



aktiv.

Bremsnesveien 6, 6508 KRISTIANSUND N

**Stilfull 3-roms, renover i 2021 |
Garasje m/ el-lader | Vestvendt
terrasse | Umiddelbar nærhet til
sentrum**



Eiendomsmegler

Erik Ulseth

Mobil 993 17 191

E-post erik.ulseth@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Omkostn.: Kr 72 600,-
Total ink omk.: Kr 2 922 600,-
Felleskostn.: Kr 752,-
Selger: Elise Bjerkestrand Sunde

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total 62/106 kvm
Tomtstr.: 814.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 204
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1601250091

Stilfull 3-roms, renoverert i 2021 | Garasje m/ el-lader | Vestvendt terrasse | Sentral beliggenhet

Velkommen til en moderne og påkostet leilighet som ble totalrenoverert i 2021. Boligen har gjennomgående høy standard med nytt kjøkken med integrerte hvitevarer, flislagt bad med våtromssertifikat, nye rør, oppgradert elektrisk anlegg og etterisolerte vegger. Planløsningen er romslig og praktisk, med åpen stue-kjøkkenløsning, to store soverom og ekstra areal på loftet på hele 53 m² gulvareal. Perfekt å bruke som ekstra oppbevaringsplass eller etter eget behov.

Vestvendt terrasse gir flott utsikt og gode solforhold. Her bor du i en stille og rolig gate, men likevel med kort gange til sentrum og alle byens fasiliteter. Garasjeplass med EL-lader medfølger.

Høydepunkter:

- Totalrenoverert og modernisert i 2021
- 53 m² tilleggsareal på loft
- Åpen stue-kjøkkenløsning og store rom
- Vestvendt terrasse med sol og utsikt
- Garasjeplass med EL-lader
- Rolig og svært sentral beliggenhet

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	54
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 44 m²

BRA totalt: 106 m²

TBA: 8 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 62 m²

3. etasje

BRA-e: 26 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 114 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle

godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Areal for loftet er medtatt som eksternt areal, men det er oppgitt som disponibelt areal i kommunal informasjon og det er ikke opplyst om arealet tilhører hver enkelt leilighet eller ikke. Innhent dokumentasjon.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på boligen, men det er avvik fra disse. Det foreligger byggetegninger fra 1945 med ferdigattest fra 1950. Det er avvik fra originale tegninger ved at vegg mellom wc og bad er tatt bort og rom er slått sammen til bad/vaskerom. Bygget er seksjonert i 2021.

Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift (gjelder dør fra leilighet til fellestrappegang). Det er påvist synlige tegn på avvik i konstruksjonen som skal ivareta branncellene for byggets boenheter.

Leiligheten er ikke utstyrt med brannklassifisert inngangsdør fra fellesgang, noe som kan redusere evnen til å hindre spredning av røyk og flammer ved en eventuell brann. En brannør er viktig for å sikre bedre brannsikring, beskytte rømningsveier og gi beboere tid til å komme seg trygt ut. Eierne av byggverket skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Det foreligger tegninger for garasjen som er stemplet godkjent til utførelse, men det foreligger ikke ferdigattest.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

814.1 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eid tomt opparbeidet med asfalterte områder.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort vei til bysentrum. Her bor du med gåavstand til alt av sentrumsfasiliteter.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig gate.

Bebyggelsen

Det er primært boliger, leilighets-/gårdsbebyggelse i området, samt noe næring og offentlige bygg.

Barnehage/Skole/Fritid

Blåtoppen barnehage og Allanengen barneskole er innenfor gangastand. Ellers har man de øvrige barnehagene og skolene på Kirklandet innenfor kort kjøreavstand. Kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder i og rundt Vanndammen/ Kringsjø, og man har det meste av kultur- og fritidstilbud i nærheten.

Skolekrets

Allanengen barneskole og Atlanten ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen ligger kun 300 meter fra bysentrum, og man har lett tilgang til det meste av offentlig kommunikasjon.

Bygningssakkyndig

Råd Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført i 1949 og består av flere boenheter. Ytterveggene er tradisjonelt oppført, med PVC-vinduer med tolags glass, samt malt hovedytterdør og PVC-balkongdør. Taket er tekket med ukjent materiale, og etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygningen har murt pipe med pusset overflate, men det er ikke montert vedovn i leiligheten. Av tekniske installasjoner finnes innvendige vannledninger i plast (rør-i-rør), avløpsrør i plast, skjult elektrisk anlegg med automatsikringer, samt en 200 liters varmtvannsbereder plassert på loftet. Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Leiligheten har elektriske varmekabler på bad, waterguard ved kjøkken, samt nødvendig brannslukningsutstyr og varslingsystem.

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

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

- Utvendig > Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Vurdering av avvik:

Det er montert en ytterdør til leiligheten som ikke er godkjent til bruk som brann-dør.

Konsekvens/tiltak

Tiltak: Det må monteres dør som er godkjent til bruk som brann-dør.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong på en side av bygget. Balkongen glassfiber dekke og

rekkverk av stående trebord med håndløper.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er målt til 90cm, som er under dagens krav. Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Innvendig > Radon

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

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er ikke mulig å kunne konstantere hvor avrenningsrøret går. Veggkonstruksjonen er synlig ved å åpne rørskapet. Ved en eventuell lekkasje i rørskapet vil vann renne inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å dokumentere hvor skapets avrenningsrør leder. Det må gjøres tiltak for å fuktsikre rørskapet for en eventuell lekkasje.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Leilighetene er utstyrt med en 200 liters Basix varmtvannstank som står plassert på loftet i avrenningskar.

Vurdering av avvik:

Tanken er plassert over innredet boligrom i et rom uten sluk og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak: Ved eventuell funksjonssvikt/lekkasje ved tanken vil det være fare for at vann trenger inn i underliggende konstruksjoner. Som minstetiltak er tanken plassert i avrenningskar.

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

- Ingen

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 28.08.2025 av Runar Meek og Pål Rune Meek. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving, og spesielt avvikene nevnt over.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bemerket følgende i sin egenerklæring:

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

Beskrivelse: Sjekk vedlegg

Arbeid utført av: Kristiansund Mur og Betong AS

2.1 - Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Svar: Ja

Beskrivelse: Sjekk vedlegg

2.2 - Er arbeidet byggemeldt? Svar: Ja

Beskrivelse: Sjekk vedlegg

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

Beskrivelse: Sjekk vedlegg

Arbeid utført av: Averøy Elektro / west elektro

11.1 - Samsvarserklæring foreligger

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

Beskrivelse: Sjekk vedlegg

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

Beskrivelse: Ladeanlegg/ladeboks er innstallert i slutten på desember 23/starten på januar 24. Ble lagt opp kabel/klargjøring fra garasje(ladepunkter) til bolig, for el-bil lading ved restaurering i 2021.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: kaffedyr i blomsterbedd langs husvegg - kjeller

Selgers egenerklæring m/ vedlegg er vedlagt salgsoppgaven. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving, og spesielt forholdene nevnt over.

Innhold

Entré, bad/ vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken.

3 eksterne boder på loft. Garasje.

Standard

Entré: Lys og innbydende entré med god plass til garderobeløsning og praktisk oppbevaring. Her får man et førsteinntrykk av et moderne og trivelig hjem.

Bad: Delikat og funksjonelt bad med flislagte gulv og vegger, elektriske varmekabler og moderne innredning. Badet har heldekkende servantplate med ettgrepsarmatur, speil med belysning, veggmontert toalett, dusj med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekk sikrer godt innneklima, og det foreligger våtromssertifikat som dokumenterer at badet er utført etter gjeldende forskrifter.

Kjøkken: Stilfullt og praktisk kjøkken med mørk innredning som går over to vegger og gir rikelig med skap- og benkeplass. Benkeplate med nedfelt platetopp og vask, samt integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og kombiskap. Vannstoppsystem og komfyrvakt gir ekstra trygghet.

Stue: Romslig og lys stue med store vindusflater som gir et behagelig lysinnslipp. God plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet har en åpen og innbydende atmosfære som innbyr til sosialt samvær og avslapning.

Soverom 1: Hovedsoverommet er stort og romslig, med god plass til dobbeltseng og møblering etter behov. Rommet har en praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir en ekstra romfølelse og lys. Doble terrassedører gir direkte utgang til balkongen, som gjør rommet lyst og luftig.

Soverom 2: Det andre soverommet har også god plass til dobbeltseng og skap, og kan brukes som barnerom, gjesterom eller kontor etter behov.

Balkong: Solrik og vestvendt balkong med god plass til stor sittegruppe og eventuelt grill. Her kan man nyte kveldssolen, spise utendørs og skape en hyggelig uteplass med flott utsikt.

Se forøvrig vedlagte tilstandsrapport. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse. Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Leiligheten gikk gjennom omfattende moderniserings tiltak i 2021.

Modernisert/Påkostet år

2021

Parkering

Parkering er i en del av en dobbel garasje. Garasjeplassen er seksjonert som tilleggsdel til seksjonen og følger leiligheten. Det er også egen dør utenfra og inn til

garasjen.

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Sameiet drives sporadisk, uten et etablert styre. Den ene seksjonseieren har oversikt og kontroll med sameiets felles konto og betaler fellesforsikringen. Sameiet har ikke ordnet med felles vedtekter eller husordensregler.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler i gulv på bad.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 850 000

Kommunale avgifter

Kr 11 760

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunen fakturerer for vann, avløp, feiing/ tilsyn og eiendomsskatt, kr 11 760,-
ReMidt fakturerer for renovasjons- og slamgebyr, kr 3 616,-
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 418 508

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 674 030

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien settes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av

boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og kommunale avgifter, påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Info vannavgift

Eiendommen har felles vannmåler for sameiet.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

60/240

Felleskostnader inkluderer

Felles bygningsforsikring og avsetning til felles.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 752

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 204, seksjonsnummer 3 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:

18.05.2021 - Dokumentnr: 581427 - Reseksjonering

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 60/240

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Deling av seksjon

Endring av tilleggsdel (Både loftsareal og garasje plass ligger som tilleggsdel i seksjoneringen)

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 24.03.1950.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er avvik fra originale tegninger ved at vegg mellom wc og bad er tatt bort og rom er slått sammen til bad/vaskerom.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger på garasje, men i følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på ferdigstilling, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har kun gangadkomst til offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er delt i to teiger, regulert til: Teig 1: Blandet formål,- bolig mv. forhage, vei og Teig 2: Udefinert i reguleringsplan R-014 Talgøenget-Sørholmsveien, vedtatt 07.01.1946. Mindre reguleringsendring ble vedtatt for teig 2 den 30.04.1980, R-014-02 Plan for fortau og forskyving av vegtrace i Bremsnesveien v/ sykehuset, med formål: Gang/ sykkelvei og fortau.

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 07.09.2023, med mindre endring vedtatt 14.05.2024, med formål bolig.

Ved motstrid går kommune(del)planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en hensynssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

Evt. hensynssoner kommer frem av kartutsnitt.

Eiendommen omfattes av planprosess for oppheving av eldre reguleringsplaner. Pågående prosess for endring av kommunedelplan for Kristiansund sentrum. Ligger nå ute på høring med frist 31.08.25, se kunngjøringer på kommunens hjemmeside.

Kopi av kommunale dokumenter kan sees hos megler.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

71 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

72 600 (Omkostninger totalt)

83 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 922 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 933 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 936 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 72 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris vederlag kr 30 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Fotograf
- 16 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visningspakke
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 5 476 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 75 200

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler ingen krav til vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Erik Ulseth
Eiendomsmegler
erik.ulseth@aktiv.no
Tlf: 993 17 191

Ansvarlig megler bistås av

Erik Ulseth
Eiendomsmegler
erik.ulseth@aktiv.no
Tlf: 993 17 191

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

15.09.2025









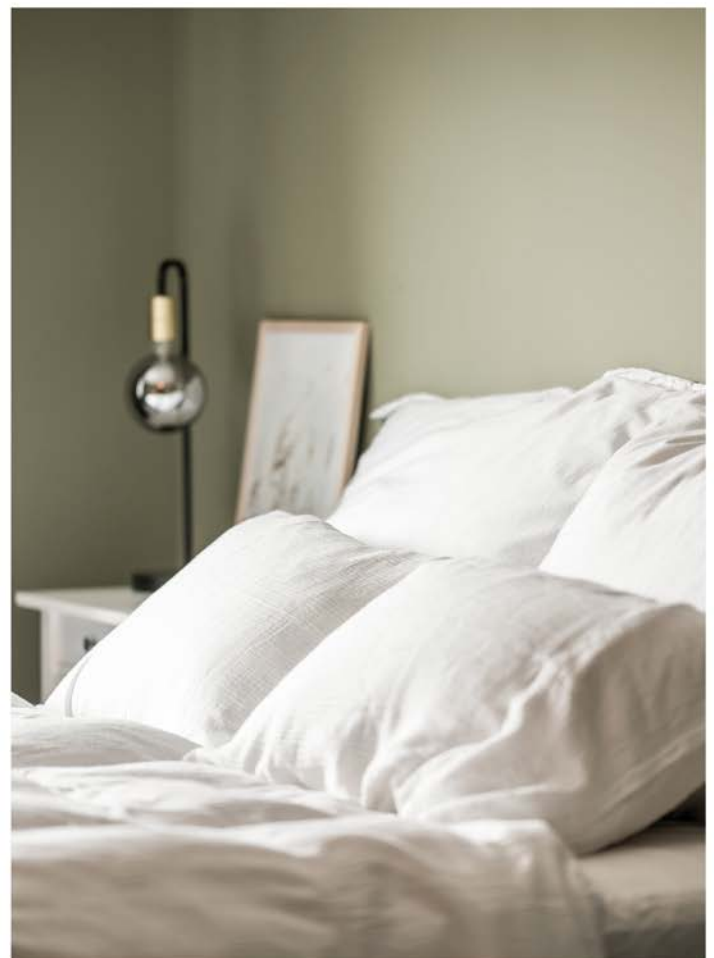






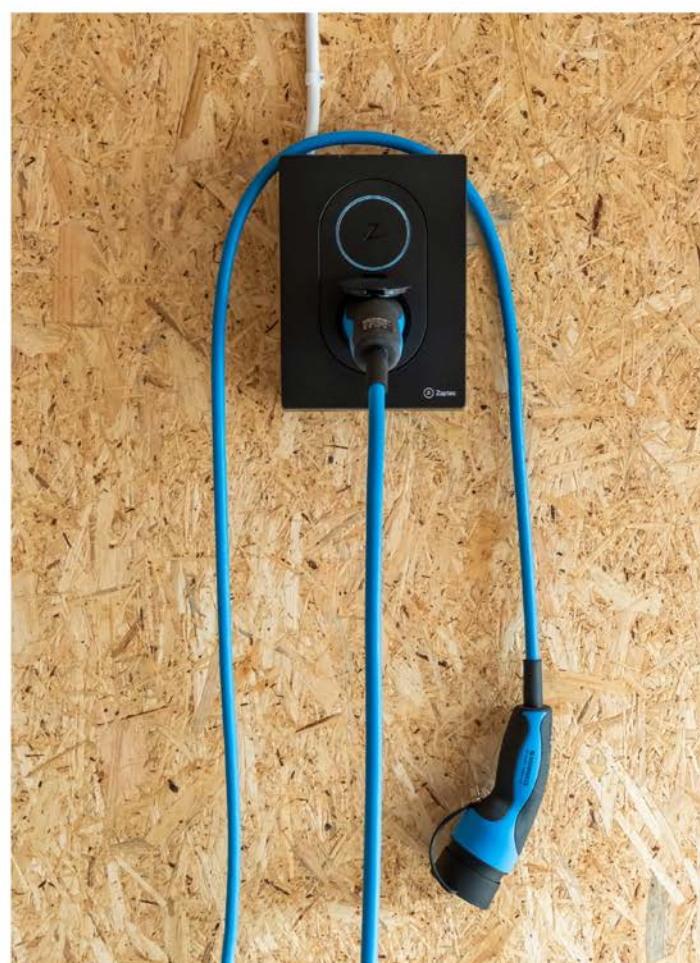


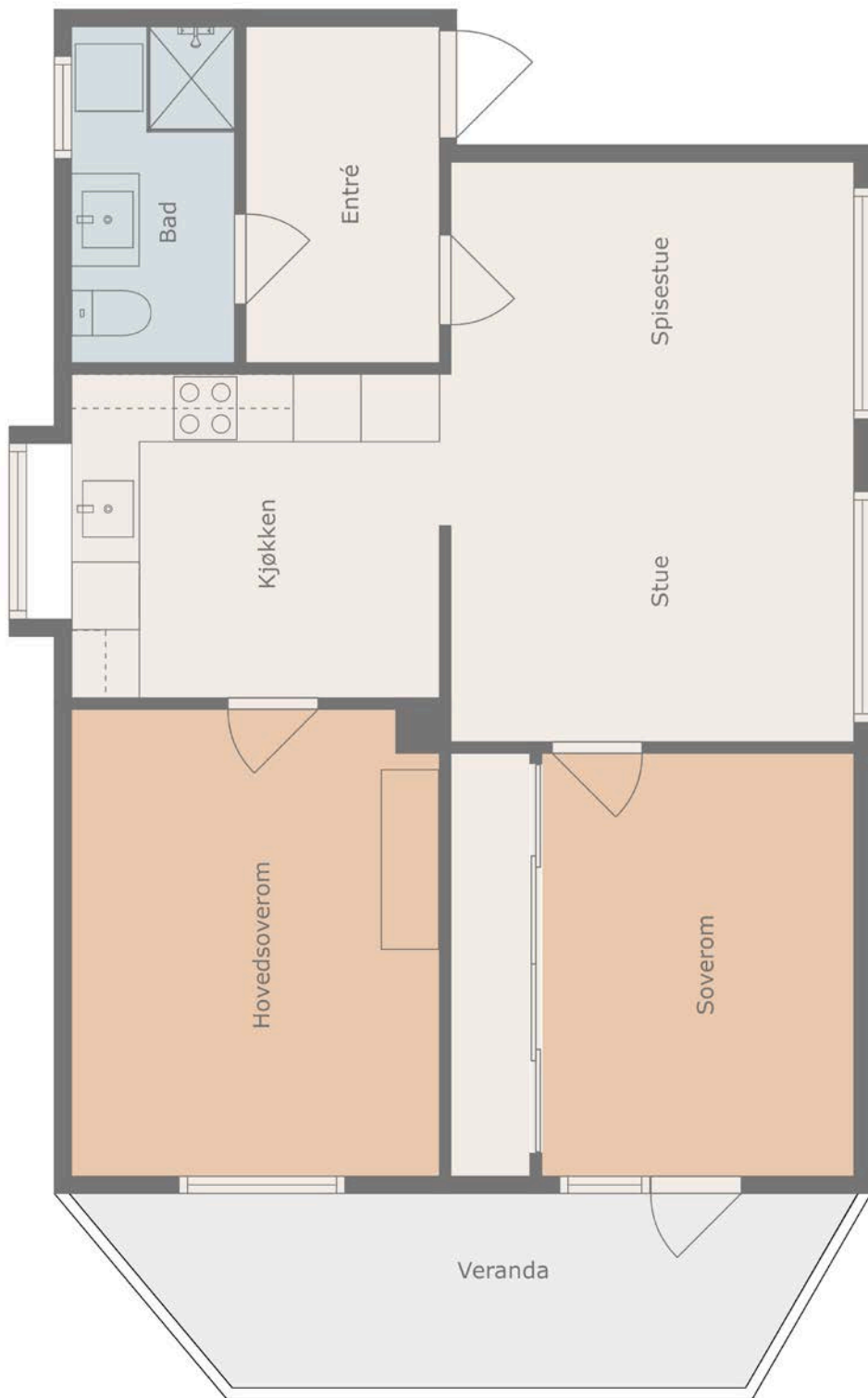












Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bremsnesveien 6, 6508 KRISTIANSUND N

 KRISTIANSUND kommune

 gnr. 3, bnr. 204, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 09.09.2025

Oppdragsnr.: 22462-1102

Referansenummer: DZ1756

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Runar Meek

Vår ref:



Råd
Eiendomstakst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Råd Eiendomstakst AS

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

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



Rapportansvarlig

Runar Meek

Runar Meek
Uavhengig Takstingeniør
runar@raadeiendomstakst.no
952 34 014

Medansvarlig

Pål Rune Meek

Pål Rune Meek
Uavhengig Takstingeniør
paal@raadeiendomstakst.no
473 12 312



Råd
Eiendomstakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2. etasje av bygget. Eiendommen ligger langs Bremsnesveien i Kristiansund kommune. Leiligheten ligger nært sentrum og er en kort avstand fra kjøpesenter, kino, dagligvarebutikker, kommunehus, m.m. Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalterte områder. Parkering er i en del av en dobbel garasje. Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av laminat belagt gulv. Veggene er kledd med malte gips plater. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater. Badet er preget av flisbelagte overflater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
Det er etablert en balkong på en side av bygget. Balkongen glassfiber dekke og rekkverk av stående trebord med håndløper.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av laminat belagt gulv. Veggene er kledd med malte gips plater. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater.
Etasjeskille er kun besiktiget fra overflatene i leiligheten. Skille er av trebjelker med ukjent undergulv.
Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.
Pipe forholdene er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater i leiligheten. Leiligheten har en murt-pipe med pusset overflater. Det er ikke montert vedovn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Det ble utført omfattende tiltak på badet i 2021. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid utført på våtrommet.
Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater. Badet har en mørk innredning av skuffer med glatte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
- Veggmontert toalett
- Veggmontert dusj med glassvegger
- Opplegg for vaskemaskin
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.
Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte gips plater. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater.
Kjøkkenet har en mørk innredning som går over 2 vegger.
Innredningen er av skap og skuffer med profilerte fronter. Det er en

laminat benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøle/fryseskap, og waterguard.
Utstyret er ikke funksjons-testet.
MERK: Kjøleskapets dør er ikke fastmontert til innredningens skap dør.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og ved bruk av kjøkken-ventilator.
Leilighetene er utstyrt med en 200 liters Basix varmtvannstank som står plassert på loftet i avrenningskar.
Det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg med automat sikringer i sikringsskapet.
Bygget er utstyrt med nødvendige brannslukningsutstyr og varsler-system.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

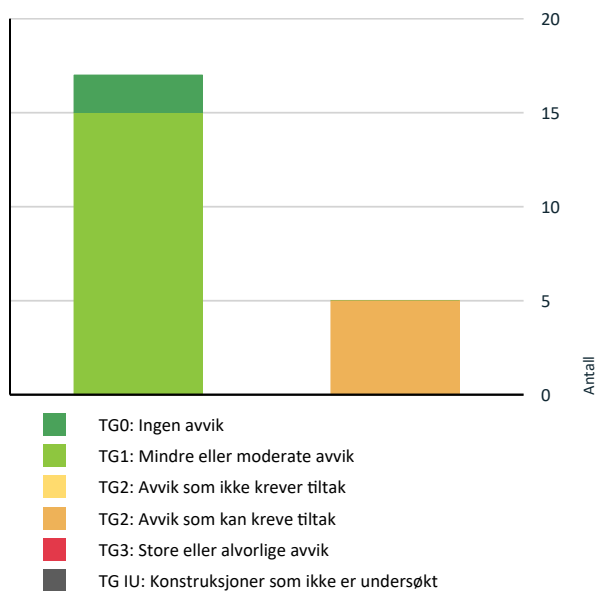
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det foreligger byggetegninger fra 1945 med ferdigattest fra 1950. Det er avvik fra originale tegninger ved at vegg mellom wc og bad er tatt bort og rom er slått sammen til bad/vaskerom. Bygget er seksjonert i 2021.
- ### Garasje
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det foreligger tegninger for garasjen som er stemplet godkjent til utførelse, men det foreligger ikke ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energimerke



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

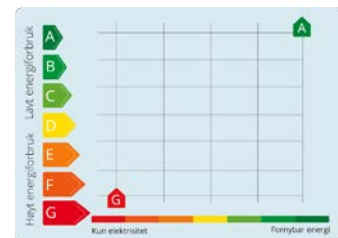
Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1949

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard

Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av laminat belagt gulv. Veggene er kledd med malte gips plater. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater. Badet er preget av flisbelagte overflater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Vurdering av avvik:

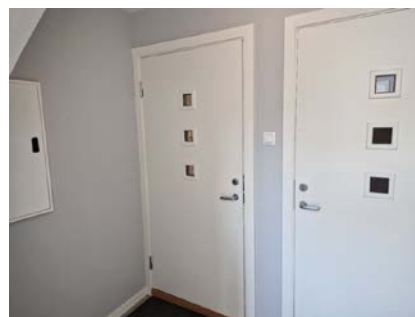
- Det er avvik:

Det er montert en ytterdør til leiligheten som ikke er godkjent til bruk som brann-dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres dør som er godkjent til bruk som brann-dør.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong på en side av bygget. Balkongen glassfiber dekke og rekkverk av stående trebord med håndløper.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er målt til 90cm, som er under dagens krav. Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



INNENDIG

TO 1 Overflater

Innendig er leiligheten hovedsakelig preget av laminat belagt gulv. Veggene er kledd med malte gips plater. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er kun besiktiget fra overflatene i leiligheten. Skille er av trebjelker med ukjent undergulv.

TO 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TO 1 Pipe og ildsted

Pipe forholdene er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater i leiligheten. Leiligheten har en murt-pipe med pusset overflater. Det er ikke montert vedovn.

TO 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

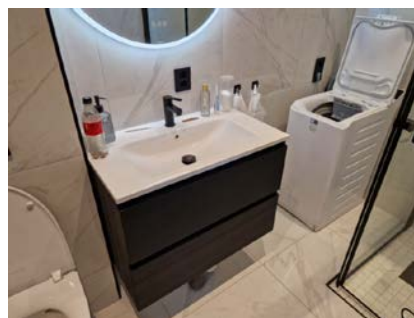
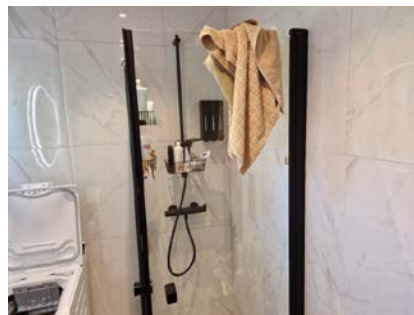
Generell

Det ble utført omfattende tiltak på badet i 2021. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid utført på våtrommet. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater. Badet har en mørk innredning av skuffer med glatte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert toalett
- Veggmontert dusj med glassvegger
- Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har en mørk innredning av skuffer med glatte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert toalett
 - Veggmontert dusj med glassvegger
 - Opplegg for vaskemaskin
- Utstyret er ikke funksjons-testet.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

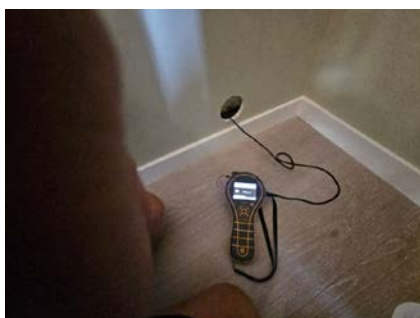


2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte gips plater. Det innvendige taket er lagt med malte gips plater. Kjøkkenet har en mørk innredning som går over 2 vegger. Innredningen er av skap og skuffer med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøle/fryseskap, og waterguard. Utstyret er ikke funksjons-testet. MERK: Kjøleskapets dør er ikke fastmontert til innredningens skap dør.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

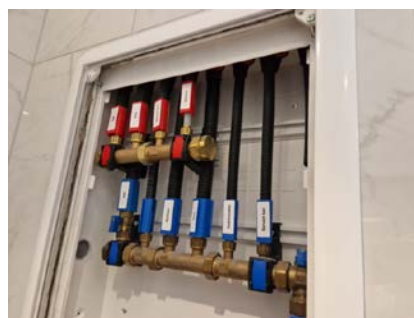
- Det er avvik:

Det er ikke mulig å kunne konstantere hvor avrenningsrøret går. Veggkonstruksjonen er synlig ved å åpne rørskapet. Ved en eventuell lekkasje i rørskapet vil vann renne inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å dokumentere hvor skapets avrenningsrør leder. Det må gjøres tiltak for å fuktsikre rørskapet for en eventuell lekkasje.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og ved bruk av kjøkken-ventilator.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

! TG 2 Varmtvannstank

Leilighetene er utstyrt med en 200 liters Basix varmtvannstank som står plassert på loftet i avrenningskar.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tanken er plassert over innredet boligrom i et rom uten sluk og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eventuell funksjonssvikt/lekkasje ved tanken vil det være fare for at vann trenger inn i underliggende konstruksjoner. Som minstetiltak er tanken plassert i avrenningskar.



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg med automat sikringer i sikringsskapet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeid utført på EL anlegget.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstmann er ikke EL fagmann og deler av anlegget er skjult. På generelt grunnlag anbefaler DSB(Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år. Kostnadsestimat i rapporten her, er for en EL-kontroll og hensyntar ikke eventuelle fremtidige påkostninger for utbedring av eventuelle avvik.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Bygget er utstyrt med nødvendige brannslukningsutstyr og varsler-system.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Opplagring.

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med steinbelagte stålplater. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig er gulvet av støpt betong. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er av åpne konstruksjoner. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Ref. beskrivelse under konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt- jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

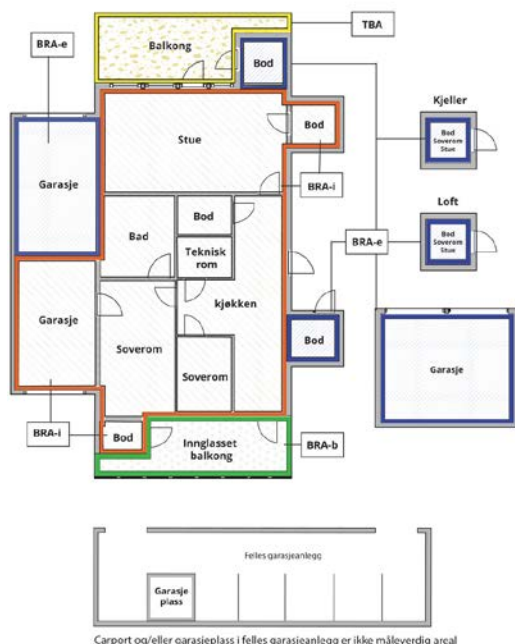
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	62			62	8		62
Loft		26		26		26	52
SUM	62	26			8	26	114
SUM BRA	88						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad/vaskerom, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2		
Loft		Bod 1., Bod 2., Bod 3.	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegninger fra 1945 med ferdigattest fra 1950. Det er avvik fra originale tegninger ved at vegg mellom wc og bad er tatt bort og rom er slått sammen til bad/vaskerom. Bygget er seksjonert i 2021.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er påvist synlige tegn på avvik i konstruksjonen som skal ivareta branncellene for byggets boenheter. Leiligheten er ikke utstyrt med brannklassifisert inngangsdør fra fellesgang, noe som kan redusere evnen til å hindre spredning av røyk og flammer ved en eventuell brann. En brannør er viktig for å sikre bedre brannsikkerhet, beskytte rømningsveier og gi beboere tid til å komme seg trygt ut. Eieren av byggverket skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduerende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten gikk gjennom omfattende moderniserings tiltak i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		18		18	

SUM		18
SUM BRA	18	

Romfordeling

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

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger tegninger for garasjen som er stemplet godkjent til utførelse, men det foreligger ikke ferdigattest.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	62	26
Garasje	0	18

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller

S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Garasje

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller

S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Lars Ole Torvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	3	204		3	15.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bremsnesveien 6

Hjemmelshaver

Sunde Elise Bjerkestrand

Kommentar

Eiendommen er felles for borettslaget

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2. etasje av bygget. Eiendommen ligger langs Bremsnesveien i Kristiansund kommune. Leiligheten ligger nært sentrum og er en kort avstand fra kjøpesenter, kino, dagligvarebutikker, kommunehus, m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. R-014 Talgøenget – Sørholmsveien. Teig 1: Blandet; bolig mv. Forhage, vei. Teig 2: Udefinert.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalterte områder. Parkering er i en del av en dobbel garasje.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 390 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2025	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Energirapport			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	28.08.2025	Informasjon fra befarer	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.09.2025	Informasjon innhentet av takstmann	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.03.1950	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Megler	21.08.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Målebrev			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	07.01.1946	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	18.08.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.07.1946	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DZ1756>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansund	
Oppdragsnr.	
1601250091	
Selger 1 navn	
Elise Bjerkestrand Sunde	
Gateadresse	
Bremsnesveien 6	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6508
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalensr.	SP3855108.4.1

Document reference: 1601250091

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sjekk vedlegg
Arbeid utført av	Kristiansund Mur og Betong AS

Filer

[2025-08-28 20-23 page 1.pdf](#)

[2025-08-28 20-23 page 2.pdf](#)

[2025-08-28 20-23 page 3.pdf](#)

[2025-08-28 20-23 page 4.pdf](#)

[2025-08-28 20-23 page 5.pdf](#)

[2025-08-28 20-23 page 6.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sjekk vedlegg
-------------	---------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sjekk vedlegg
-------------	---------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sjekk vedlegg
Arbeid utført av	Averøy Elektro / west elektro

Filer

[2025-08-28 20-23 page 15.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sjekk vedlegg
-------------	---------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeanlegg/ladeboks er innstallert i slutten på desember 23/starten på januar 24. Ble lagt opp kabel/klargjøring fra garasje(ladepunkter) til bolig, for el-bil lading ved restaurering i 2021.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

kaffedyr i blomsterbedd langs husvegg - kjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[2025-08-28 20-23 page 7.pdf](#)

[2025-08-28 20-23 page 9.pdf](#)

[2025-08-28 20-23 page 10.pdf](#)

[2025-08-28 20-23 page 11.pdf](#)

[2025-08-28 20-23 page 12.pdf](#)

[2025-08-28 20-23 page 13.pdf](#)

[2025-08-28 20-23 page 14.pdf](#)

[2025-08-28 20-35.pdf](#)

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1601250091

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elise B Sunde	a99dec4435e1ca676966c 7048b2826612a4514f2	28.08.2025 19:00:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1601250091

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



Våtromsertifikat

Kunde: VINTIL EIERDOMSUTVIKLING AS

Adresse: BREMSVEI 6 6509 KRISTIANSUND

Rom: BAD Selveien 3

Kontrollskjema våtrom

Eier: ELISE SUNDE

Prosjekt: BREMSVEI 6 6509 KRISTIANSUND

Rom: BAD Selveien 6

Dato ferdigstillelse: 27.08.21

Kristiansund 27/821
Sign. Daglig leder





Kontrollskjema våtrom

Prosjekt: BREM SNES VEIEN 6
2 BETG VESTRE

Rom: BAID

1. Hvilke materialer er brukt til oppbygging?

OSB 12mm, GIPS STB

Signatur håndtverker: J. Blaskovic

2. Hvor mye avrettningsmasse ligger over varmekabler?

20-50mm

Signatur håndtverker: M. Sutkus

3. Membranarbeid

Slukmansjett festet i klemring?

Ja X

Nei

Rørmansjetter på alle rørgjennomføringer?

Ja X

Nei

Lagt iht. beskrivelse av membranprodusent?

Ja X

Nei

Brukt sikkerhetsremser i alle skjøter og skruhull?

Ja X

Nei

Signatur håndtverker: LAURIS, GIANTS

4. Er flis foran døren rommets høyeste punkt?

Ja ☒

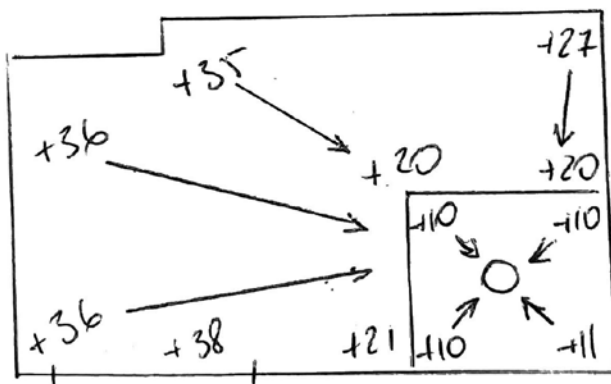
Nei ☐

Signatur håndtverker: LAURIS

5. Høyde fra sluk til underkant av
dørstokken? 38 mm

Signatur håndtverker: LAURIS/GINTS

6. Tegn bad og vis fallretning og fallprosent



Signatur håndtverker: _____

Andre opplysninger:

Materialliste:

Mapei Primer Eco
Mapei Ecoplan
Mapei Mapegum WPS
Mapei KERA FLEX, ULTRALITES
Mapei ULTRA COLOR 111

Signatur håndtverker: _____

Montert ~~rupanel~~/OSB:

Montert gips/~~membranplate~~:

Er gulvstøp tilfredsstillende tykk

☒ Ja ☐ Nei

Avrettningsmasse tykk

else over varmekabler: 20-50mm

Høyde fra sluk til underkant av dørstokk: 38mm

Rommets høyeste punkt mot inngangsdør?

☒ Ja ☐ Nei

Slukmansjett festet med klemring?

☒ Ja ☐ Nei

Rørmansjetter på alle rørgjennomføringer?

☒ Ja ☐ Nei

Membran lagt iht levrاندørens beskrivelse?

☒ Ja ☐ Nei

Brukt sikkerhetsremser i alle skjøter

☒ Ja ☐ Nei

Fall mot sluk iht.til krav

☒ Ja ☐ Nei

Er våtrommet levert uten synlige feil/skader

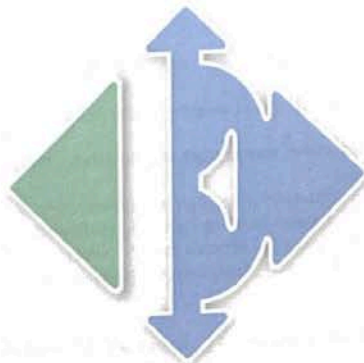
☒ Ja ☐ Nei

*Vi garanterer at arbeidet er utført etter
gjeldende lover og forskrifter!*

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Bremsnesveien 6
6508 Kristiansund

BMTF



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

6	TG 1
0	TG 2
0	TG 3
0	TG iu

Ingen vesentlige avvik
Vesentlige avvik
Store eller alvorlige avvik
Ikke undersøkt



Utført av:
Takstmann
Andreas Lund
Dato: 31/08/2021

Solsletta 7
Frei 6522
94540462
andreaslonj@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 6 mnd.

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:

Gnr:3 ,Bnr: 204

Seksjonnummer:

3

Hjemmelshaver/eier adk. dokumenter:

Viktil Eiendomsutvikling As

Tomt:

m²

Byggeår:

1949

Parkering:

Privat parkering

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

30.08.21

Oppdragsgiver:

Viktil Eiendomsutvikling As

Tilstede under befaringen:

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS2

OM BYGGEMETODEN:

Støpt betong til grunn.

Yttervegger av bindingsverk, kledd utvendig med trepanel. Etasjeskillere av trekonstruksjoner.

Saltak med oppløft av trekonstruksjoner, tekket med skifer.

FORMÅL MED ANALYSEN:

salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2021: Alle innvendige flater er oppusset samt nye vinduer og dører.

Nytt bad og kjøkken.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i veldig god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE FLATER:

Gulv:

Flis bad og parkett/laminat i øvrige rom.

Vegger:

Flis på bad og malte overflater i øvrige rom.

Tak/Himling:

malte overflater.

ANDRE OPPLYSNINGER:

Oppvarming:

Varmekabler på bad og elektrisk oppvarming.

Elektrisk:

Sikringsskap med automatsikringer.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
2 Etasje	62		62	68
Sum bygning	62		62	68

P-ROM:

Gang/Entre, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

S-ROM:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/ S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift og kommunens retningslinjer.

DOKUMENTKONTROLL:

Se Eiendom.no, Eiendomsverdi.no og Kontrollskjema for våtrom.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Andreas Lund

Fagskolceingeniør Bygg og Anlegg

31/08/2021

Andreas Lund

1. Våtrom

Bad (våtrom)

TG 1

1.1.1 - Bad - Overflater

Her vurderes: Eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk.

Bad med fliser på gulv og vegger, med nedsenket dusjkrybbe med dører.
Vegghengt servantskap og wc.
Opplegg til vaksemaskin.

Det registreres tilstrekkelig fall på gulv til sluk, ikke avdekket skadegjørere eller svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 1

1.1.2 - Bad - Membran tettesjikt og sluk

Her vurderes: Membran og tettesjikt. Dette vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad.

Sluk og klemring av plast med synlig masjett under klemring.

Merknader:

TG 1

1.1.3 - Bad - Sanitær og ventilasjon

Her vurderes: Rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut i fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Vannrør av rør-i-rør system med avløpsrør fra servant av plast.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Mekanisk ventilasjon.

Merknader:

TG 1

1.1.4 - Bad - Fuktmåling

Her vurderes: Fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling.

Det er utført fuktsøk på tilgjengelige overflater i tilstøtende rom, ikke registrert forhøyede verdier.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1

Kjøkken m/innredning

Her vurderes: Om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp, ventilasjon og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Mørk innredning med slette fronter samt noen overskap.
Mør benkeplate med fliser på vegg mellom overskap og platetopp.
Oppvaskkum med 1- greps blandebatteri.
Integrert Kokeplate, komfyr, kjøleskap, micro og oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk over
kokeplate.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, det er ikke avdekket skader eller svekkelser ved innredning

Merknader: Waterguard under oppbaskum og komfyrvakt under kjøkkenvifte.

3. VVS

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 1 VVS

Her vurderes: Ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Mekanisk avtrekk på bad og over kokeplate.

Manuelle lufteventiler og lufting i spalte på vinduer.

Merknader:

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Dersom det er lovlighetsmangler vil disse vises her.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:



FAKTURAADRESSE

Einar Sunde

Grinddalen 22
6520 FREI

Postadresse: Industriveien 7
N-6517 Kristiansund N
Telefon: +47 71 56 65 00
Bankkonto: 6365 05 56501
Foretaksnr.: NO 956 889 057 MVA
Foretaksregisteret
E-post: firmapost@west-elektro.no
Web: www.west-elektro.no

ARBEIDSSTED / LEVERINGSADRESSE

Einar Sunde

Bremsnesveien 6
6508 KRISTIANSUND N

FAKTURA

Faktura Nr. : 98227

Fakt.dato: : 31.01.24

EG:87908328

Deres ref.	Vår ref. Øyvind Ødegaard	Ordredato: 27.11.23	Ordre nr.: 73054		
Bet.bet.: Netto pr. 15 dager		Forf.dato: 15.02.24	Kundenr.: 20799		
VARENr.	BETEGNELSE	KVANTUM	PRIS	RABATT	BELØP

Ordre nr 73054 av 27.11.23
Montering av elbil-lader.
Montert ny sikring i sikringsskap.
Kabel var allerede trekt i forbindelse
med tidligere jobb.
Montert og programmert elbillader 25A,
innstilt på 19A i garasje.
Elbil-lader kjøpt av kunde.

1600905	iC60 RCBO 2P 25A B 30MA JFA	1,00	460,77		460,77
13000	Festemateriell	1,00	15,00		15,00
	SUM MATERIELL				475,77
	ARBEIDSKOSTNINGER MONTØR	2,50	875,00		2.187,50
10000	KJØRING	1,00	135,00		135,00

Dokumentasjon har blitt lasta opp i Boligmappa.no

Nettobeløp:	2.798,27	Mva sats:	25,00	Mva beløp:	699,57	SUM NOK:	3.497,84
ETTER FORFALL BEREGNES RENTER OG PURREOMKOSTNINGER							
Betalen til bankkonto nr.: 6365.05.56501							
Oppgi KID nr.: 207990982275							

SAMSVARSERKLÆRING AV EKOMNETT

AO-nummer: 214384

Navn **ELISE BJERKESTRAND SUNDE**
Adresse **BREMSNESVEIEN 6**
Postnummer **6507**
Poststed **KRISTIANSUND**

Hvilke produkter har kunden fått?

☒ Telia box

☒ Fibermodem

☒ Ruter

Device-ID: **6114724326988438**

FSANZNTS03BD1A33

Annet:

Er kunde informert om eventuelt behov for supplerende utstyr for trådløs dekning?

Ja

☒ Nei

Kunden bruker eget utstyr

Kommentar **KUNDEN VAR IKKE TILGJENGELIG. BRA DEKNING I HELE LEILIGHET.**

Rom:	Kjøkken	Bad	Stue	Soverom 1	Soverom 2
Signal	-64	-65	-40	-57	-62

● -40 til -65 OK

● -66 til -75 Begrenset hastighet

● -76 til -85 Ustabil og lav hastighet

Kunden godkjenner installasjon av NEAS kabel/rør og at modem/sentral/antenne og tilhørende utstyr er montert som avtalt mellom kunde og montør

KRISTIANSUND 24.11.2021

Sted/dato

*** KUNDEN VAR IKKE
TILGJENGELIG**

Underskrift kunde

ARTIOM MOSKVIN

Underskrift montør

SSID

NEAS_0722



Inteno

Network Name: Inteno-0722

WiFi-Key: 56MLPKX5N26H47

MAC: 44D437790720

Nettverkspassord

56MLPKX5N26H47

Anleggsbeskrivelse

☒ Nyanlegg

Utvidelse

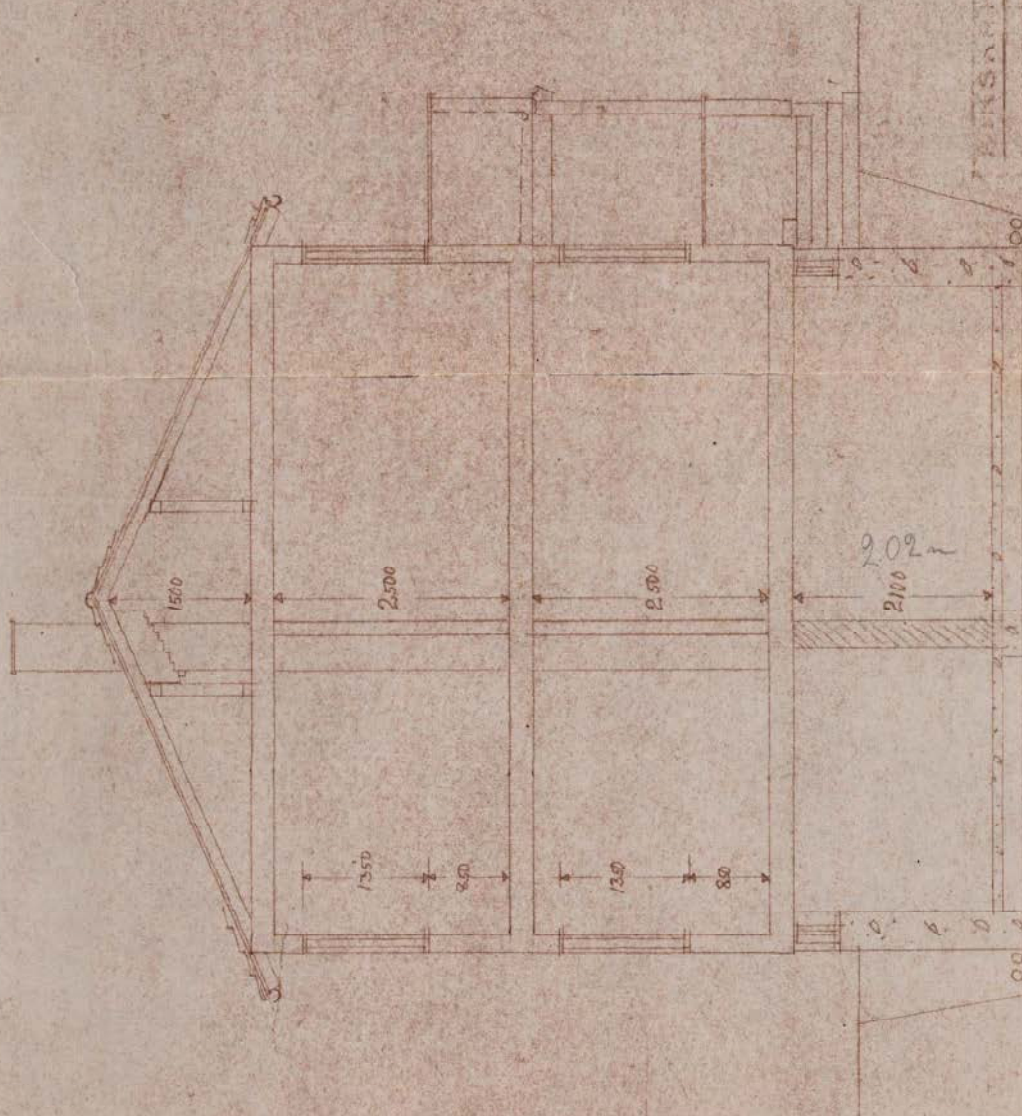
Endring

Utført iht:

☒ NEK-EN 50174 Utg:

Annet angi:

NEAS
NABOLAGET FØRST



INSTITUT
1907-78 JUN 1910

K. B. råd J. nr. 590
28 76

28 76

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

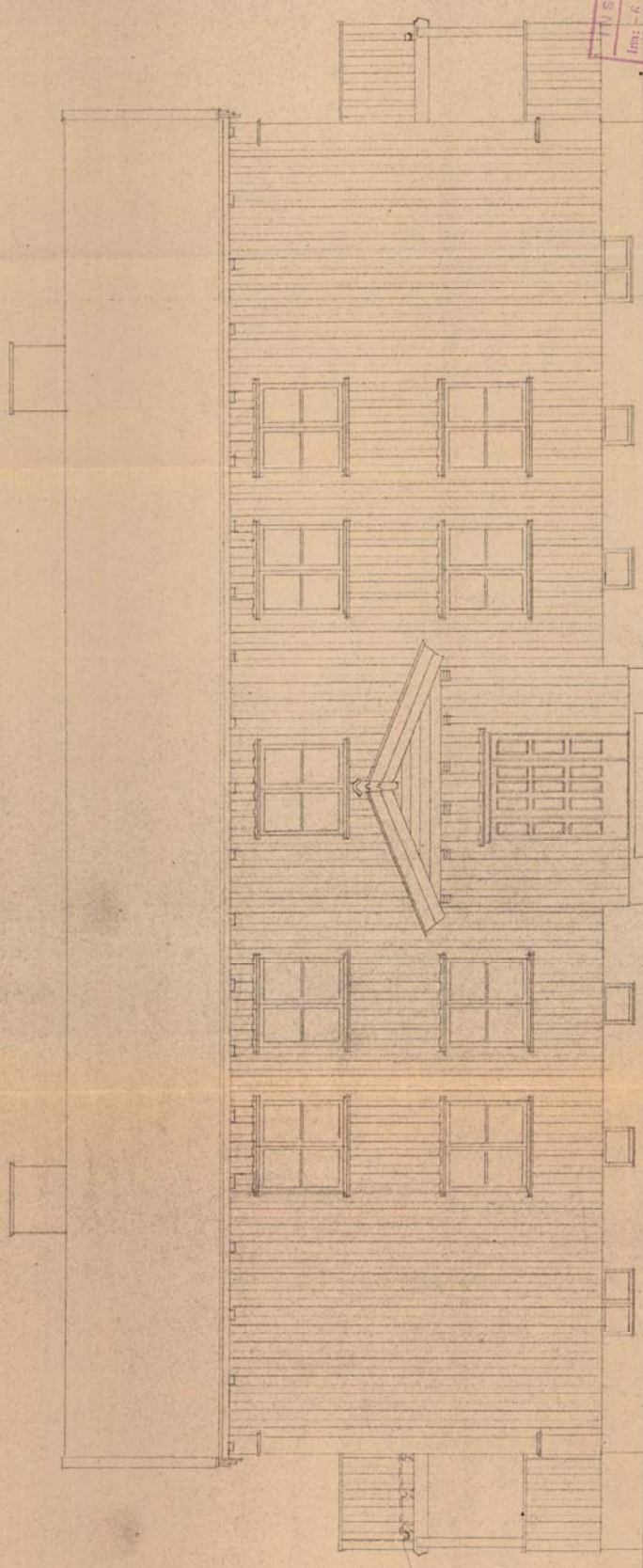
1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

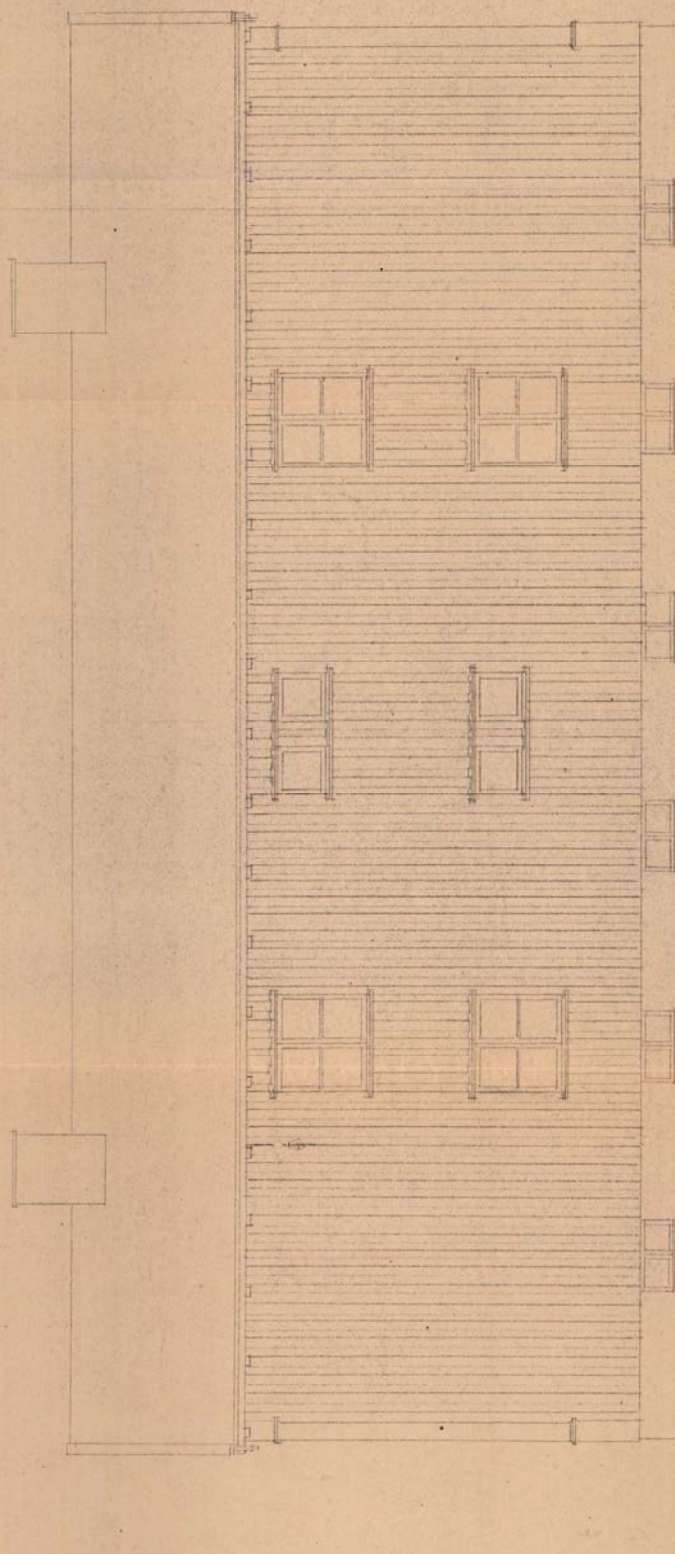


INSTITUT
Impr. 6 JUN 1940

K.B. ind. 1. 540
1946

PROJEKT
- 8. JUL 1938
K. B. ind. 1. 540

STATSTJENESTEMANSBOLIG	type B
4-mansbolig	Kristiansund
	Sydside
Arkitekt	1:150
Udvalgt for	1:150
Udvalgt for	1:150
Udvalgt for	1:150



BEZIMLAOT
- 8 JUL 1946
K. B. 100 100 100

INSTITUT
1001-6 JUL 1946
K. B. 100 100 100

F. K. 5 A R K I T E K T E N		Memorandum	1001-6 JUL 1946
STATISTISCHES MANNESBOLIS		1:50	1001-6 JUL 1946
A-mannsbolig Krisionsid Nordside		Typ B	1001-6 JUL 1946
		1001-6 JUL 1946	1001-6 JUL 1946



KRISTIANSUND
BYGNINGSSJEF

Att. l.-nr.

28/1950

RK/AH

FERDIGATTEST BRUKSATTEST

Herved bevitnes at nedennevnte for

Det Kongelige Norske Finans og Tolldepartement

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr.-nr.

Bremsnesveien 6.

nemlig:

Et 2 etasjes boligbygg av tre inneholdende:

Kjeller: 1 vaskerom, 1 mullebed, 4 vedboder, 4 matboder, 2 lagerrum.

1 etasje: To 2 roms leiligheter m/kj. bad og w.c.

2 etasje: 100 m²

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

Beh. nr. 21. 150 m²

av 8/7-46.

innflyttingstillatelse gitt 7/12-49.

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

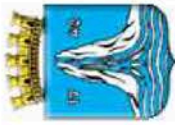
Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk i annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Ansvarshavende er ansvarlig for byggets riktige og håndverksmessige utførelse.

Kristiansund N., den

24/3-50.


Bygningssjef

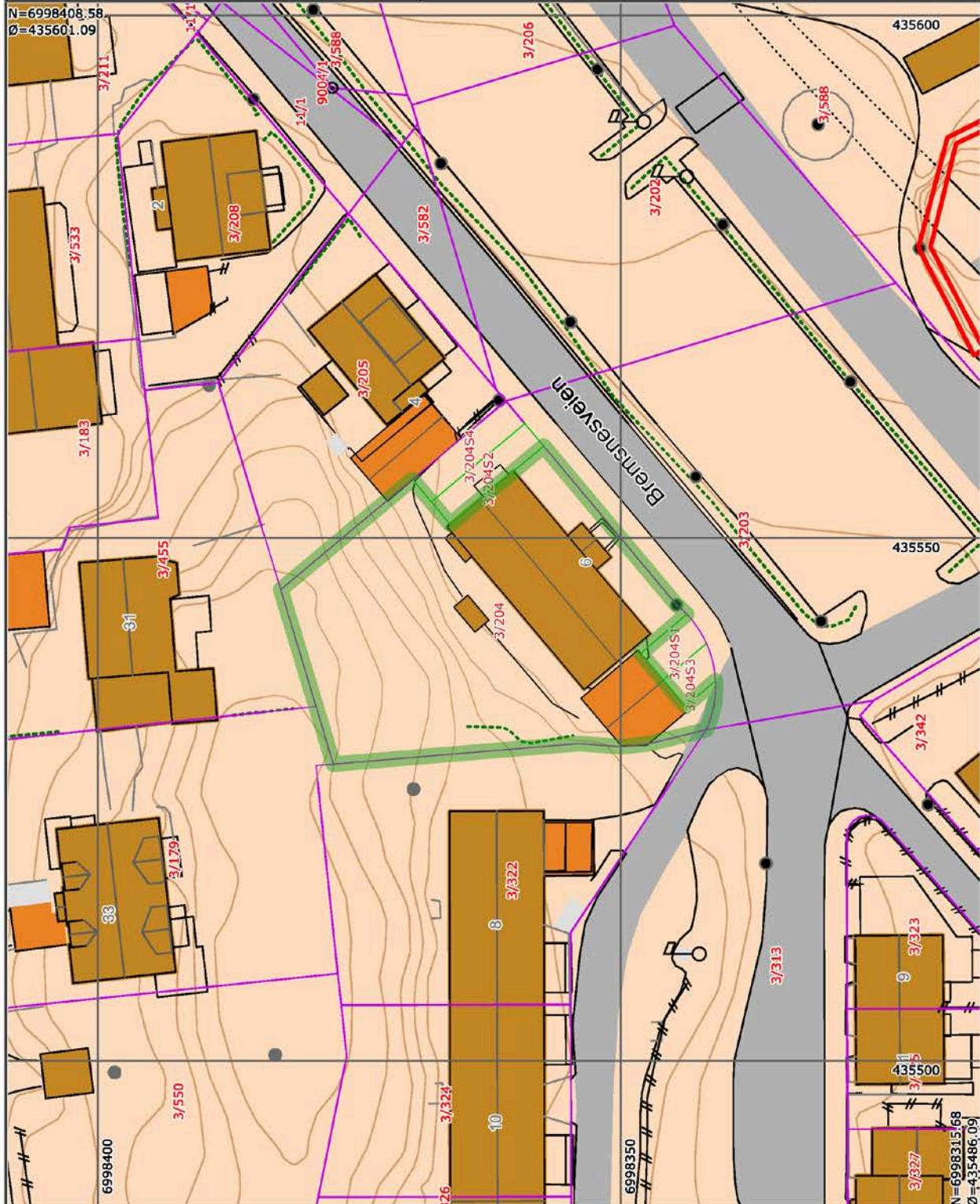


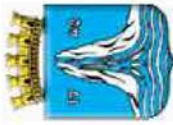
KRISTIANSUND
KOMMUNE



Målestokk
1:500

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



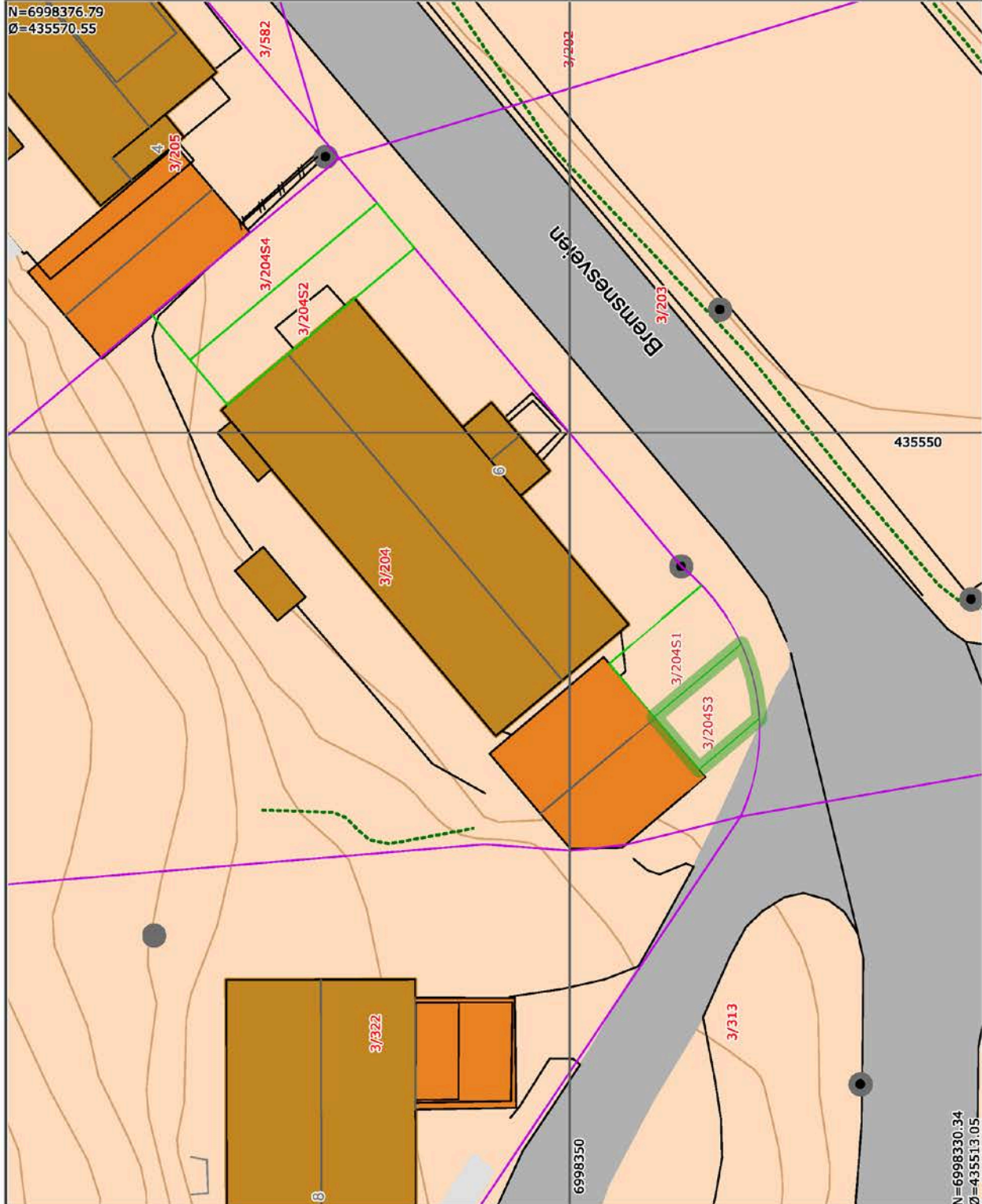


KRISTIANSSUND
KOMMUNE



Målestokk
1:250

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





21.08.2025

Megleropplysninger

Adresse:	Bremsnesveien 6		
Gnr.:	3	Bnr.:	204
Fnr.:		Snr.:	3

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	Bolig	07.09.2023 14.05.2024
Kommunedelplan			
Reguleringsplan	R-014 Talgøenget – Sørholmsveien	Teig 1: Blandet; bolig mv. Forhage, vei Teig 2: Udefinert	07.01.1946
Mindre reguleringsendring/ Bebyggelsesplan	R-014-02 Plan for fortau og forskyving av vegtracé i Bremsnesveien v/sykehuset	Teig 2: Gang/sykkelvei, fortau	30.04.1980

Bestemmelser til plan som er vedlagt:

☒ Kommuneplan ☐ Kommunedelplan
☒ Reguleringsplan ☐ Mindre endring/Bebyggelsesplan



Kommentarer:

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

Innsendte arealplaner

Planer under arbeid i området:

☒ Ja

☐ Nei

PlanID og Plannavn	Eiendommen omfattes av planprosess for oppheving av eldre reguleringsplaner. https://plandialog.isy.no/detailsplan/nolayout/1505/xxx/true/true	Status: Planlegging igangsatt
PlanID og Plannavn	Eiendommen grenser til K-201201 Kommunedelplan for Kristiansund sentrum, endring	Status: Planlegging igangsatt, ute på høring

Kommentarer:

Pågående prosess for endring av kommunedelplan for Kristiansund sentrum. Ligger nå ute på høring med frist 31.08.25, se kunngjøringer på kommunens hjemmeside.

Avkjørsel til eiendommen

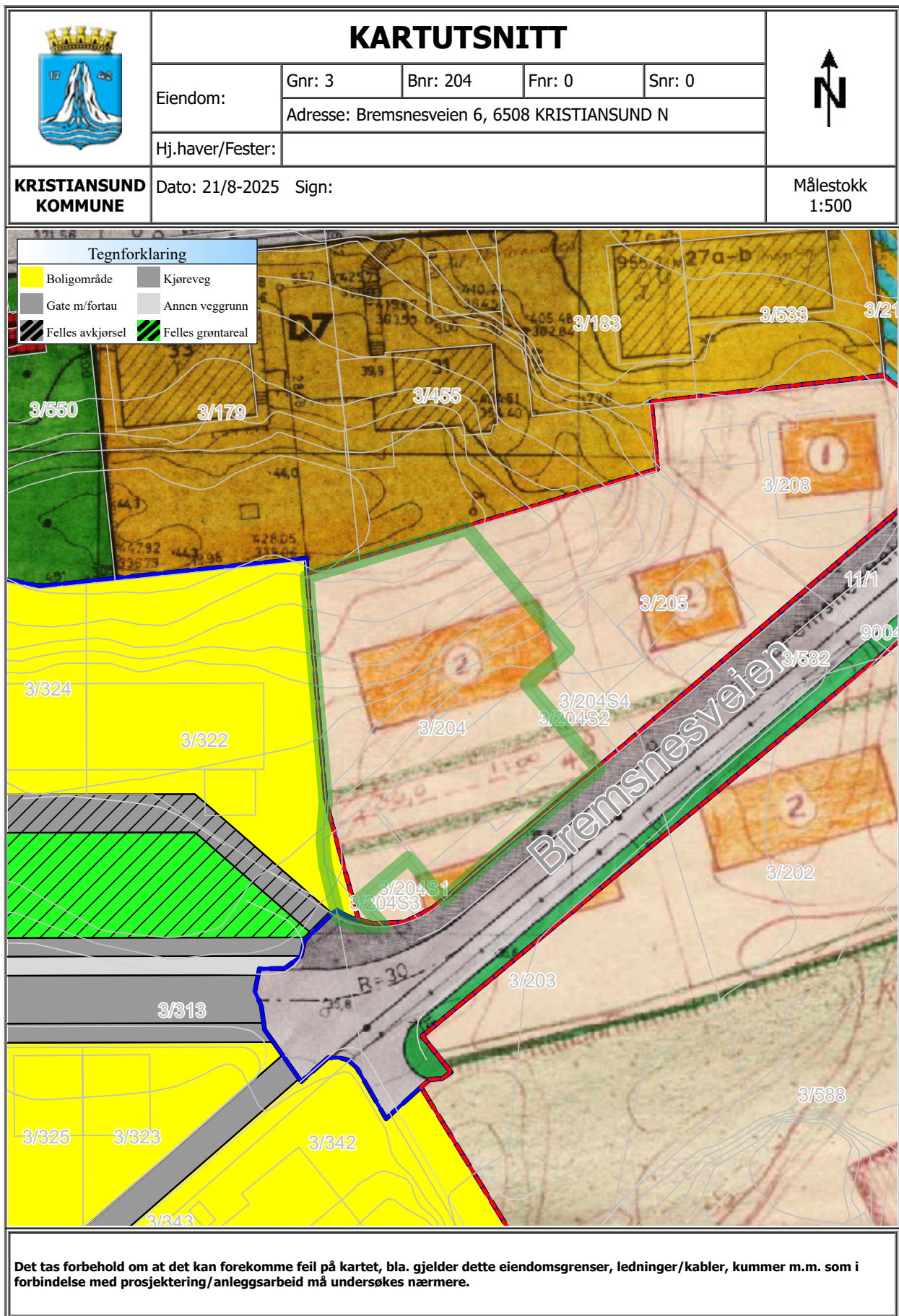
- ☐ Eiendommen har regulert avkjørsel til/fra offentlig gate/vei.
- ☐ Eiendommen har avkjørsel til/fra privat vei. Rettighet til adkomst bør avklares/sikres.
- ☐ Eiendommen har avkjørsel til/fra regulert felles adkomst/vei.
- ☒ Eiendommen har kun (regulert) gangadkomst til offentlig vei

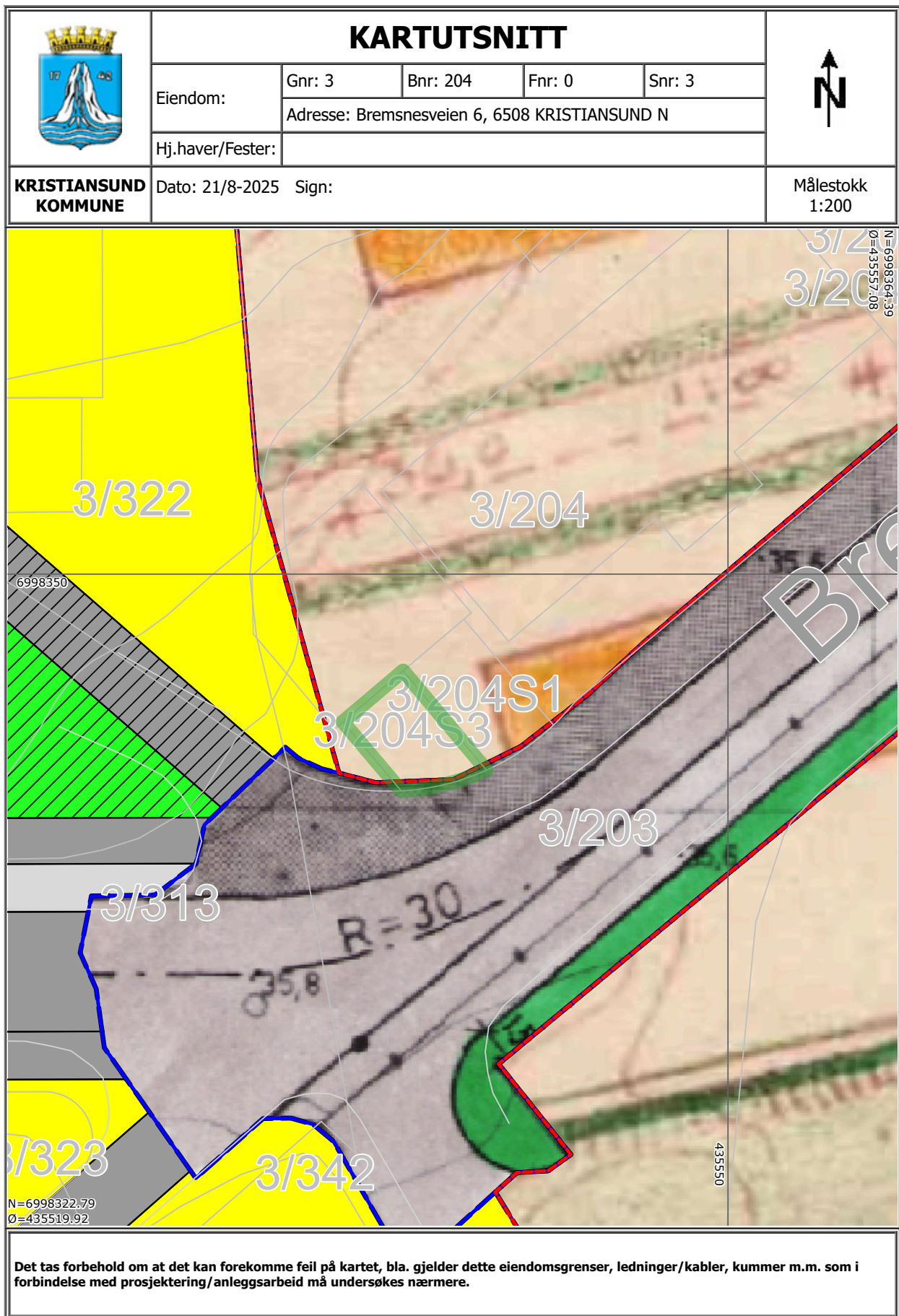
Kommentar:

Kommentarer til ordren:

Med hilsen:

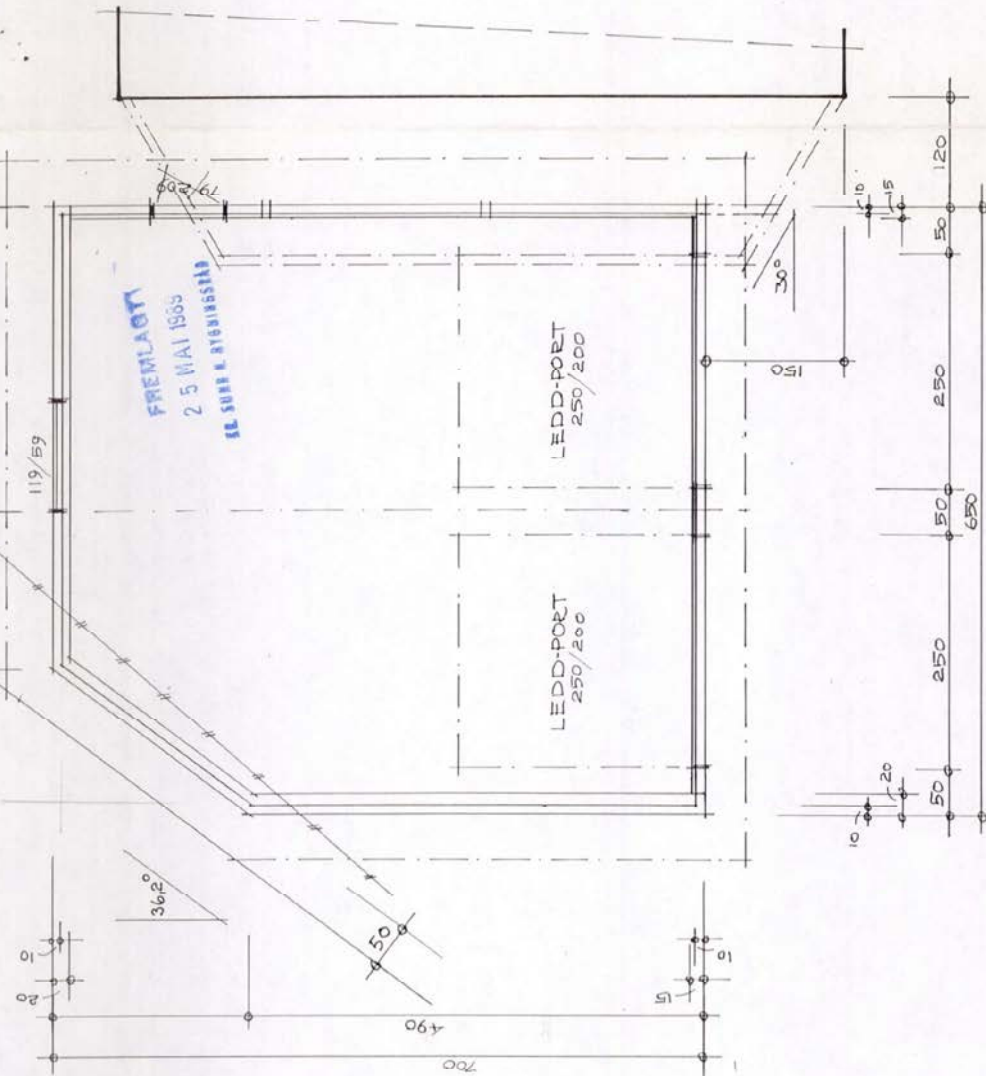
Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/ Kristin Hoel Fugelsnes
21.08.2025



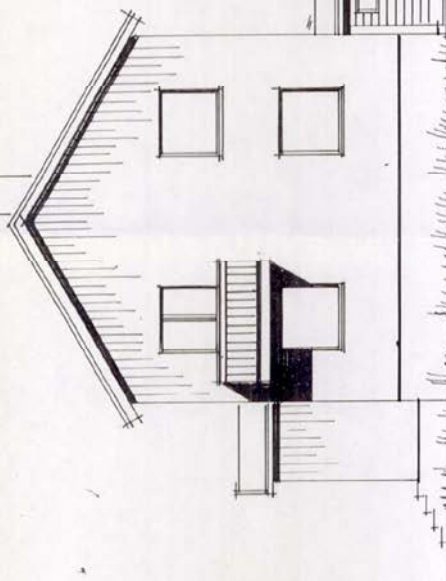


— EKSISTERENDE Gjerde

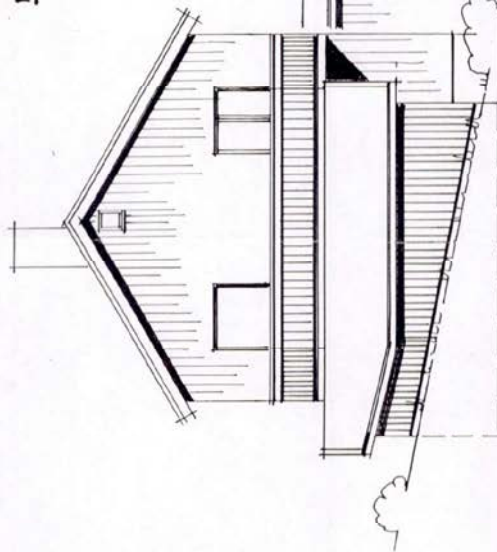
GRENSE I.H.T. SIT. KART



PLAN GARASJE, M=1:50



MOT ØST, M=1:100



MOT VEST, M=1:100

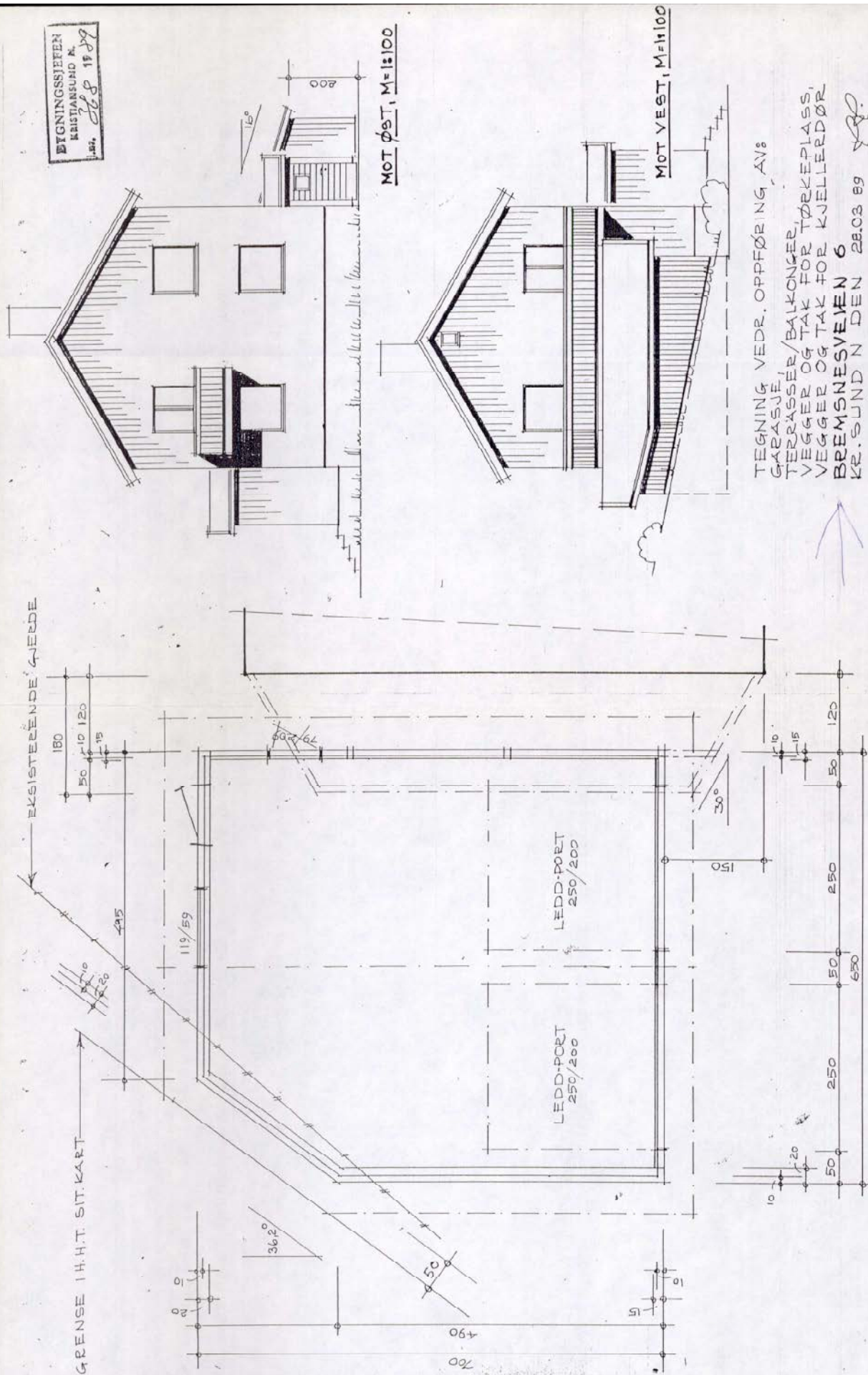
TEGNING, VEDR. OPPFØRING AV:

GARASJE,
TERRASSE/BALKONGE,
VEGGER OG TAK FOR TØRKEPLASS,
VEGGER OG TAK FOR KJELLERDØR,
BREMSNESVEIEN 6
KR. SUND N DEN 28.03.89

LE CONSULT

Konsul Johnsen, g. 1
6500 KRISTIANSUND N.
Telefon (073) 70 606
Telefax (073) 70 605

BYGGEPROSJEKTERING - BYGGEADMINISTRASJON - TAKSERING



PLAN GARASJE, M=1:50

Godkjent til utførelse
Bygningstilsynet i Kristiansund
P. 80.770

Rev. 04.07.87 - Flytting gjerde og vegger
- Endring garasjeport

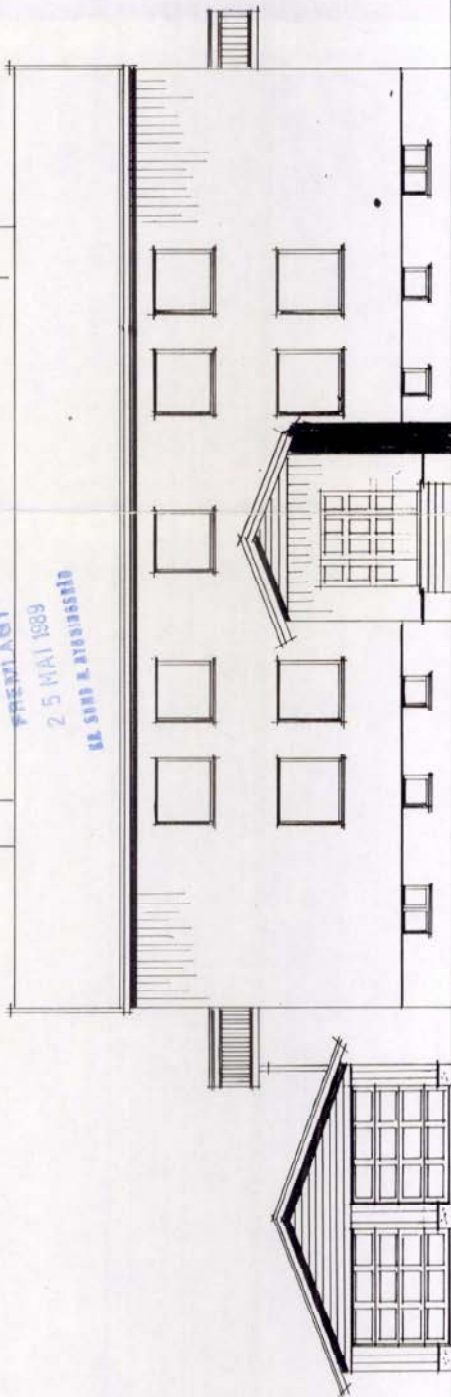
BYGNINGSSJEFEN
KRISTIANSDAL M.
18. 28.8. 1989

TEGNING VEDR. OPPFØRING AV:
GARASJE, TERRASSE/BALKONER,
VEGGER OG TAK FOR TØRKEPLASS,
VEGGER OG TAK FOR KJELLERDØR,
BREMSNESVEIEN 6
KR. SUND N DEN 28.03.89

H. ERIKSSON
BYGGEPROSJEKTERING - BYGGEADMINISTRASJON - TAKSERING
KONST. JOHNSENS G. 1
6600 KRISTIANSDAL N.
TÅLSTAD (073) 70 606
TÅLSTAD (073) 70 605

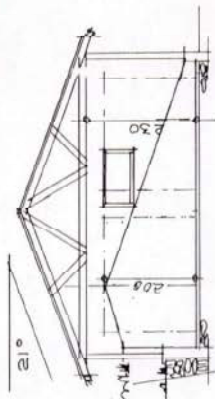
FREMLAGT
25. MAI 1989
AR. SUND & NISSEN

BYGNINGSFÆLLES
KRISTIANSTAD
25. 28. 1989



MOT SYD, M=1:100

SNITT, M=1:100



MOT NORD, M=1:100

TØRKEPLASS

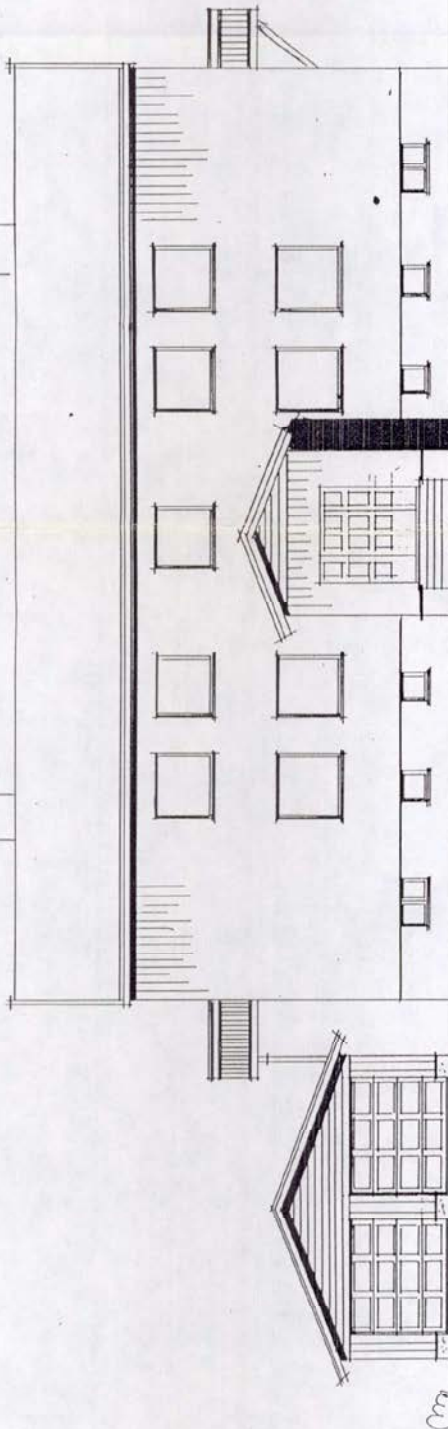
KJELLERTRAPP

TEGNING, VEDE. OPPFØRING AV:
GARASJE,
TERRASSE/BALKONGER,
VEGGER OG TAK FOR TØRKEPLASS,
VEGGER OG TAK FOR KJELLERDØR,
BREMSNESVEIEN 6
KRISTIANSTAD DEN 28.03.89

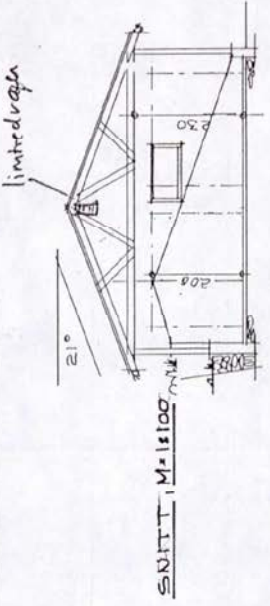
FC CONSULT

KORSUN, JØHNSEN, ST. L.
6800 KRISTIANSTAD
Telefon (073) 70 606
Telefax (073) 70 605
BYGGEPROSJEKTERING - BYGGEADMINISTRASJON - TAKSERING

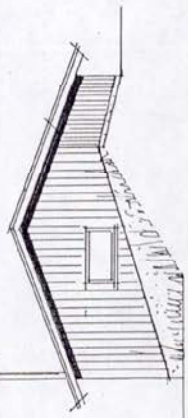
BYGNINGSKONTROL
KRISTIANSTAD
1989



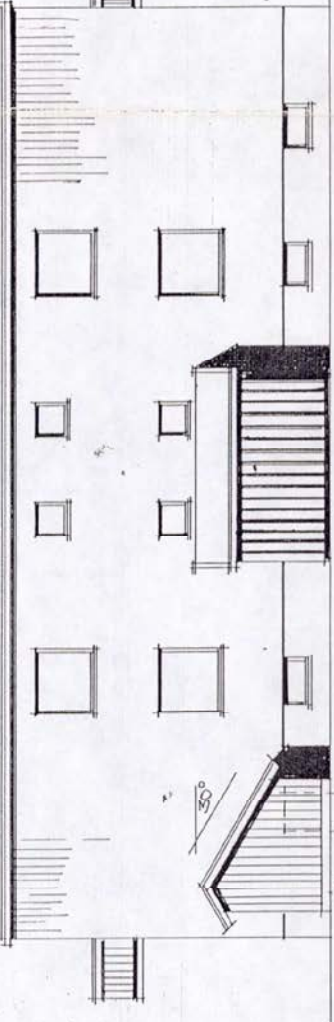
MOT SYD, M=1:100



SNITT, M=1:100



MOT NORD, M=1:100



400
TØRKEPLASS
KJELLERTRAPP

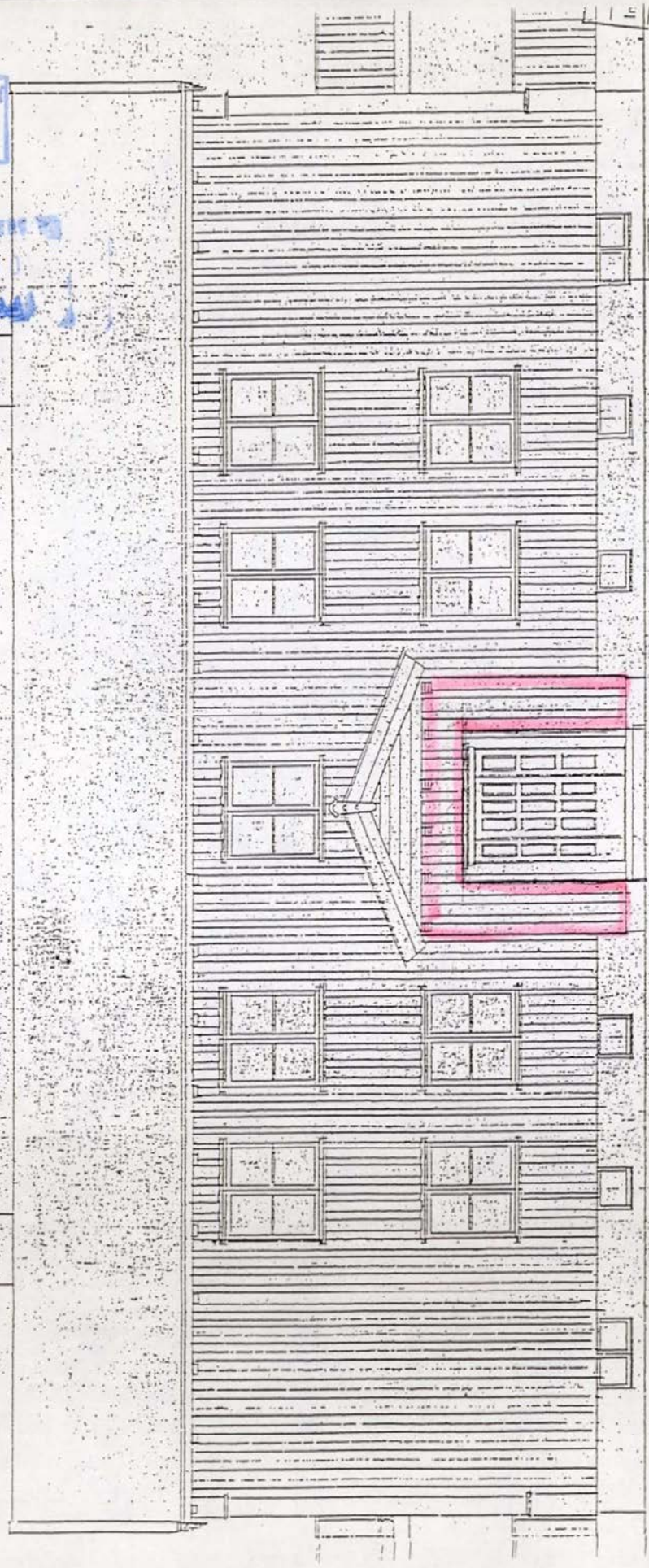
TEGNING VEDE. OPPFØRING, AV:
GARASJE,
TERRASSER/BALKONGER,
VEGGER OG TAK FOR TØRKEPLASS,
VEGGER OG TAK FOR KJELLERDØR,
BREMSNESVEIEN 6
KR. SUND N DEN 28.03.89

Godkjent til utførelse
Bygningsskontrollen Kristiansund
04.07.85

H. LOMSTAD
BYGNINGSKONTROLL
KONSTANTINUS
6500 KRISTIANSTAD
Telefon (073) 10 606
Telefax (073) 10 608

BYGNINGSRESEN
KRISTIANSTAD N.
1998

BYGNINGSRESEN
KRISTIANSTAD N.
1998



PREMLAGT
P. JUL. 8/8
K. B. 1

K. B. 1

STATISTISKE NOTISER

STATISTISKE NOTISER

type B

Kristiansund

Bygside

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613273202
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing		
Organisasjonsnr	Navn	Adresse
991891919	KRISTIANSUND KOMMUNE	Postboks 178, 6501 KRISTIANSUND N
Rekvirent(er) av forretning		
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet
992289988	VIKTIL EIENDOMSUTVIKLING AS	Wessels gate 29, 6507 KRISTIANSUND N
Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)		
Knr	Gnr	Bnr
1505	3	204

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 581427 Tinglyst: 18.05.2021
 STATENS KARTVERK

Reit kopi bekreftes



Kristiansund Kommune
 Oppmålingsavdelingen
 Postboks 178
 6501 KRISTIANSUND N

11/5-21 John P. Lukan

11.05.2021 13.43

Side 1 av 1

Vedlegg: 1)

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Viktil Eiendomsutvikling AS	992289988		92 60 06 73
Adresse	Postnummer	Poststed	
Wessels gate 29	6507	Kristiansund N	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1505	Kristiansund	3	204	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjonsnummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	992289988	Viktil Eiendomsutvikling AS	1/1
2	992289988	Viktil Eiendomsutvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

[illegible]

Dato	Innsenderens underskrift
07.04.2021	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 1 deles opp i to like deler: Seksjon 1 og Seksjon 3

Seksjon 2 deles opp i to like deler: Seksjon 2 og Seksjon 4

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

07.04.2021

Innkommerens underskrift



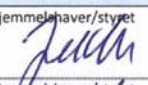
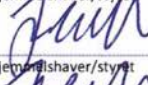
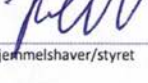
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 5

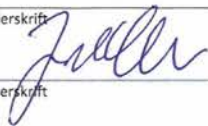
8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
--

9. Vedlegg som skal følge søknaden a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene. d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenhet(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon. f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur g) Samtykke fra bank/panthaver h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen
--

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Kristiansund N 07.04.2021		JENS MORTEN VIKTIL
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
2	Kristiansund N 07.04.2021		JENS MORTEN VIKTIL
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
3	Kristiansund N 07.04.2021		JENS MORTEN VIKTIL
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
4	Kristiansund N 07.04.2021		JENS MORTEN VIKTIL
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
07.04.2021	

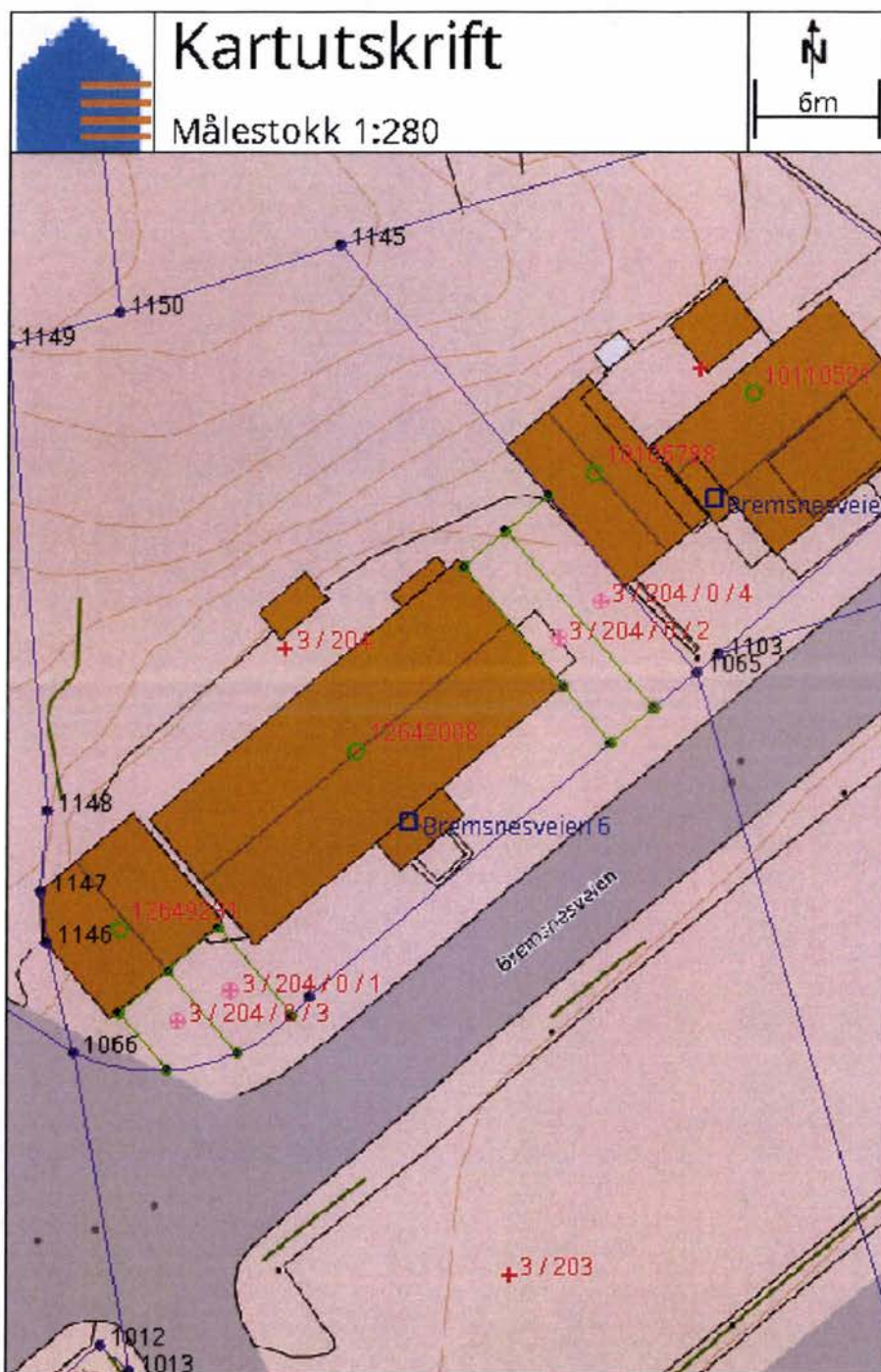
12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato Kristiansund N 07.04.2021	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver JENS MORTEN VIKTIL
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fyller inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a)	☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggselementer
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. 1505	Kommunens navn Kristiansund	Gårdsnr. 3	Bruksnr. 204	Festenr.	Seksjonsnummer 1 og 2
Dato 11/5-21	Underskrift John Peder Seabren	Stempel  Kristiansund Kommune Oppmålingsavdelingen Postboks 178 6501 KRISTIANSTUND N			

Dato 07.04.2021	Innsenderens underskrift 
--------------------	---



Vedlegg: b)

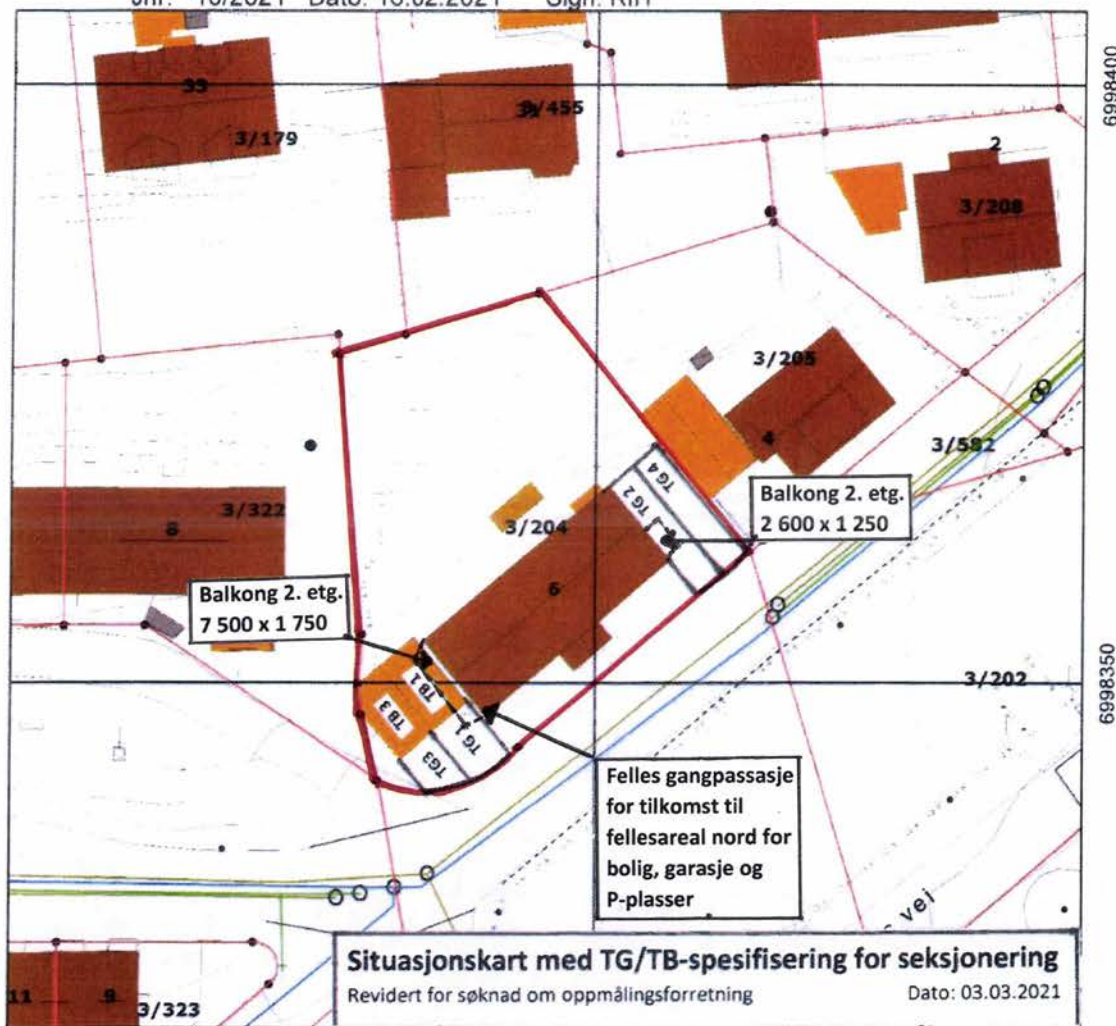


KRISTIANSUND KOMMUNE OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

FORENKLET SITUASJONSKART

for dele- og byggemeldinger

Gnr: 3 Bnr: 204 Adresse: Bremsnesveien 6
Jnr: 16/2021 Dato: 16.02.2021 Sign: RIH



0 35550 70
Meter

M 1: 500



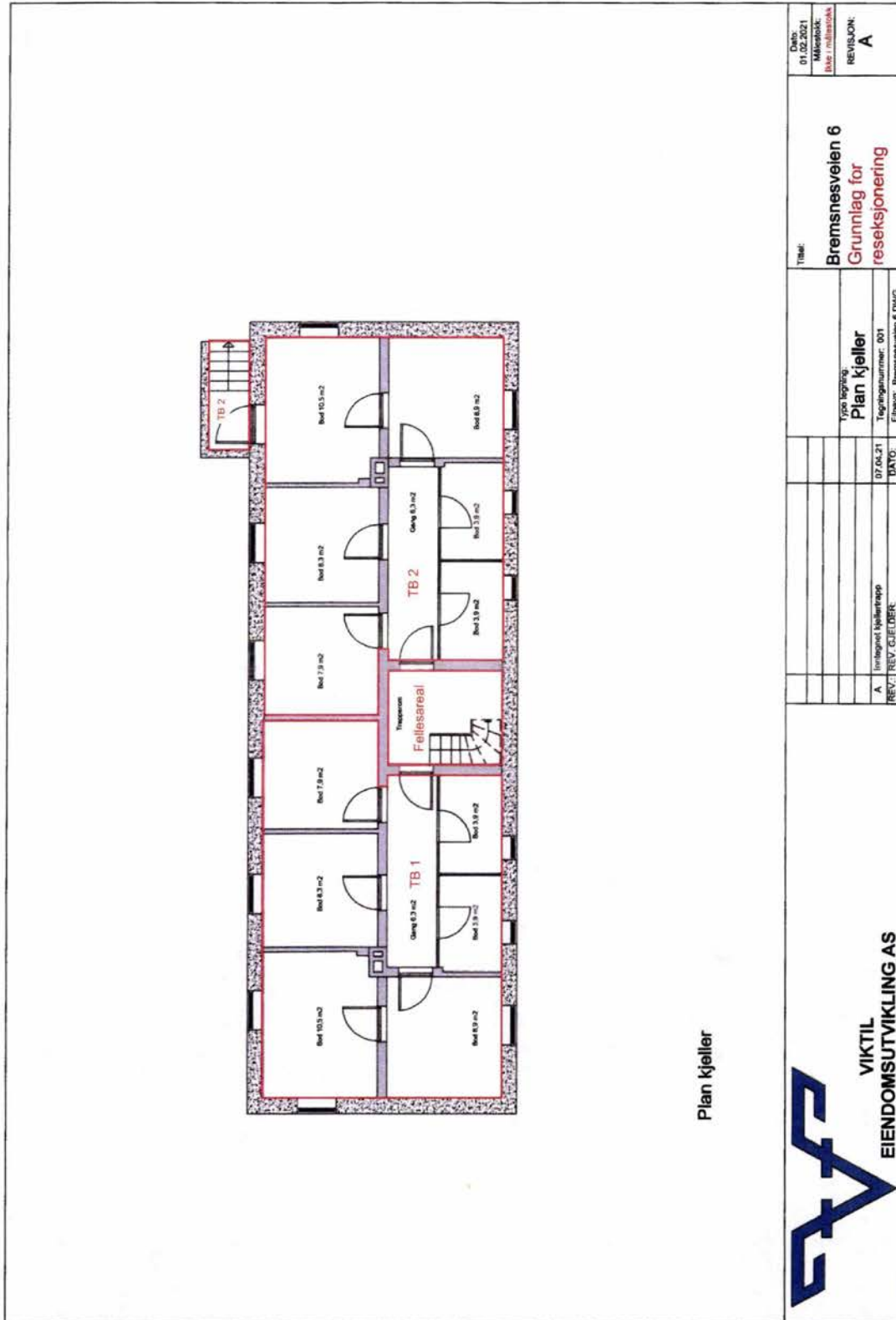
Dette kartet kan benyttes til anmeldelse av mindre byggearbeid/meldingsarbeid etter plan- og bygningsloven.
Anmelderen må vise tiltakets form og målsatt beliggenhet i forhold til eksisterende bygg og eiendomsgrenser.

Grenser inntegnet ved oppmålingsavdelingen den 16.02.2021 Sign: *Rolf Inge Henriksen*

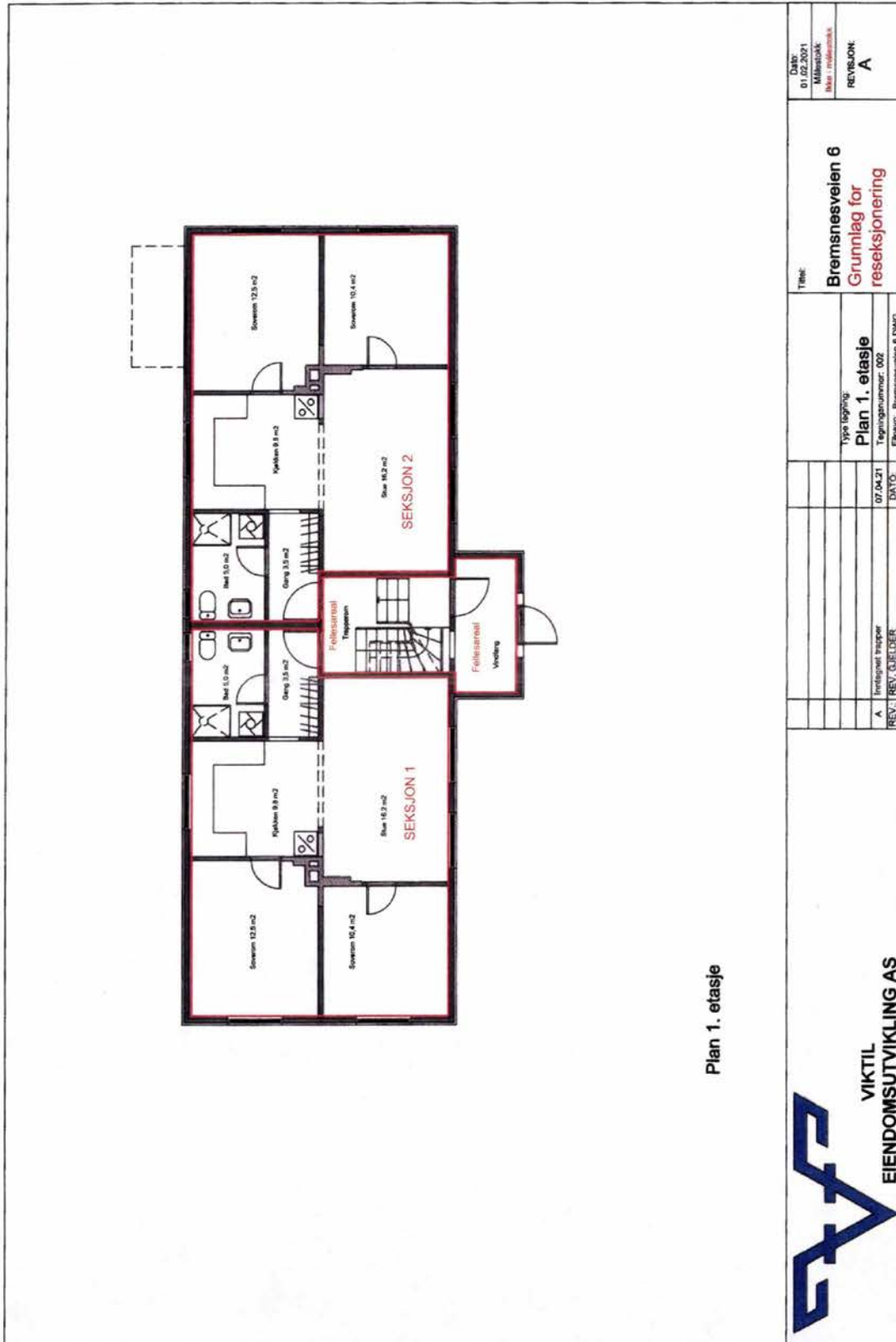
Ingen byggegrenser inntegnet, reguleringsavdelingen den 16.02.2021 Sign: *Øyvind Silset*

Ved arbeid/graving i grunnen skal følgende etater/avdelinger kontaktes før arbeid igangsettes:

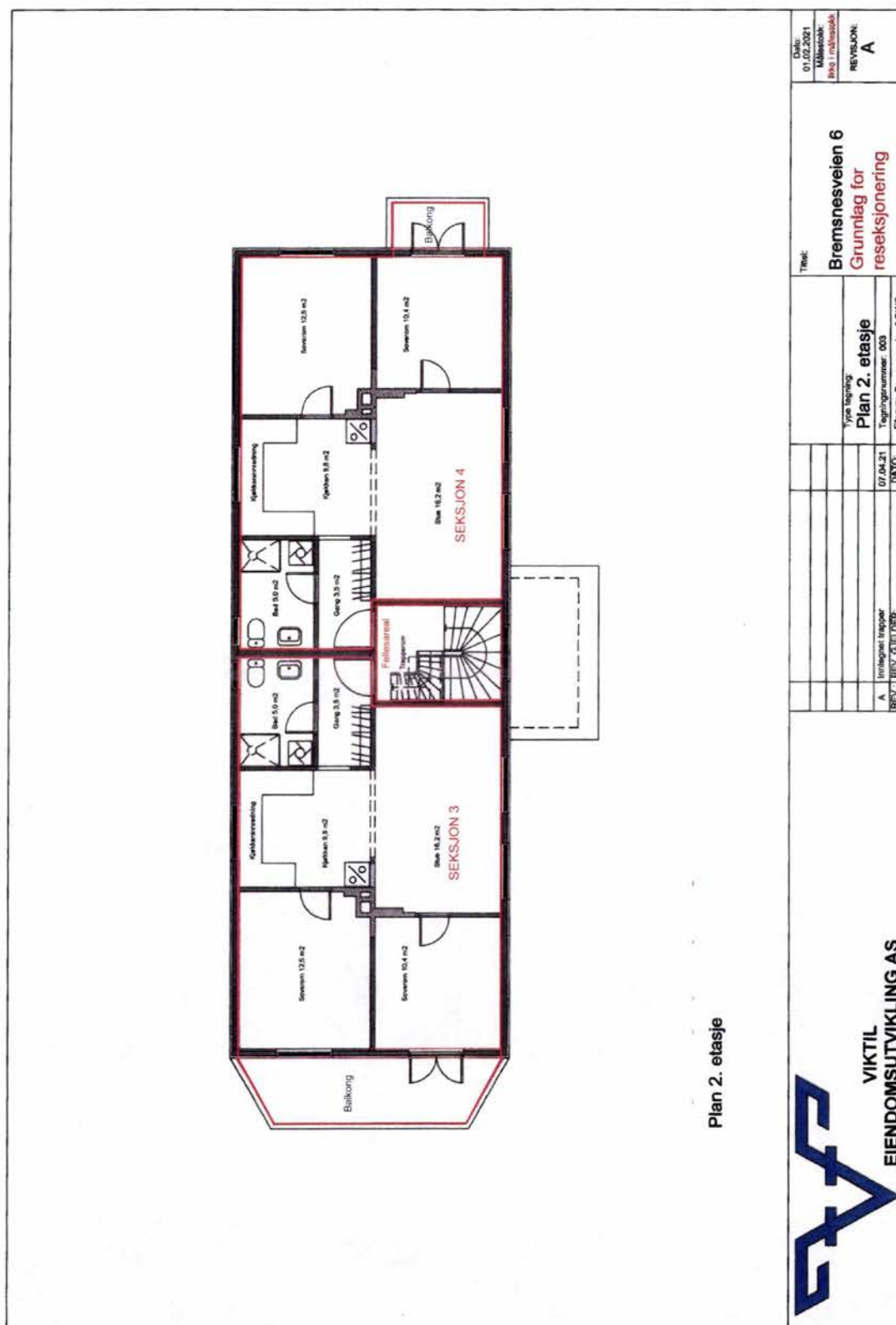
Vedlegg: c1)



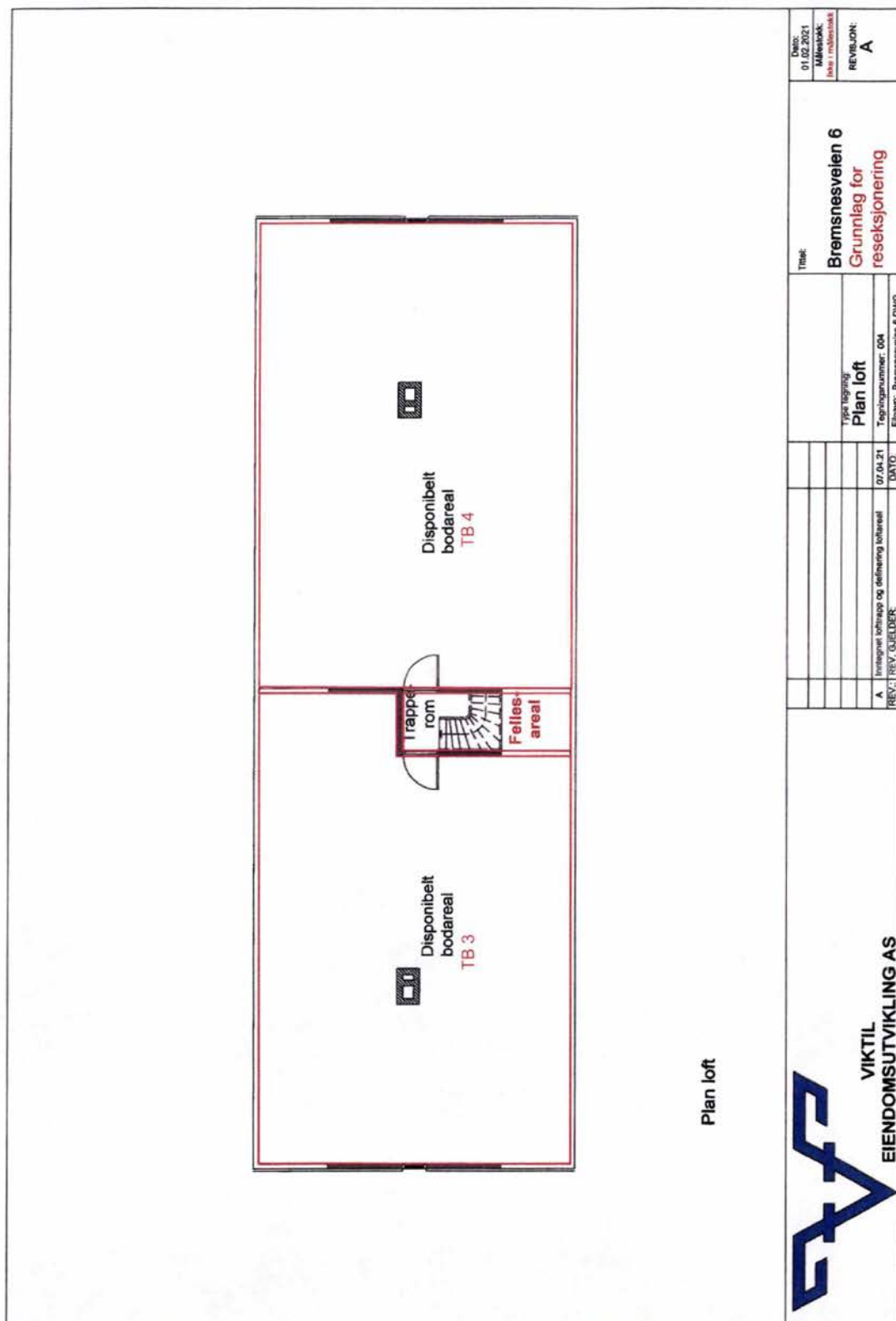
Vedlegg: c2)



Vedlegg: c3)

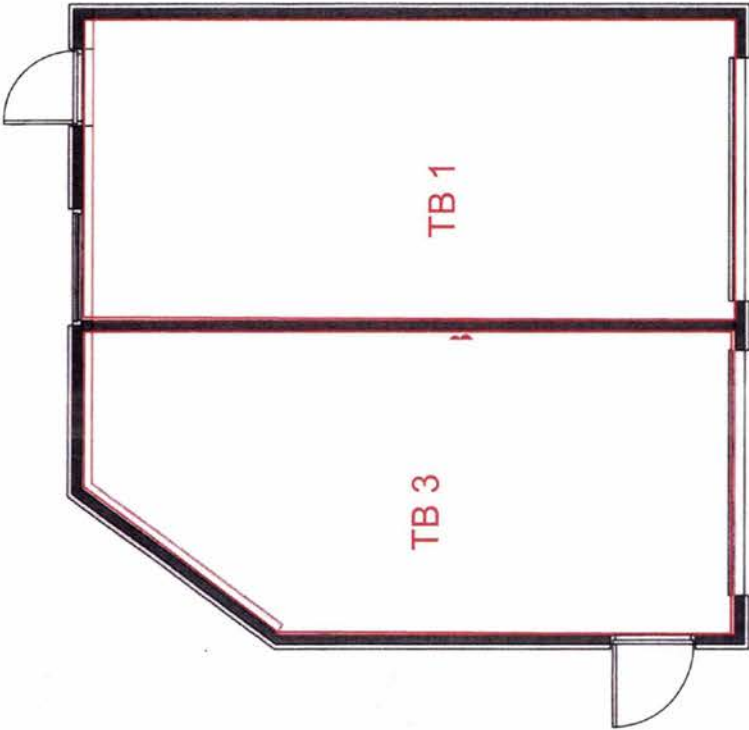


Vedlegg: c4)





Vedlegg: c5)

		Dato: 01.02.2021		Type tegning: Plan garasje Tegningnummer: 000 Filsnavn: Broomsvollen 6 DWG
		Målestokk: Bare i reduksjon		
Tittel:		REVISJON: A		
A		Tegnet: redegjøring		
REV.: REV. GJELDER		07.04.21		
		DATO:		

Plan garasje



VIKTIL
EIENDOMSUTVIKLING AS



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Bremsnesveien 6
6508 KRISTIANSUND N

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Erik Ulseth

Oppdragsnummer:

Telefon: 993 17 191
E-post: erik.ulseth@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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