-i-rør med et fordelingsskap pr leilighet.

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

Ja

Firmanavn: Larsen bad&flis AS/Goma Bygg AS, 2024

Beskrivelse: Ildsted ble fjernet. Åpning i teglpipe i sokkel ble murt igjen. Åpning i hovedplan er plugget med et egnet lokk. Utvending overflate på pipen er påført murpuss, sparkel og maling. Det anbefales at en fagkyndig person gjør en kontroll av pipen før et ildsted monteres og fyres.

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

Ja

Firmanavn: Neas Elektro AS, 2024

Beskrivelse: Det er etablert utvendig tilknytningsskap. Det er skjult ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer, et skap pr leilighet. Det foreligger dokumentasjon/samsværserklæring/sluttkontroll på det elektriske anlegget. Alt elektrisk ble byttet i 2024.

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

Ja

Firmanavn: Ja, ferdigattest for tiltakene

Beskrivelse: Bruksendring av bod-areal til vaskerom, gang og soverom. Utvidelse av terrasse.

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

Ja

Firmanavn: Ja

Beskrivelse: Boligen er bygget med en fullverdig 3-roms leilighet i sokkel-etasje, men kan brukes som en hel enebolig om man ønsker det.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja

Firmanavn: Ja

Beskrivelse: Boligen er registrert slik i matrikkelen: Enebolig m/hybel/sokkelleilighet

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

Ja

Beskrivelse: Vi har tilstandsrapporten fra da vi kjøpte boligen, ellers ingenting.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Det følger med en eldre sliten utebod.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Beskrivelse: Avløpsledningen(privat stikkledning) var tett tidligere i år. Røret ble spylt av Norva 24 og kamerainspeksjon ble utført av Øivind Lystad AS, det ble ikke funnet noen feil med stikkledningen, røret ble sannsynligvis tett grunnet sminkeservietter, for mye toalett-papir, eller andre gjenstander som ikke skal i toalettet. Filmen og rapport følger med boligen.

Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Innhold

Hovedetasje:

Entré/ gang, bad, 3 soverom og stue/kjøkken

Utgang til veranda fra stue

Sokkeletasje:

Entré, stue/kjøkken, gang, bad, 2 soverom, gang /trapperom og vaskerom/ bad/
teknisk rom

Utgang til markterrasse fra entrè og vaskerom.

Standard

Hovedetasje:

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

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

Bad: Flis med varmekabler på gulv, flis på vegger og malte gipsplater i himling.

- Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett og dusj med glassvegg.

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

- Loftsluke.

Soverom 3: Laminat på gulv, malte plater på vegger og malte gipsplater i himling.

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

- Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, ventilator og integrert stekeovn, integrert oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Sokkeletasje:

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

- Sikringsskap.

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

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

- Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, integrert stekeovn, ventilator, integrert oppvaskmaskin, og integrert kjøll-/fryseskap.

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

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

Bad: Flis med varmekabler på gulv, flis på vegger og malte gipsplater i himling.

- Bad er utstyrt med enkel vegghengt vask med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett og rør i rør vannskap og opplegg for vaskemaskin.

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

Vaskerom (Bad): Flis med varmekabler på gulv, våtromsplater på vegger og malte gipsplater i himling.

- Vaskerommet (Bad) består av baderomsinnredning med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett, dusj med glassdører, 2 stk. varmtvannstanker, rør i rør vannskap og ventilasjonsaggregat og stoppekran med vannmåler.

Tekniske installasjoner:

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast med lufting over tak. Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som for eksempel vannlås.

- Varmesentral: Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og vedovn.

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- Privat avløpsstikkledning ble spylt og kamerainspektert etter tilstopping; det ble ikke avdekket feil ved selve røret.

2024:

- Boligen ble renoverert innvendig og utvendig.
- Alle våtrom ble renoverert med nye varmekabler, støp og membran. Samtidig ble alle vann- og avløpsrør skiftet, og det er etablert rør-i-rør-system med eget fordelerskap i hver leilighet.
- Alt elektrisk anlegg ble skiftet, med skjult ledningsnett, automatsikringer og ett sikringssskap per leilighet.
- Pusset opp begge kjøkken med integrerte hvitevarer og ventilasjon tilkoblet balansert ventilasjonssystem.
- Innvendig har boligen gjennomgående moderne overflater fra 2024 med laminatgulv, malte vegg- og himlingsflater.
- Boligen har lakkert tretrapp med lakkert rekkverk ned til underetasje.
- Bruksendring av tidligere bodareal til vaskerom, gang og soverom samt utvidelse av terrasse er opplyst godkjent av kommunen.
- Yttervegger og grunnmur ble etterisolert og oppgradert. Veggene er rettet opp og etterisolert, og grunnmur er utvendig drenert og etterisolert. Det ble etablert ny drenering rundt hele boligen.
- Vinduer og ytterdører er skiftet til 3-lags isolerglass.
- Terrasser og utvendige trapper er oppført i trekonstruksjon med Møre Royal terrassebord.
- Nedløp og takrenner i sort aluminium / stål.

2003:

- Nytt Decra tak.

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen tomt.

Radonmåling

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter.

Diverse

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

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

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.

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler i gulv på begge bad og vaskerom.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 250 000

Omkostninger kjøper

5 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

131 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

132 640 (Omkostninger totalt)

149 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

152 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 382 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 399 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 402 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 35 883 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunen fakturerer for vannmålerleie, abonnement vann/ avløp, feiing/ tilsyn og eiendomsskatt, kr 28 196

ReMidt fakturerer for renovasjon, kr 7 686,25

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

Informasjon om 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.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. For primærbolig gjelder følgende:

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 524 i Kristiansund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1505/10/524:

05.07.1967 - Dokumentnr: 301992 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Tinglyst avtale er vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for "bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, oppføring av veranda og fasadeendring i Grenseveien 19", datert 24.06.2024.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig veg.

Tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Følger reguleringsplan Endring av reguleringsplan for Omagata 46 - 49b og del av 58 (plan-ID R-084). Planen regulerer eiendommen til boligformål. 01.10.1965

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 07.09.2023, med mindre endring vedtatt 14.05.2024. Formålet er avsatt til boligbebyggelse-nåværende.

Det er registrert en plan under arbeid i området. Dette gjelder plan-ID R-326, Detaljregulering for Vestbase hydrogenanlegg, som har status som planforslag med høringsfrist 23.11.2025. Nærmere opplysninger kan gis av Kristiansund kommune, enhet for plan- og byggesak v/ Ove Brynhildsvoll.

Eiendommen er berørt av gul sone for støy i henhold til retningslinje T-1442.

Reguleringsbestemmelser og bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanen kan

sees ved henvendelse megler.

Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
4 500 Fotograf
17 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 000 Tilretteleggingsgebyr
1 990 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
0 Utlegg fotograf
5 813 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 108 148

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

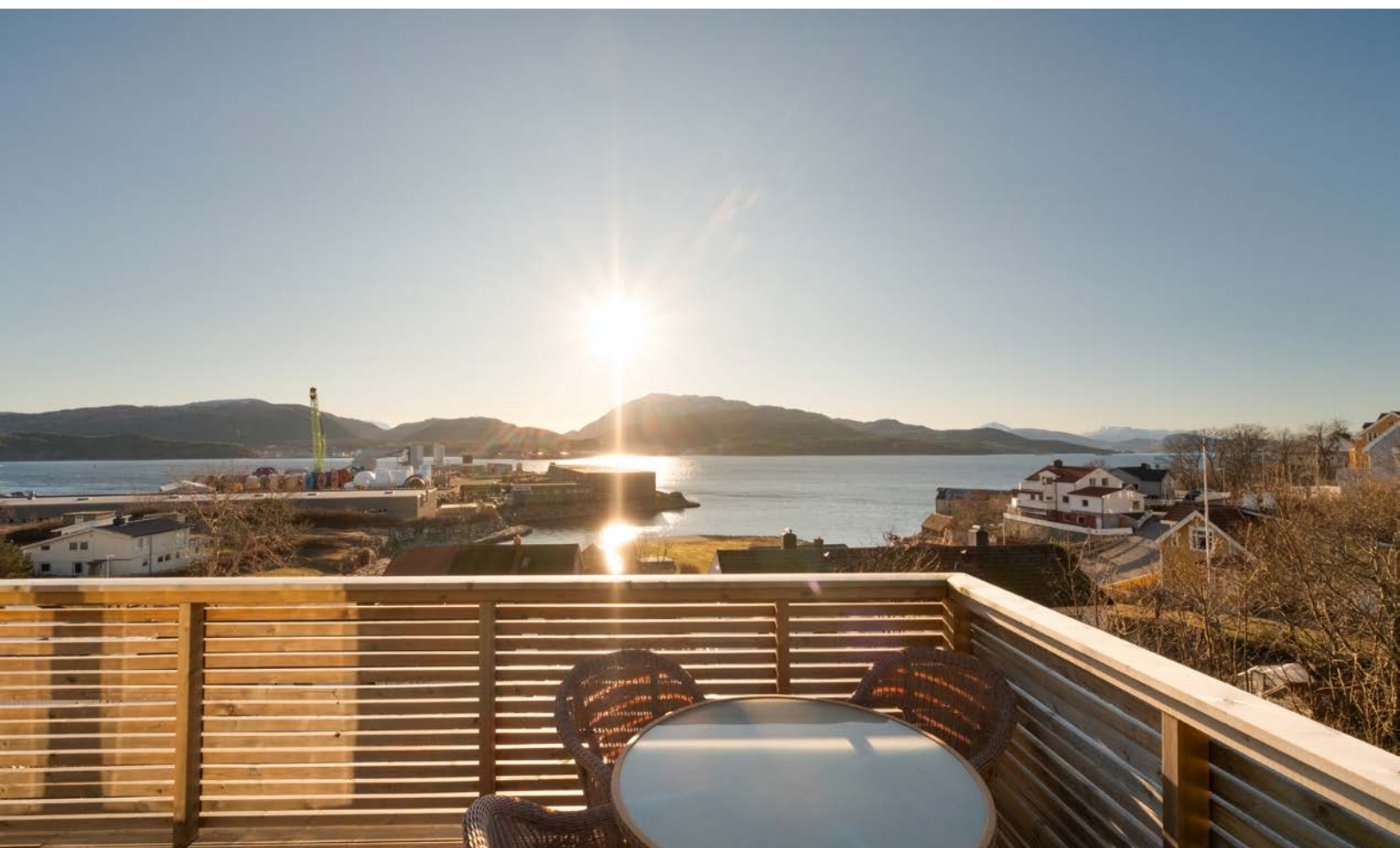
Gunnar Andreas Kjønnøy
Eiendomsmegler
gunnar.andreas.kjonnoy@aktiv.no
Tlf: 452 77 617

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

02.03.2026





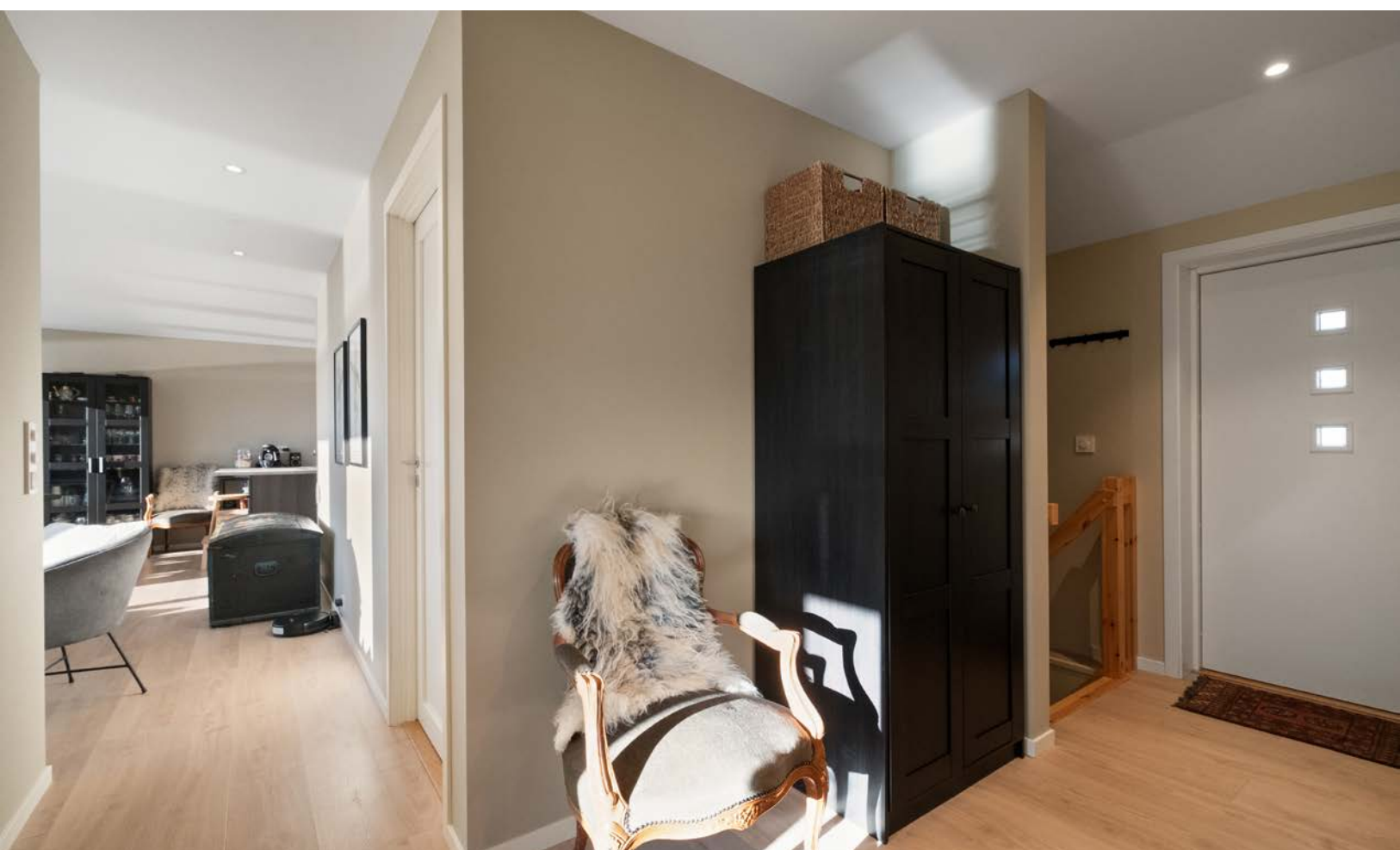


































Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plan 1



Snitt A-A

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



📍 Grenseveien 19, 6516 KRISTIANSUND N 📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 10, bnr. 524

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 22333-1387

Referansenummer: AQ2379

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført i 1967 og ble totalrenovert i 2024 med ferdigattest samme år. Bygningen fremstår i dag som vesentlig modernisert både utvendig og innvendig, med oppgraderte konstruksjoner og tekniske installasjoner.

Utvendig består konstruksjonen av bindingsverk som er etterisolert og kledd med stående Møre Royal-bordkledning. Taket er tekket med Decra stålplater på selvbærende W-takstoler. Grunnmur i betong er utvendig etterisolert med 100 mm EPS, og det ble etablert ny drenering med knotteplast og drenerør rundt boligen i 2024. Vinduer og ytterdører er skiftet i 2024 og har 3-lags isolerglass. Terrasser og utvendige trapper er oppført i trekonstruksjon med Møre Royal terrassebord.

Innvendig har boligen gjennomgående moderne overflater fra 2024 med laminatgulv, malte vegg- og himlingsflater. Etasjeskiller er i trebjelkelag, med deler mot grunn og krypkjeller med etablert lufting. Boligen har teglsteinspipe og to godkjente boenheter, adskilt med brannklassifisert dør (EI30).

Alle våtrom ble totalrenovert i 2024 etter TEK17, med flislagte gulv med varmekabler, dokumentert membranløsning og plastsluk. Fallforhold er målt og tilfredsstillende krav. Begge kjøkken er fra 2024 med integrerte hvitevarer og ventilasjon tilkoblet balansert ventilasjonssystem.

Tekniske installasjoner er i hovedsak fornyet i 2024, inkludert rør-i-rør vannsystem, plastavløp, to varmtvannstanker og balansert ventilasjon. Det er etablert to separate elektriske anlegg – ett for hver boenhet – med skjult ledningsnett og automatsikringer. Hele el-anlegget ble skiftet i 2024, og det foreligger dokumentasjon samt gjennomført elkontroll i 2025.

Samlet sett fremstår boligen som vesentlig oppgradert med moderne løsninger og lavt forventet vedlikeholdsbehov på kort sikt, utover normalt løpende vedlikehold av utvendige overflater.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra stålplater. Nedløp og takrenner i sort aluminium / stål. Nedløp er koblet direkte på dreneringsrør som fører vann til grunn. Det etablert stakesystem på nedløpene.

Veggkonstruksjonen er reisverk med utvendig stående Royal bordkledning. Oppbyggingen av vegger fra utvendig til innvendig er: 50 mm isolasjon, 100 mm isolasjon i reisverk, dampspærre og 50 mm isolasjon.

Selvbærende W.-takstoler med taktro i tre. Det er luke i himling til kryploft fra soverom.

Bygningen har malte trevinduer / verandaskyvedør med 3-lags

glass i 1. etasje og PVC vinduer med 3-lags glass i underetasjen. Ytterdører som malt isolert kompaktør med isolerglass.

Veranda og terrasse som er oppført i tre med Møre Røyal terrassebord og rekkverk i impregnert tre. Utvendige trapper som er oppført i tre med Møre Røyal terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller i trebjelkelag med undergulv i sponplater og betong mot grunnen. (Deler av gulvet mot grunnen er krypkjeller med stubbloftsplater. Det er ikke tilgang til den, med det er etablert god lufting.)

Det er teglsteinspipe med pusset overflate som er beslått med heldekkende beslag over tak.

Det er hovedsaklig laminat på gulv, malte plater på vegger og malte gipsplater i himling. Det er ikke tatt noe hulltaking siden boligen er blitt renovert i 2024.

Boligen har lakkert tretrapp med lakkert rekkverk ned til underetasje. Trapp er noe bratt og anbefaler å bruke sklisikring i trinn.)

Innvendig har boligen malte ram-tredører med pakning og dør inn til leilighet i Ei 30. (Ei står for brannmotstand, og brannmotstand Ei30 betyr at den er motstandsdyktig mot brann i minimum 30 minutter.)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i underetasje er bygget etter TEK. 17 og det foreligger dokumentasjon i Boligmappa.no

Flis med varmekabler på gulv, flis på vegger og malte gipsplater i himling. Bad er utstyrt med enkel vegghengt vask med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett og rør i rør vannskap og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom (Bad)

Vaskerom i underetasje er bygget etter TEK. 17 og det foreligger dokumentasjon i Boligmappa.no

Flis med varmekabler på gulv, våtromsplater på vegger og malte gipsplater i himling. Vaskerommet består av baderomsinnredning med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett, dusj med glassdører, 2 stk. varmtvannstanker, rør i rør vannskap og ventilasjonsaggregat og stoppekran med vannmåler.

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Bad i 1. etasje er bygget etter TEK. 17 og det foreligger dokumentasjon i Boligmappa.no

Flis med varmekabler på gulv, flis på vegger og malte gipsplater i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett og dusj med glassvegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leilighet:

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

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, integrert stekeovn, ventilator, integrert oppvaskmaskin, og integrert kjøøl-/fryseskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk som er koblet via det balanserte ventilasjonssystemet i leiligheten.
(Ventilatoren er en del av det balanserte ventilasjonen.)

Kjøkken hovedbolig:

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

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, ventilator og integrert stekeovn, integrert oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger som plastrør (rør i rør).

Synlige vannrør i koper/forkrommet.

Avløpsrør av plast med lufting over tak.

Boligen har balansert ventilasjon, med luftespalte under dørene. Ventilasjonsaggregatet til hovedbolig er plassert på vaskerom i underetasje og til leilighet i underetasje på kjøkken (Integrert i ventilatoren.)

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og vedovn. Varmtvannstank til hovedbolig på 200 liter og 120 liter varmtvannstank til leilighet in underetasje.

Det er skjult ledningsnett og sikringskap med automatsikringer. Det foreligger dokumentasjon/samsvørserklæring/sluttkontroll på det elektriske anlegget.

Alt elektrisk ble byttet i 2024.

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunn bestående av fjell og steinmasser.

Drenering av plast-rør og knotteplast på grunnmur.

Grunnmur i mur-/betongkonstruksjoner, utvendig pusset og malt over terreng.

Grunnmurene er utvendig etterisolert med 100 mm eps.

Det er gruset innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen.

Eventuelt overflatevann som kan komme vil renne naturlig bort fra huset.

Utvendige hovedsavløpsrør i støpejern / hovedvannrør av kobber.

Det er offentlig avløp / vannledninger via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

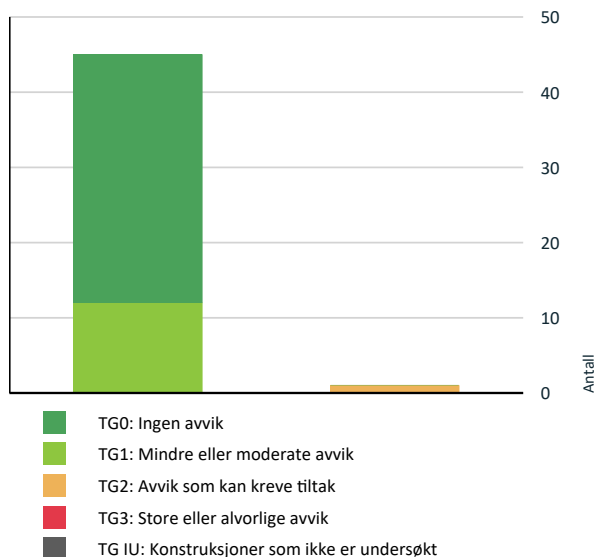
[Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipa har brukt opp over halvparten av forventet brukstid.

Det er klargjort for montering av vedovn på stua i 1. etasje. Det anbefales å utføre kontroll av pipeløpet før installasjon av vedovn.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1967

Kommentar

Byget ble renoveret inkl. etterisolering i regi av profesjonell utbygger i 2024 (ferdigattest 2024), Byggeår i energiattesten derfor satt til 2024.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen fremstår med gjennomgående god og moderne standard etter totalrenovering i 2024. Overflater, våtrom, kjøkken og tekniske installasjoner er i hovedsak fornyet og utført med løsninger i tråd med TEK17. Det er etablert to boenheter med separate tekniske anlegg, og boligen fremstår helhetlig oppgradert både innvendig og utvendig.

Vedlikehold

Som følge av omfattende oppgraderinger i 2024 vurderes vedlikeholdsbehovet på kort sikt som lavt. Det må likevel påregnes normalt, løpende vedlikehold av utvendige trekonstruksjoner, overflater og tekniske installasjoner over tid, særlig med tanke på eiendommens værutsatte beliggenhet.

Tilbygg / modernisering

2003	Modernisering	Nytt Decra tak.
2024	Modernisering	Boligen ble renoveret innvendig og utvendig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Nedløp og takrenner i sort aluminium / stål. Nedløp er koblet direkte på dreneringsrør som fører vann til grunn. Det etablert stakesystem på nedløpene.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon (reisverk) og utvendig kledd med stående Møre Royal-impregneret bordkledning. Kledningen er montert på utlekket konstruksjon som samtidig gir et utvendig isolasjonssjikt på ca. 50 mm.

Bak dette er bærende reisverk isolert med ca. 100 mm mineralull. På varm side av konstruksjonen er det etablert dampsperre, og veggene er ytterligere påført innvendig med ca. 50 mm isolasjon før innvendig kledning.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Selvbærende W-takstoler med taktro i tre.
Det er luke i himling til kryploft fra soverom.

Loftet er kun besiktiget fra luke, da det ikke var gangbart gulv. Undersøkelsen begrenser seg til det som var synlig fra luke. Ingen synlige, unormale forhold.



TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer / verandaskyddør med 3-lags glass i 1. etasje og PVC vinduer med 3-lags glass i underetasjen.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



TG 0 Dører

Ytterdører som malt isolert kompaktdør med isolerglass.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og terrasse som er oppført i tre med Møre Røyal terrassebord og rekkverk i impregnert tre.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper som er oppført i tre med Møre Røyal terrassebord. (Det anbefales å montere håndrekk på trapp ned til underetasje.)

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Andre utvendige forhold

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

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 0 Overflater

Det er hovedsakelig laminat på gulv, malte plater på vegger og malte gipsplater i himling.

Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag med undergulv i sponplater og betong mot grunnen.

(Deler av gulvet mot grunnen er krypkjeller med stubbloftsplater. Det er ikke tilgang til den, med det er etablert god lufting.)

TG 2 Pipe og ildsted

Det er teglsteinspipe med pusset overflate som er beslått med heldekkende beslag over tak.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipa har brukt opp over halvparten av forventet brukstid.

Det er klargjort for montering av vedovn på stua i 1. etasje. Det anbefales å utføre kontroll av pipeløpet før installasjon av vedovn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke noe behov for tiltak.

Det utføres kun visuell kontroll av synlige deler av pipevanger og ildsteder. For ev. ytterligere kontroll av piper (trykktesting, kamerakontroll o.l.) og ildsteder må det lokale feiervesenet kontaktes.



TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er hovedsaklig laminat på gulv, malte plater på vegger og malte gipsplater i himling.
Det er ikke tatt noe hulltaking siden boligen er blitt renoverert i 2024.

Konstruksjoner som vegger og gulv mot grunn kan ikke kontrolleres i sin helhet da de ligger under terreng og er kledd inn. Fuksikring i slike konstruksjoner var ofte fraværende eller mangelfull i byggeperioden. Selv om det ikke er registrert fukt eller skade ved befaring, må det forventes at rom

Tilstandsrapport

under terreng kan være utsatt for fuktpåvirkning, spesielt ved mye nedbør, teleløsning eller utilstrekkelig drenering.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med lakkert rekkverk ned til underetasje.
Trapp er noe bratt og anbefaler å bruke sklisikring i trinn.)

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Innvendige dører

Døren mellom utleieleiligheten og hovedleiligheten er opplyst å være en brannklassifisert dør med brannmotstand i minimum 30 minutter (EI30). Dette innebærer at døren er konstruert for å motstå gjennomtrengning av flammer og varme i minst 30 minutter ved brannpåvirkning.

En slik branncellebegrensende konstruksjon bidrar til å hindre eller forsinke brann- og røykspredning mellom boenhetene, og gir økt sikkerhet samt bedre tid til evakuering ved en eventuell brann.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje er bygget etter TEK. 17 og det foreligger dokumentasjon i Boligmappa.no

Flis med varmekabler på gulv, flis på vegger og malte gipsplater i himling.

Bad er utstyrt med enkel vegghengt vask med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett og rør i rør vannskap og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malte gipsplater i himling.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.
Det er målt 25 mm. fall fra topp slukrist og til topp flis ved dør.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Bad har plastsluk og har smøremembran med kjent utførelse.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med enkel vegghengt vask med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett og rør i rør vannskap og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluftspalte mellom dørblad og karm i overkant på skyvedør.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da badet er nytt.

UNDERETASJE > VASKEROM (BAD)

Generell

Vaskerom i underetasje er bygget etter TEK. 17 og det foreligger dokumentasjon i Boligmappa.no

Flis med varmekabler på gulv, våtromsplater på vegger og malte gipsplater i himling.

Vaskerommet består av baderomsinnredning med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett, dusj med glassdører, 2 stk. varmtvannstanker, rør i rør vannskap og ventilasjonsaggregat og stoppekran med vannmåler.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM (BAD)

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Våtromsplater på vegger og malte gipsplater i himling.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM (BAD)

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 17 mm. fall fra topp slukrist og til topp flis ved dør.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM (BAD)

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom har plastsluker og har smøremembran med kjent utførelse.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM (BAD)

Tilstandsrapport

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet består av baderomsinnredning med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett, dusj med glassdører, 2 stk. varmtvannstanker, rør i rør vannskap og ventilasjonsaggregat og stoppekran med vannmåler.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM (BAD)

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluftspalte mellom dørblad og terskel.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM (BAD)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da vaskerommet er nytt.

1. ETASJE > BAD

Generell

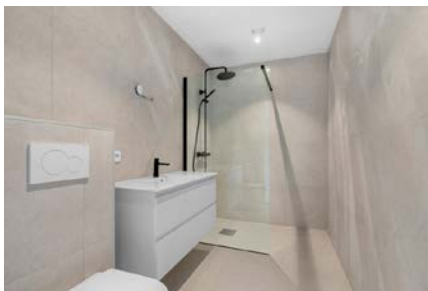
Bad i 1. etasje er bygget etter TEK. 17 og det foreligger dokumentasjon i Boligmappa.no

Flis med varmekabler på gulv, flis på vegger og malte gipsplater i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett og dusj med glassvegg.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malte gipsplater i himling.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flis med varmekabler på gulv.
Det er målt 25 mm. fall fra topp slukrist og til topp flis ved dør.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Bad har plastsluk og har smøremembran med kjent utførelse.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, speil med lys, vegghengt toalett og dusj med glassvegg.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluftspalte mellom dørblad og terskel.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Laminat på gulv, malte gipsplater på vegger og malte gipsplater i himling.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, integrert stekeovn, ventilator, integrert oppvaskmaskin, og integrert kjøl-/fryseskap.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk som er koblet via det balanserte ventilasjonssystemet i leiligheten. (Ventilatoren er en del av det balanserte ventilasjonssystemet.)

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Laminat på gulv, malte gipsplater på vegger og malte gipsplater i himling. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, ventilator og integrert stekeovn, integrert oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannledninger som plastrør (rør i rør). Synlige vannrør i koper/forkrommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Vannskap utleieleilighet



Vannskap hovedleilighet



TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast med lufting over tak.

Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks vannlås etc.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, med luftespalte under dørene.

Ventilasjonsaggregatet til hovedbolig er plassert på vaskerom i underetasje og til leilighet i underetasje på kjøkken (Integrert i ventilatoren.)

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 0 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og vedovn.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstank til hovedleilighet på 200 liter og 120 liter varmtvannstank til utleieleilighet i underetasje.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

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.

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

Det er etablert to separate elektriske anlegg, fordelt på hovedleilighet og utleieleilighet. Hver enhet har eget sikringskap med automatsikringer.

Anlegget er hovedsakelig utført med skjult ledningsnett. Sikringskapene er utstyrt med automatsikringer.

Alt elektrisk anlegg ble skiftet/oppgradert i 2024. Det foreligger dokumentasjon i form av samsvarserklæring og sluttkontroll på utførte arbeider.

Det ble gjennomført obligatorisk elkontroll av anlegget den 13.10.2025 av Elsikkerhet Norge AS på vegne av DLE. Kontrollrapport viser at det ble registrert ett mindre avvik knyttet til kabelinnføring i sikringskap (administrativ feil, lav alvorlighetsgrad). Forholdet er dokumentert utbedret av registrert elektroforetak, og saken er avsluttet hos DLE

Anlegget fremstår etter opplysningene som forskriftsmessig oppgradert og kontrollert i nyere tid.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringskap

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

Nei

Generell kommentar

Det er gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget.

Tilstandsrapport



Bilde av sikringsskap utleieleilighet



Bilde av sikringsskap hovedleilighet

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunn bestående av fjell og steinmasser.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av plast-rør og knotteplast på grunnmur.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i mur-/betongkonstruksjoner, utvendig pusset og malt over terreng.
Grunnmurene er utvendig etterisolert med 100 mm. eps.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i betong som trolig er i fra byggeår.

TG 0 Terrengforhold

Det er gruset innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen. Eventuelt overflatevann som kan komme vil renne naturlig bort fra huset.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige hovedsavløpsrør i støpejern / hovedvannrør av kobber.
Det er offentlig avløp / vannledninger via private stikkledninger.
TG. vurdert utifra alder.

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med dokumentert radonsperre. Radon er en naturlig forekommende gass som kan trenge inn fra grunnen og over tid utgjøre en helseis risiko ved forhøyede konsentrasjoner.

Det anbefales at det gjennomføres radonmåling i henhold til gjeldende anbefalinger fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (måling i vinterhalvåret over minimum to måneder). Eventuelle tiltak vurderes først dersom måleverdiene overstiger anbefalt tiltaksgrænse.

Videre mangler det håndreke på trapp ned til underetasje. Av hensyn til personsikkerhet og fallforebygging anbefales det å montere håndreke i tråd med dagens sikkerhetskrav. Dette vil redusere risiko for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

Forholdene er ikke uvanlige for boliger fra tilsvarende byggeperiode, men bør vurderes og eventuelt utbedres for å oppnå bedre sikkerhet og trygghet i bruk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

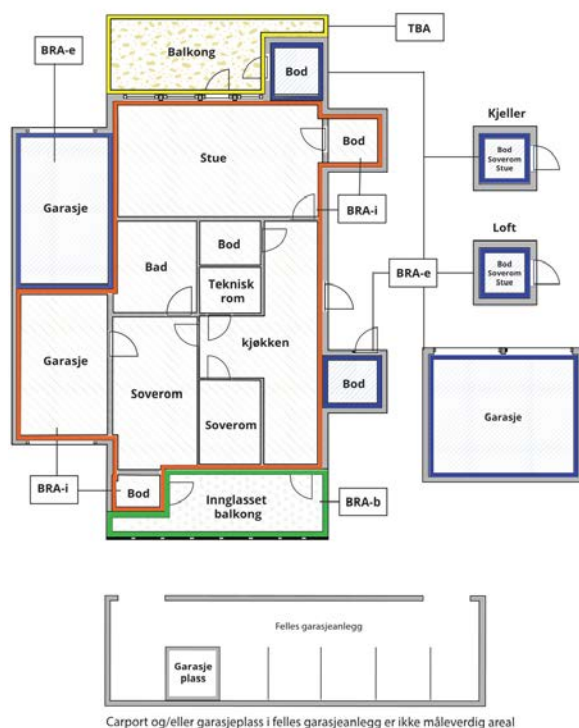
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	74			74	46
1. Etasje	80			80	49
SUM	154				95
SUM BRA	154				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, soverom 1, stue/kjøkken, gang, soverom 2, bad, gang m/trapp, vaskerom (bad)		
1. Etasje	Entré, soverom 1, bad, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		

Kommentar

Leilighet i underetasje er på 42 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Refererer til oppsummering av eiers egenerklæring

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
Enebolig	154	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Terje Storhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	10	524		0	1120.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grenseveien 19

Hjemmelshaver

Goma Bygg AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Nordlandet i Kristiansund Kommune.

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.

Om tomten

Eiet tomt på 1 120,50 m². Skrånende tomt med plen og beplantninger. Parkering på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selger opplyser at boligen de senere år har gjennomgått omfattende oppgraderinger, hovedsakelig i 2024 og 2025, med faglært utførelse og dokumentasjon på sentrale arbeider

Signert-egenerklæring.pdf (4)

Alle våtrom ble totalrenovert i 2024 med nye varmekabler, støp, membran og fliser. I vaskerom er det montert Fibo baderomsplater. Samtidig ble alle vann- og avløpsrør skiftet, og det er etablert rør-i-rør-system med eget fordelerskap i hver leilighet. Det opplyses at det foreligger dokumentasjon på arbeidene.

Yttervegger og grunnmur ble etterisolert og oppgradert. Veggene er rettet opp og etterisolert, og grunnmur er utvendig drenert og etterisolert med 100 mm EPS. Det ble etablert ny drenering rundt hele boligen med drenerør, knotteplast og nye masser. Bakgrunnen var tidligere svekket eller manglende fuksikring. I forbindelse med arbeidene ble også tidligere råteskade i bjelkelag over kryperom utbedret.

Alt elektrisk anlegg ble skiftet i 2024, med skjult ledningsnett, automatsikringer og ett sikringskap per leilighet. Det opplyses at det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll.

Ildsted er fjernet og pipeåpninger er murt/plugget. Selger anbefaler kontroll av fagkyndig før eventuell ny montering av ildsted. Privat avløpsstikkledning ble i 2025 spylt og kamerainspektert etter tilstopping; det ble ikke avdekket feil ved selve røret.

Boligen består av to godkjente boenheter (enebolig med sokkelleilighet). Bruksendring av tidligere bodareal til vaskerom, gang og soverom samt utvidelse av terrasse er opplyst godkjent av kommunen.

Det er observert maur på terrasse og i hovedplan. Behandling er utført, og forholdet antas håndtert, men bør følges opp videre. Eldre utebod opplyses å være slitt. Det er ikke utført radonmåling.

For øvrig opplyser selger at det ikke er kjent feil eller skader på tak, fasader, vinduer eller tekniske installasjoner utover det som er nevnt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.02.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	06.02.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.02.2026	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo.	13.02.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	13.02.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	

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 tjenesteyter.

• 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonsprøving 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.

• Skadegjørere: 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 slitasje: 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.

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

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](#)

Uthus som står på eiendommen er ikke vurdert og tatt med i takstrapporten.

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jørgen Schnell

Boligen

Grenseveien 19
6516 Kristiansund N

1505-10/524/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Goma Bygg AS, Larsen bad&flis AS, Bademiljø Øivind Lystad AS, Neas Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Alle våtrom ble totalrenovert med nye varmekabler, støp, membran og fliser, i vaskerom ble det montert Fibo baderomsplater på vegger. Alle vann- og avløpsrør ble byttet ut. Det er etablert rør-i-rør med et fordelingsskap pr leilighet.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alle våtrom ble totalrenovert med nye varmekabler, støp, membran og fliser, i vaskerom ble det montert Fibo baderomsplater på vegger.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Goma Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Veggkonstruksjonen er reisverk med utvendig stående Royal bordkledning. Oppbyggingen av vegger fra utvendig til innvendig er: 50 mm isolasjon, 100 mm isolasjon i reisverk, dampspærre og 50 mm isolasjon.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Grunnmurene og trekonstruksjonen hadde skjevheter som kan være normale med hensyn til byggeår.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Goma Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Veggkonstruksjonen er reisverk med utvendig stående Royal bordkledning. Oppbyggingen av vegger fra utvendig til innvendig er: 50 mm isolasjon, 100 mm isolasjon i reisverk, dampspærre og 50 mm isolasjon. Veggene ble rettet opp under arbeidet med etterisoleringen. Grunnmur i mur-/betongkonstruksjoner, utvendig pusset og malt over terreng. Grunnmurene er utvendig etterisolert med 100 mm eps, innvendig utlektet og etterisolert med 80mm steinull.

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Det var svekket/manglende fuktsikring mot grunnmurene da vi kjøpte boligen.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Sørensen Fjellsprengning AS

Beskrivelse av arbeidet: Drenering av plast-rør og knotteplast på grunnmur. Grunnmur i mur-/betongkonstruksjoner, utvendig pusset og malt over terreng. Grunnmurene er utvendig etterisolert med 100 mm eps. Det er lagt knotteplast, drenerør og nye drenerende masser rundt boligen.

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

♦ Ja

Det var råteskader i bjelkelaget på den delen av boligen som har kryperom.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Goma Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Råteskaden i bjelkelaget ble utbedret.



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Sørensen Fjellsprengning AS

Beskrivelse av arbeidet: Grunnmurene er utvendig etterisolert med 100 mm eps. Det er lagt knotteplast, drenerør og nye drenerende masser rundt boligen.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Har observert maur på terrassen og noen på stuen i hovedetasjen. Det ble observert en råttentrestubbe på plenen hvor mauren trolig bor, behandling med gift ble utført og vi tror at problemet er løst, men det må holdes under oppsyn av nye eiere også.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Behandling med maurmiddel

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bademiljø Øivind Lystad AS

Beskrivelse av arbeidet: Alle vann- og avløpsrør ble byttet ut. Det er etablert rør-i-rør med et fordelingsskap pr leilighet.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Larsen bad&flis AS/Goma Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Ildsted ble fjernet. Åpning i teglpipe i sokkel ble murt igjen. Åpning i hovedplan er plugget med et egnet lokk. Utvending overflate på pipe er påført murpuss, sparkel og maling. Det anbefales at en fagkyndig person gjør en kontroll av pipe før et ildsted monteres og fyres.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Neas Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er etablert utvendig tilknytningsskap. Det er skjult ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer, et skap pr leilighet. Det foreligger dokumentasjon/samsvørserklæring/sluttkontroll på det elektriske anlegget. Alt elektrisk ble byttet i 2024.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Ja**

Bruksendring av bod-areal til vaskerom, gang og soverom. Utvidese av terrasse.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ferdigattest for tiltakene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Boligen er bygget med en fullverdig 3-roms leilighet i sokkel-etasje, men kan brukes som en hel enebolig om man ønsker det.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Boligen er registrert slik i matrikkelen: Enebolig m/hybel/sokkelleilighet

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vi har tilstandsrapporten fra da vi kjøpte boligen, ellers ingenting.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- ♦ **Ja**

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

- ♦ **Ja**

Det følger med en eldre sliten utebod.

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

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

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- ♦ **Nei**
-

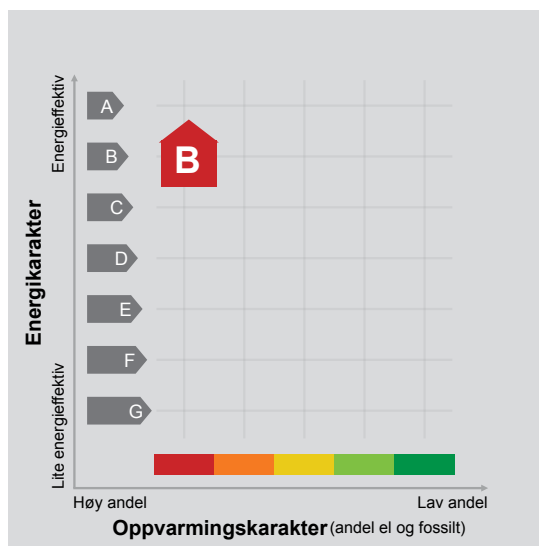
41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- ♦ **Ja**

Avløpsledningen (privat stikkledning) var tett tidligere i år. Røret ble spylt av Norva 24 og kamerainspeksjon ble utført av Øivind Lystad AS, det ble ikke funnet noen feil med stikkledningen, røret ble sannsynligvis tett grunnet sminkeservietter, for mye toalettpapir, eller andre gjenstander som ikke skal i toalettet. Filmen og rapport følger med boligen.

ENERGIATTEST

Adresse	Grenseveien 19
Postnummer	6516
Sted	KRISTIANSUND N
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	524
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12617879
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	1c7b6506-2b12-4eb2-bc91-7cc8ca3da1c4
Dato	08.07.2024
Innmeldt av	MARTIN HØYEMSVOLL



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt

- Montere urbryter på motorvarmer
- Vask med fulle maskiner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	154
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grenseveien 19
Postnummer: 6516
Sted: KRISTIANSUND N
Kommune: Kristiansund
Bolignummer: H0101
Dato: 08.07.2024 5:16:41
Energimerkenummer: 1c7b6506-2b12-4eb2-bc91-7cc8ca3da1c4

Kommunenummer: 1505
Gårdsnummer: 10
Bruksnummer: 524
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 12617879

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

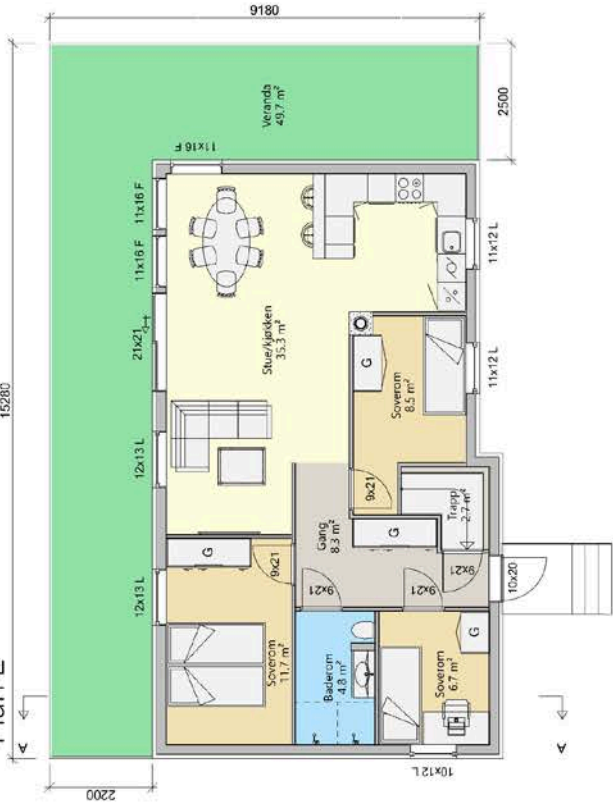
Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

E1

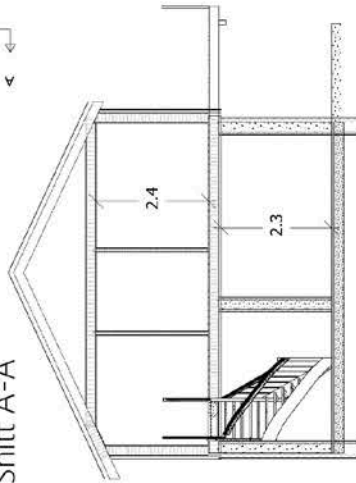
Plan 1



Plan 2



Snitt A-A



Tegningene tilhører Tegneriet AS og er beskyttet av A-ordrettsloven. Kopiering eller annen benyttelse i god med vilje interesse er forbudt. Tegningene er utarbeidet og kontrollert i henhold til NS 3420.

Alle konstruksjoner og alle bærende konstruksjoner prosjekteres i henhold til NS 3420 og alle konstruksjoner som er påført et A-ordrettsnummer, er prosjektert i henhold til NS 3420. Anvendelser av konstruksjoner og foring av konstruksjoner som er påført et A-ordrettsnummer er tatt ut fra tegning og kan derfor avvike fra de oppgitte konstruksjonene. Tegningene er utarbeidet og kontrollert i henhold til NS 3420. Tegningene er utarbeidet og kontrollert i henhold til NS 3420. Tegningene er utarbeidet og kontrollert i henhold til NS 3420.

Arealliste:

Byggesaksareal	6,3 m²
Byggesaksareal	6,3 m²
Byggesaksareal	6,3 m²
Byggesaksareal	6,3 m²

Byggemeldingstegning 1 12.01.2024 SRL Endret farge på deler av veranda plan 2. G: GRAPH-HISØFF ET.

Tilskriver:	Goma Bygg AS	Dato:	20.11.2023
Byggeplass:	Grenseveien 19	Tegn:	SRL
Kommune:	Kristiansund	Prosjekt nr.:	2023-65
Byggnr.:	10	Bl. nr.:	524
Mål.:	1 : 100	Tegnr. nr.:	502
Plan og Snitt		Grenseveien 19	



TEGNERIET AS
 Tegner og arkitekt
 Tegner og arkitekt
 Tegner og arkitekt
 Tegner og arkitekt
 Tegner og arkitekt



Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

Tegneriet As
Sørliå 13
6520 FREI

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Camilla Gjerde Larsen	BYGG-23/01048 oppgis ved alle henvendelser		24.06.2024

Grenseveien 19, ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, oppføring av veranda og fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 10 / 524 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Tegneriet As
Tiltakshaver: GOMA-BYGG AS
Tiltakshaver: GOMA-BYGG AS
Forhåndskonferanse:

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, oppføring av veranda og fasadeendring i Grenseveien 19.

Saksopplysninger

Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, oppføring av veranda og fasadeendring, samt dispensasjon fra regulert plassering ble gitt den 08.02.2024 med vedtaksnummer BYGG-23/01048-5. Søknad om ferdigattest er mottatt komplett den 18.06.2024.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Ansvarlig søker har ved søknaden bekreftet at det foreligger nødvendig sluttokumentasjon, samt. at omsøkte tiltaket er oppført i samsvar med tillatelse, og er i overensstemmelse med plan- og bygningsloven og gjeldende forskrifter.

Det er i søknaden bekreftet at FDV dokumentasjon er overlevert byggverkets eier. (FDV - Forvaltning/Drift/Vedlikehold).

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post
byggesak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Servicetorget
Vågeveien 4
www.kristiansund.kommune.no

Telefon
71 57 40 00

Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919



Kristiansund kommune
Plan og Byggesak

Saksnummer
BYGG-23/01048

Dato
24.06.2024

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

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

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Camilla Gjerde Larsen som kan treffes på telefon 71 57 38 70, eller kontaktes via epost: byggesak@kristiansund.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-23/01048 ved alle henvendelser.

Med hilsen
Kristiansund kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Camilla Gjerde Larsen
Spesialkonsulent

Andrea Landstad Kvalshaug
Avdelingsleder

Kopimottaker
GOMA-BYGG AS



Kristiansund kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1505 - Kristiansund kommune	10	524	0	0	Grunneiendom		Ja	1120.5	1121	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
05.07.1967	Nei	Nei	Nei			Nord: 6998259.69 Øst: 437647.95 System: EPSG:25832

FORRETNINGER					
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhets Arealendring
Kart- og delingsforretning	05.07.1967			Avgiver	10/491 -1121.2
				Mottaker	10/524 1121.2

BYGNINGER						
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
12617879	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bolig	Tatt i bruk	154	0	154
12617879-1	Tilbygg	Bolig	Ferdigattest	0	0	0

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Grønseveien	19				Nord: 6998268 Øst: 437650 System: EPSG:25832	Grunnkrets 804-Juulenga SKOLEKRETS 2-NORDLANDET Tettsted 6011-Kristiansund Postnummerområde 6516-KRISTIANSTUNDE N Kirkesokn 2-Nordlandet Stemmekrets 2-Dale/Nordlandet

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL	
Bruk av grunn	Referanser
U-Joppgitt	Kommentarer

KULTURMINNER		
Lokalitetsnr	Art	Verneart
		Kategori
		Matrikkelføringsdato
		Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING		Påvirkingsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
Lokaliteitsnr	Lokaliteitsnavn					

TEIGER		Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
Areal	1120,5	Nord: 6998259,68997925 Øst: 437647,95000032 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER		Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium	
Areal					

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Utvalgsriterier for rapporten

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

Adresse

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

Matrikelenhhet

Gnr: 10 Bnr: 524 Fnr: Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:
 Etternavn: Fornavn:

Bygningsstatus

Nåværende:
 Tidligere:
 I periode fra: til:

Søkevindu

øst: Nord:
 øst: Nord:

Subrapporter

Etasjer: Ja Bruksenheter: Ja Tiltakshavere: Ja
 Kontaktpersoner: Ja Hjemmelshavere: Ja Kulturminner: Ja

**Matrikelrapport****Bygg****Koordinatsystem:****Kommune: 1505 KRISTIANSUND****22 - EUREF89 UTM Sone 32**

Bygningsnr	Løpenr	Endringskode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe		Antall boenheter		Bruksareal		Bruttoareal	
					Bolig	Annnet	Tatt i bruk	boenheter	Bolig	Annnet	Totalt	Annnet
12 617 879			Tatt i bruk	112 Enebolig	Bolig		2	154	0	154	0	0

Datoer: Rammetillatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest Tatt i bruk Utgått/ revet Nord Øst Bebygd areal
 15.11.1967 6998268 437650 49,7

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal		Bruttoareal	
			Bolig	Annnet	Bolig	Annnet
Hovedetasje	1	1	80.0	0.0	80.0	0.0
Underetasje	1	1	74.0	0.0	74.0	0.0

Bruksenhet Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101 Bolig	97	4	Kjøkken	1	1	3650 Grenseveien 19	1505 - 10/524
U0101 Bolig	57	3	Kjøkken	1	1	3650 Grenseveien 19	1505 - 10/524

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		918125477	GOMA BYGG AS		Kontorveien 7 6517 KRISTIANSUND N	1 / 1

12 617 879	1	Tilbygg	Ferdigattest	112 Enebolig	Bolig	0	0	0	0	0	0	0
Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal			
	08.02.2024	08.02.2024	24.06.2024	24.06.2024	0	6998268	437650	49,7				

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal		Bruttoareal	
			Bolig	Annnet	Bolig	Annnet
Hovedetasje	1	0	0.0	0.0	0.0	0.0
Underetasje	1	0	0.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
U0101 Bolig	0	1		0	0	3650 Grenseveien 19	1505 - 10/524

Kontaktperson: Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhe Adresse
 Rolle 919388285 TEGNERIET AS Sørليا 13
 Kontaktperson



Matrikkelrapport **BYG0011**

Kommune: 1505 KRISTIANSUND

Bygg

**Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32**

Bygningsnr	Løpenr	Endrings- kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	----- Bruksareal	----- Bruttoareal	Totalt	Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt
			Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhe	Adresse									
						6520	FREI								




Matrikkelrapport **BYG0011**

Kommune: 1505 KRISTIANSUND

Bygg

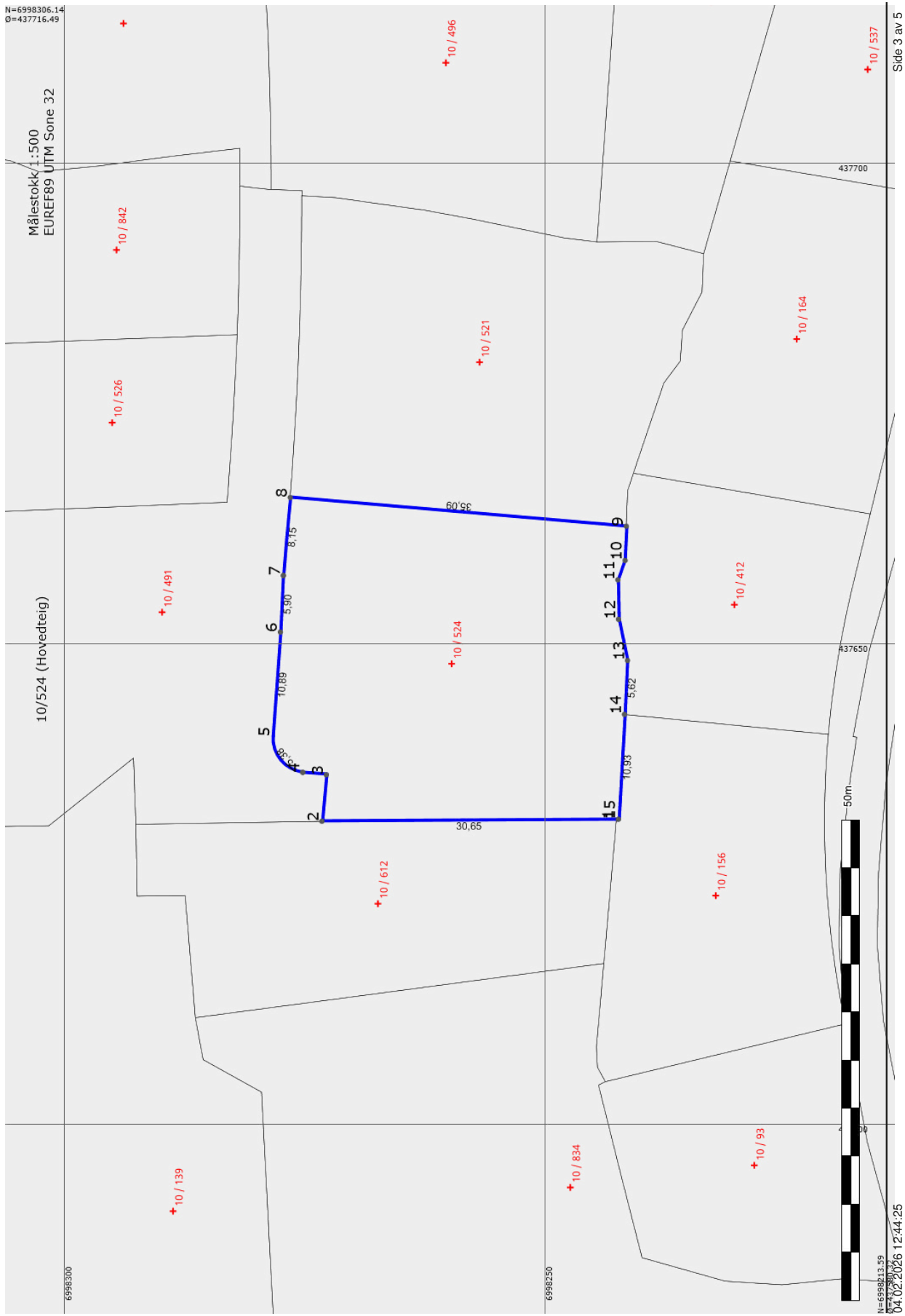
**Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32**

Bygningsnr	Løpenr	Endrings- kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal	Bolig	----- Annet	Totalt	----- Bolig	----- Annet	----- Totalt
Rolle	Føds.dato/org.nr			Navn	Bruksenhe	Adresse							
Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:	Føds.dato/org.nr			Navn	Bruksenhet	Adresse							
Rolle	918125477			GOMA BYGG AS	Kontorveien 7 6517 KRISTIANSUND N								
Hjemmelshaver													Andel 1 / 1

 <p>Kristiansund kommune</p>	<h1>Matrikkelkart</h1>			
MATRIKKELENHET Kommune				
1505 - Kristiansund kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	10	524 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 tettbygde strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberging blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.



Areal og koordinater

Areal: 1120,50 Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6998259,69 Øst: 437647,95

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: Ytre avgrensning

Løpnr	Nord	Øst	Merket nedsett i/ Grensepunkttype/			Målemetode	Nøyaktighet	Radius
			Lengde	Hjelpelinjetype				
1	6998242,55	437631,77	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36		
			30,65	Ikke hjelpelinje		36		
2	6998273,20	437631,56	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36		
			4,86	Ikke hjelpelinje		36		
3	6998272,74	437636,40	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36		
			2,46	Ikke hjelpelinje		36		
4	6998275,19	437636,65	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36	3,48	
			5,38	Ikke hjelpelinje		36		
5	6998278,31	437640,38	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36		
			10,89	Ikke hjelpelinje		36		
6	6998277,52	437651,24	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36		
			5,90	Ikke hjelpelinje		36		
7	6998277,21	437657,13	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36	277,99	
			8,15	Ikke hjelpelinje		36		
8	6998276,49	437665,25	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36		
			35,09	Ikke hjelpelinje		36		
9	6998241,53	437662,26	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36		
			3,56	Ikke hjelpelinje		36		
10	6998241,66	437658,70	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36		
			2,15	Ikke hjelpelinje		36		
11	6998242,41	437656,68	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36		
			4,11	Ikke hjelpelinje		36		
12	6998242,34	437652,57	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36		
			4,38	Ikke hjelpelinje		36		
13	6998241,41	437648,29	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36		
			5,62	Ikke hjelpelinje		36		
14	6998241,73	437642,68	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36		

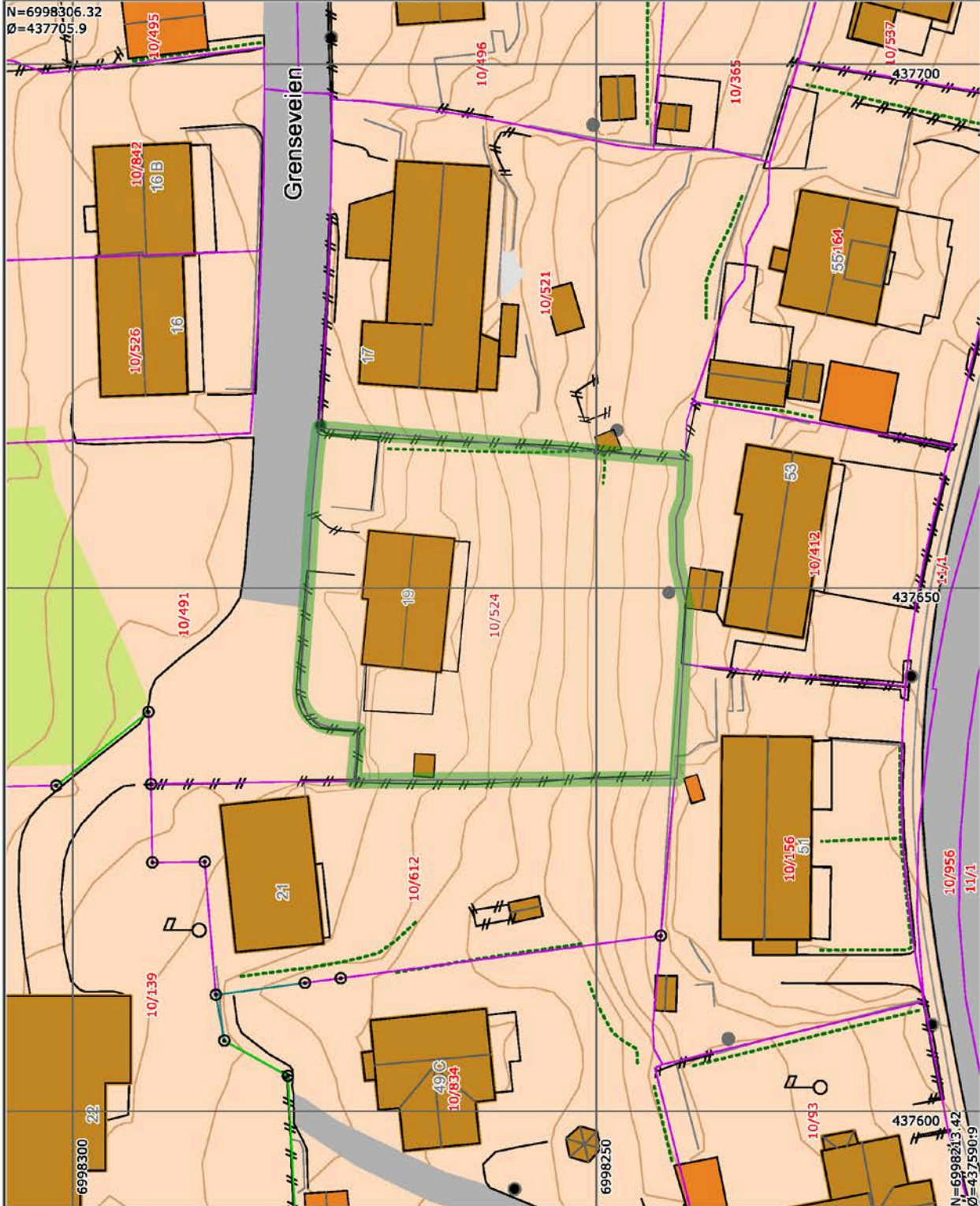


KRISTIANSUND
KOMMUNE



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

Adresse: Grenseveien 19			
Gnr.: 10	Bnr.: 524	Fnr.:	Snr.:

Gjeldende planer med bestemmelser

Eiendommen er:

Regulert Uregulert

Planopplysninger	PlanID og plannavn	Formål	Vedtatt dato
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024	Boligbebyggelse- nåværende	07.09.2023 14.05.2024
Kommunedelplan			
Reguleringsplan	R-084 Endring av reguleringsplan for Omagata 46 – 49b og del av 58	Bolig	01.10.1965
Mindre reguleringsendring/ Bebyggelsesplan			

Bestemmelser til plan som er vedlagt:

Kommuneplan Kommunedelplan
 Reguleringsplan Mindre endring/Bebyggelsesplan

Kommentarer:

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



Innsendte arealplaner

Planer under arbeid i området:

Ja

Nei

PlanID og Plannavn	R-326 Detaljregulering for Vestbase hydrogenanlegg (se planbehandlinger 2023/244)	Status: Planforslag (høringsfrist 23.11.2025)
-----------------------	---	--

Kommentarer:

Nærmere opplysninger kan gis av Kristiansund kommune, enhet for plan og byggesak v/
Ove Brynhildsvoll

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.

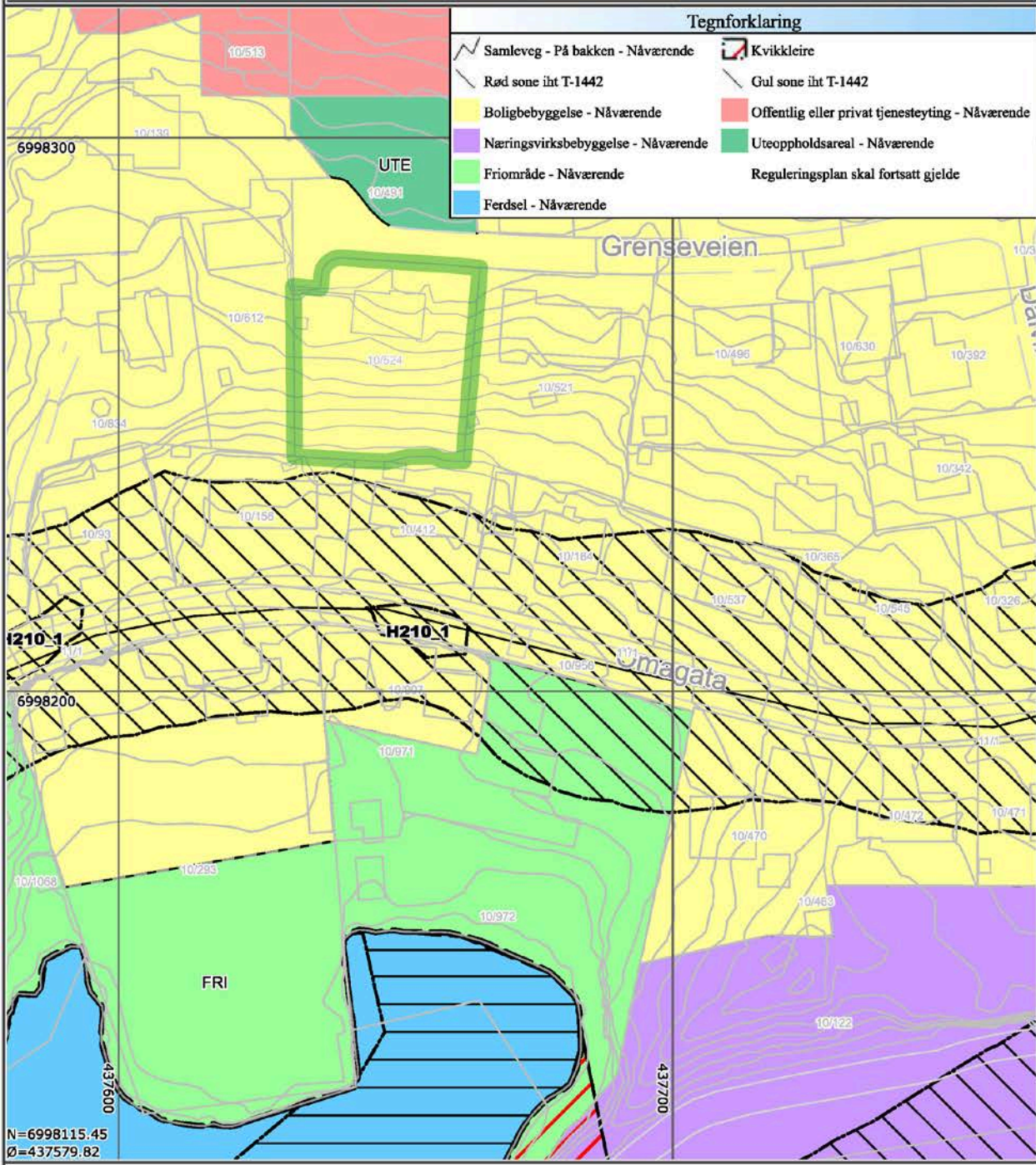
Kommentar:

Kommentarer til ordren:

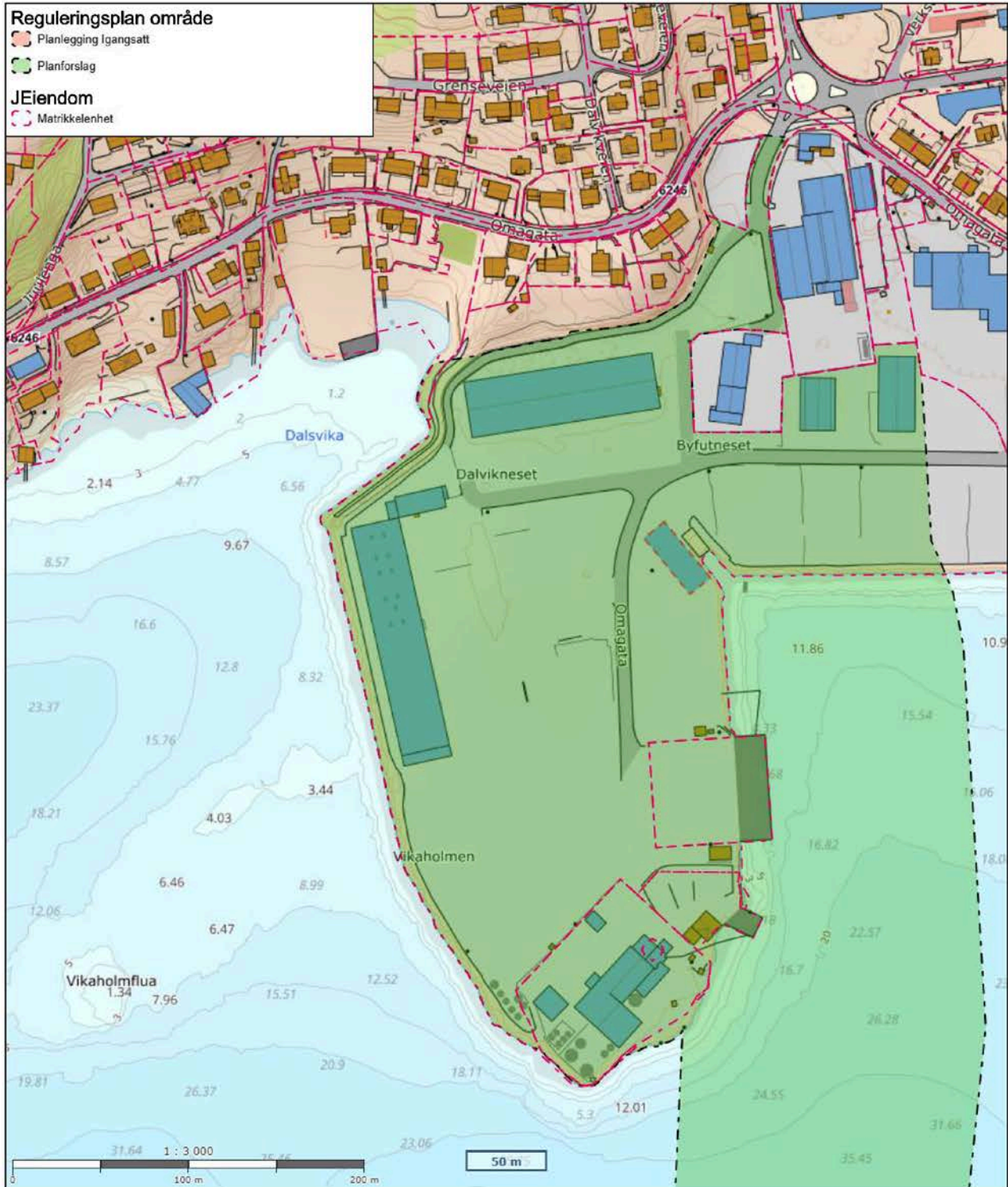
Med hilsen:

Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/Marita K. Spånberg
30.01.2026

	KARTUTSNITT					
	Eiendom:	Gnr: 10	Bnr: 524	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Grenseveien 19, 6516 KRISTIANSUND N					
Hj.haver/Fester:						
KRISTIANSUND KOMMUNE	Dato: 30/1-2026 Sign:				Målestokk 1:1000	



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



	<p>Kartutsnitt</p>	 <p>Målestokk: 1:3000 Dato:30/1-2026 Format A4</p>
---	---------------------------	---

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Gjenpart av dagbok nr. 1992
Vedlegg til
Kristiansund sorenskriverembete -5. JUL. 1967

S K J Ø T E.

Kristiansund kommune ved ordføreren skjeter og overdrar hermed til herr Bilif Kitdal, født 17/12.1934, et stykke byggegrunn. - Den forannevnte grunnparsellen som har et ca. areal på 1.050.0 kvm. vil ved begjært kart- og oppmålingsforretning bli fradelte kommunal eiendom matr. nr. 2002. Ved den samme forretningen vil fradelte grunn bli gitt betegnelsen

Grenseveien nr. 19.

På tomte hefter gaterepartisjonsplikt i samsvar med bygningsloven av 18/6.1965, - og kommunens approberte vedtekt til nevnte lov. Forøvrig gjelder for grunnoverføringa kommunale kontraktsbestemmelser for tomtesalg. Et eksemplar av disse "bestemmelser" er tilstillet kjøperen. -

Ved beslutning av 27/4.1967 har Prisnemnda, avdeling fast eiendom, fastsatt kvm.-prisen på tomte til kr. 5.00, - og skjøtningsbeløpet som etter det utgjør

kr. 5.250.00-

femtusentohundrede og femtikt kroner - er avgjort på omforent måte. - Korrigering av foran angitt ca.-areal på tomte i samsvar med senere ferdig kart- og oppmålingsforretning forbeholdes kjøper og selger. -

Tomtesalget er vedtatt av formannskapet i møte den 11/5.1967. -

Kristiansund N., den 5. juli 1967.
KRISTIANSUND KOMMUNE,

Worm Eide,
ordfører.-

RETT AVSKRIFT
BEKRÆFTES

Stempelmerke kr. 55,-
påsett originaldokumentet
og kassert den -5. JUL. 1967

Kristiansund sorenskriverembete

Paul Pedersen.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

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

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



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: Grenseveien 19
6516 KRISTIANSUND N

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gunnar Andreas Kjønnøy

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre