

aktiv.

Teistholmveien 39, 6512 KRISTIANSUND N

**Stor enebolig med sokkelleilighet
8.000,-/mnd., utsikt, garasje og
sentral beliggenhet.**



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 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Selger: Ibrahim Khoshnau

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 257/257 kvm
Tomtstr.: 834.7 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 133
Oppdragsnr.: 1601250102

Stor enebolig med sokkelleilighet 8.000,-/ mnd., utsikt, garasje og sentral beliggenhet.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Erik Ulseth har gleden av å presentere Teistholmveien 39, en innbydende enebolig beliggende i et etablert boligområde på Goma. Her får du en bolig med sjel og sjarm, fordelt over tre etasjer, med rom for hele familien og god plass til både hverdag og sosiale sammenkomster.

Hoveddelen byr på et moderne kjøkken, flislagt bad, romslige soverom og en lys og trivelig stue/ spisestue med utgang til solrik terrasse. Fra terrassen kan du nyte varme sommerdager sammen med fin utsikt mot Nordsundet og Tustna. Deler av terrassen er overbygd, og her kan man nyte uterommet i ly for regn, vind eller sol. I tillegg har boligen en praktisk sokkelleilighet med egen inngang. Eiendommen har egen garasje, gode parkeringsmuligheter og kort vei til det meste man trenger i hverdagen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	82
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 257 kvm

BRA totalt: 257 kvm

TBA: 36 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 111 kvm

2. etasje

BRA-i: 113 kvm

3. etasje

BRA-i: 33 kvm

TBA fordelt på etasje

2. etasje

36 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Oppmålt på befaringdagen.

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

Tegninger datert 25.05.1977.

Følgende avvik er påvist fra originale byggemeldte tegninger:

- 1) Garasje bygd på mot nord
- 2) Etablert soverom på rom definert som "stue" på loft.
- 3) Rom definert som "bod" i 1. etasje er revet og er i dag gangareal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

834.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med støttemurer, noe plen og beplantninger. Stor opparbeidet tilkomst belagt med belegningsstein. God plass til parkering.

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde i øvre del av Goma, Kristiansund. Her har man kort vei til skoler, barnehager, butikker og idrettshaller. Det er også nærhet til handelssenteret Løkkemyra og Kristiansund sentrum med et bredt tilbud av tjenester og offentlig kommunikasjon.

Adkomst

Enkel adkomst via offentlig veg.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Gangavstand til Atlantis naturbarnehage og Folkeparken barneskole, og ellers er de øvrige skolene og barnehagene på Kirklandet og Nordlandet innenfor kort kjøreavstand. Kort vei til det meste av fritids- og kulturtilbud.

Skolekrets

Folkeparken barneskole og Atlanten ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Kort avstand til nærmeste bussholdeplass.

Bygningssakkyndig

Verdianalyse AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmurer er av betongstein. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Nedløp, takrenner og beslag i sort aluminium / stål. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Boligen har en større veranda/balkong i trekonstruksjon, delvis overbygget med tak, samt utvendig trapp i tre ned til terreng. Dekket består av terrassebord lagt på trebjelkelag. Rekkverk er utført med stående stolper og liggende spiler, malt i hvit utførelse. Overbygget del av verandaen har synlige bjelker i himling og veggflater med trepanel. Verandaen er oppført i tilknytning til stue/terrassedør i 2. etasje, med understøttelse mot grunnmur. Utvendige

trapper og adkomster er utført i både belegningsstein og trevirke. Trappene i belegningsstein har tilhørende støttemurer av samme type stein.

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.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist slitasje, mekaniske skader og ufullstendig tetting ved overganger mellom tak og vegg. Vindskier og endeveder er utilstrekkelig beskyttet og har begynnende råte-/fuktskader. Beslagsarbeider er ujevnt utført og enkelte steder ikke tilstrekkelig tilpasset, hvilket gir forhøyet risiko for vanninntrengning bak tekking. Rust og malingsavflassing på renner og beslag svekker overflatebeskyttelsen.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist mangelfull tetting rundt gjennomføringer, noe som gir risiko for luftlekkasjer og fuktskader. Isolasjonen er stedvis ufullstendig og flyttet på, hvilket reduserer den termiske effekten. Det er også observert partier med misfarging på treverk og isolasjon som kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Installasjoner av elektriske kabler ligger uordnet på loftet uten tydelig festing.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det foreligger omfattende slitasje på overflatebehandlingen, samt lokalt råteangrep i treverket. Malingsfilmen har mistet vedheft, og treverket er eksponert for fukt. Det er også observert rustdannelse i enkelte innfestinger. Disse forholdene innebærer at vinduene og karmene har redusert beskyttelse mot nedbrytning.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det registreres normal slitasje på terrassebord og trapp i form av fuktmerker og værpåvirkning. Rekkverket har stedvis avflassing av maling og synlige sprekker i treverk. Det påvises at høyden på rekkverket er under dagens forskriftskrav. Endene på terrassebord og trinn i trapp har synlige slitasjeskader, og flere stolper/rekkverksfester har redusert overflatebehandling. Malingsflaten på undersiden og spilefelt har tegn til begynnende råteskader. Det mangler også håndløper på utvendig trapp.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er påvist avskallet og oppsprukket puss på flere fasadepartier. Misfarging og mørke felt tyder på vedvarende fuktbelastning. Overflatebehandlingen har svekket funksjon, og pusslaget har ikke lenger tilstrekkelig heft til underlaget.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist kondens på toalettsterner. Dette kan skyldes feil på flottøren.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Se avvik under punkt «sluk, membran og tettesjikt».

- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det påvises ufagmessig utførelse av beslag og overgang mellom taktekking og yttervegg. Løsningen fremstår ikke i henhold til byggdetaljbladets anbefalinger for totrinnstetning, og det er risiko for at vann kan ledes inn bak kledning eller under tekkingen.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Belegningsstein er stedvis forskjøvet og har setningsskader, noe som kan medføre

ujevn gangbane og snublefare. Fugene er åpne og gir grobunn for vegetasjon. Tretrapper har tydelig slitasje i overflatebehandling, og manglende rekkverk medfører redusert sikkerhet. Enkelte konstruksjonsdeler i tre har synlige tegn på fuktpåvirkning.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er registrert skader i pussjiktet på pipe over tak, samt partier med fuktopptrekk og misfarging. Disse forholdene indikerer mangelfull overflatebeskyttelse og vedlikehold.

Avskallet puss og sprekker kan føre til at vann trenger inn i pipa, som igjen kan gi frostskafer og redusert levetid. Innvendig er det ikke observert tilkomst til sotluke i tilstrekkelig høyde for sikker feiing, og enkelte løsninger kan avvike fra gjeldende krav til tilkomst for tilsyn.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Det er synlige defekter på kabler og/eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

Kursfortegnelse finnes ikke, eller er ikke i samsvar med antall sikringer.

Manglende samsvarserklæringer gjør at utførelsen ikke kan verifiseres å være i henhold til gjeldende forskrifter (NEK 400 og FEL - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg). Skjulte feil eller ufagmessig utførelse kan innebære risiko for varmgang og brann.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 17.09.2025 av Bjarne Havnen. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har eid boligen i 2 år og 5 mnd.

Selger har bodd i boligen siste 12 mnd.

1 - Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje,

råte, lukt eller soppskader? Svar: Ja

Beskrivelse: Var en vannlekkasje i 2024. Arbeid utført av trio hus og schnell rørlegger

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

Beskrivelse: Utført av faglært hjelp. Bad er godkjent av takstmann , fall, membran

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

Beskrivelse: Totalt renovertt bad

2.2 - Er arbeidet byggemeldt? Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Litt skjeve gulv på loft

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: Kontrollert byttet ut en del samtidig som forsikrings sak i huset

Arbeid utført av: Kristiansund elektro

11.1 - Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Svar: Ja

17 - Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Svar: Ja

Beskrivelse: Sokkelleilighet i kjeller.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Svar: Ja

Beskrivelse: Godkjent bodel

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

Beskrivelse: Ytterste del av terrasse går innpå naboen sin tomt

Innhold

Sokkeletasje: Entrè, gang/ trapperom, vaskerom, gang, bod og direkte tilgang til garasje.

Utleiedel: Entrè, gang, bad, stue, kjøkken og 1 soverom.

Hovedetasje: Trapperom/ gang, spisestue/ kjøkken, bad, stue og 2 soverom. Utgang til terrasse fra stue.

Loft: Gang/ trapperom, toalettrom og 2 soverom.

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet i 1. etasje:

Kjøkkenet har en tradisjonell innredning med profilerte, hvitmalte fronter og heltre benkeplate med laminatoverflate. Overskapene er ført til himling, og enkelte har glassfronter. Veggene har malt overflate med flisfelt mellom benk og overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum i stål, ventilator integrert i overskap, frittstående komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin og frittstående kombiskap

(kjøl/frys). Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken i 2. etasje:

Innredningen har glatte, hvite fronter med høyglansutførelse og en mørk benkeplate. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Ventilatoren er montert under overskapet. Videre er det et frittstående kombiskap (kjøl/frys), samt frittstående småapparater som kaffemaskin, mikrobølgeovn og airfryer. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad i 1. etasje:

Badet er fra før 1997. Det er flislagt gulv, vegger med baderomsplater og malt tak. Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Ventilasjon er via naturlig ventilering.

Bad i 2. etasje:

Badet er fra 2017. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, fliser på veggene og malt tak. Det er utstyrt med en innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk.

Vaskerom i 1. etasje:

Vaskerommet er etablert i kjelleren og har gulv og vegger i støpt betong, med malt betongflate i himling. Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet er utstyrt for vaskemaskin. Vannrør og avløpsrør er synlig ført langs vegger og tak.

Toalettrom

Toalettrom på loft:

Toalettrommet er plassert under skråtak og er innredet med gulvmontert klosett og en liten servantinnredning. Vegger og himling har malte plater, og det er belegg på gulvet.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat, fliser og belegg.

Vegger: Tapet og malte plater.

Himling: Malte plater og himlingsplater.

Tekniske installasjoner

Vannledninger: Det er montert et Roth Multipex rør-i-rør system med fordelerskap. Systemet er oppgradert i hele huset, med unntak av utleiedelen og kjøkkenet i hoveddelen, utført av Schnell Rørlegger.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral: Det er installert varmepumpe.

Elektrisk anlegg: Hovedfordelingen i kjeller/bod har et sikringsskap av nyere type med automatsikringer, jordfeilautomater, overspenningsvern og AMS-strømmåler. For sokkel-/utleiedelen er det et eldre sikringskap med skrusikringer og integrert strømmåler.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Boligen har en garasje bygd på mot nord, og det er god plass til parkering på den opparbeidede tilkomsten belagt med belegningsstein. Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene om øvrige parkeringsmuligheter.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Trygg, polisenummer Ikke opplyst av selger

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Goma er et område med usikker radonaktivitet ihht. Norges geologiske undersøkelse.

Diverse

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

Det gjøres oppmerksom på at deler av boligen er oppført over eiendommens sørlige tomtgrense og strekker seg inn på naboeiendommen, Teistholmvegen 37. Megler er

ikke kjent med at det foreligger noen dispensasjon, tinglyst avtale eller annen rettslig regulering av dette forholdet. Eventuell risiko og konsekvens av forholdet overtas av kjøper.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk og fast brensel. Varmepumpe og vedovn montert. Varmekabler i gulv på bad i 2. etg.

Det gjøres oppmerksom på at det er mottatt varsel fra Nordmøre interkommunale brann- og redningstjeneste om at siste varslede feiing ikke ble utført. Megler har ikke mottatt bekreftelse på om feiing er gjennomført i ettertid, og interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere med branntjenesten.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

88 600 (Omkostninger totalt)
105 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
108 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 595 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 598 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 50 400 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunen fakturerer for vann, avløp, feiing/ tilsyn og eiendomsskatt, kr 40 944
ReMidt fakturerer for renovasjons- og slamgebyr, kr 9 456

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 031 442 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 125 769 for år 2023

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 133 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:

Ingen

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "forandring av bolig" i Teistholveien 39, datert 27.06.1978.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Teistholmveien 39, datert 24.06.1957.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Private stikkledninger vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Gomalandet sentrum (plan-ID R-053). Planen regulerer eiendommen til blandet formål, som omfatter bolig, forhage og kjørevei.. 07.01.1946

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

Det er ingen planer under arbeid i området.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetszone H310_4 Kvikkleire.

Adgang til utleie

Sokkelleilighet leies ut til 8.000,- pr. mnd., eksl. strøm.

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag kr 35 000 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

5 814 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 80 200

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

Ansvarlig megler

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

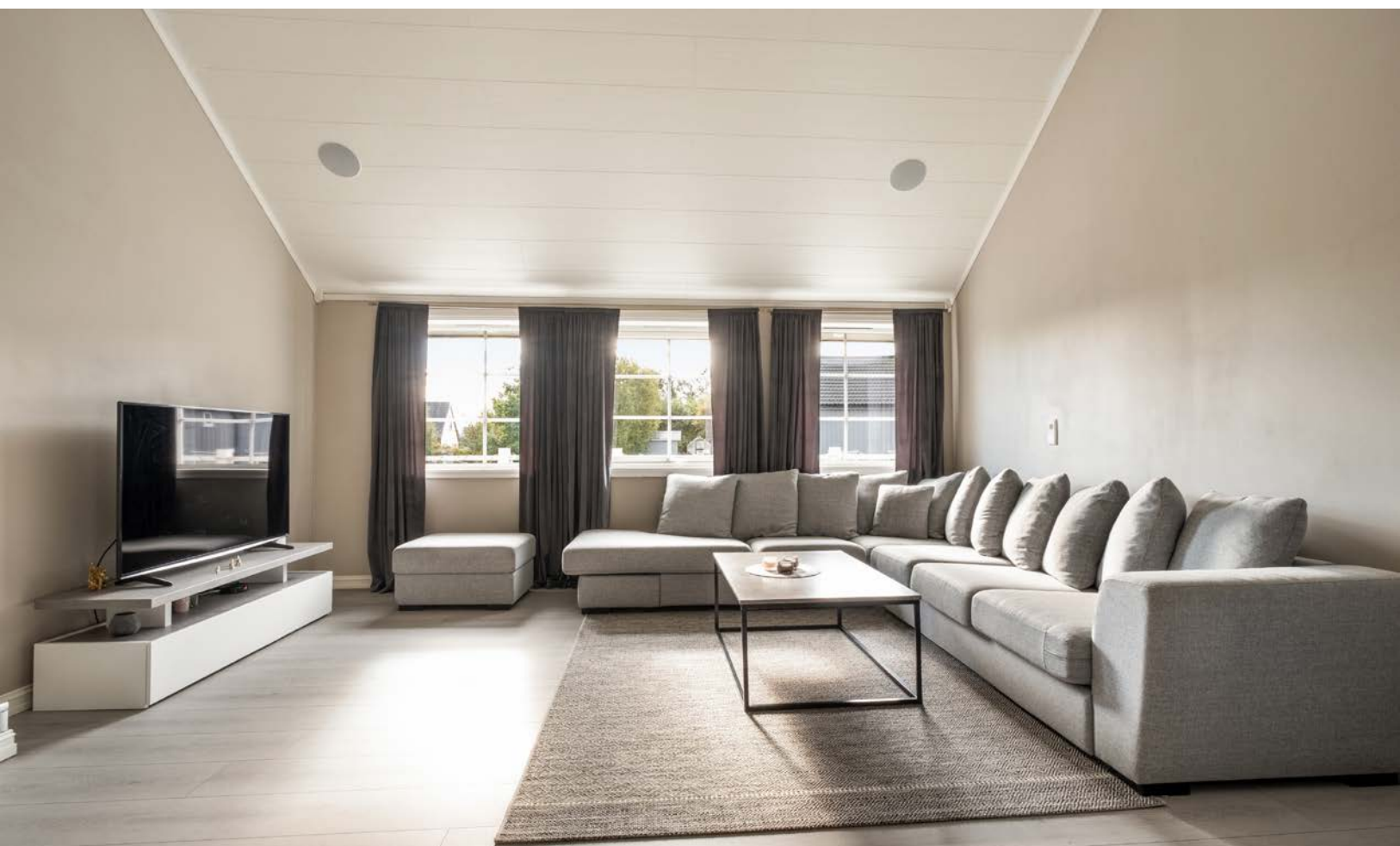
22.04.2026

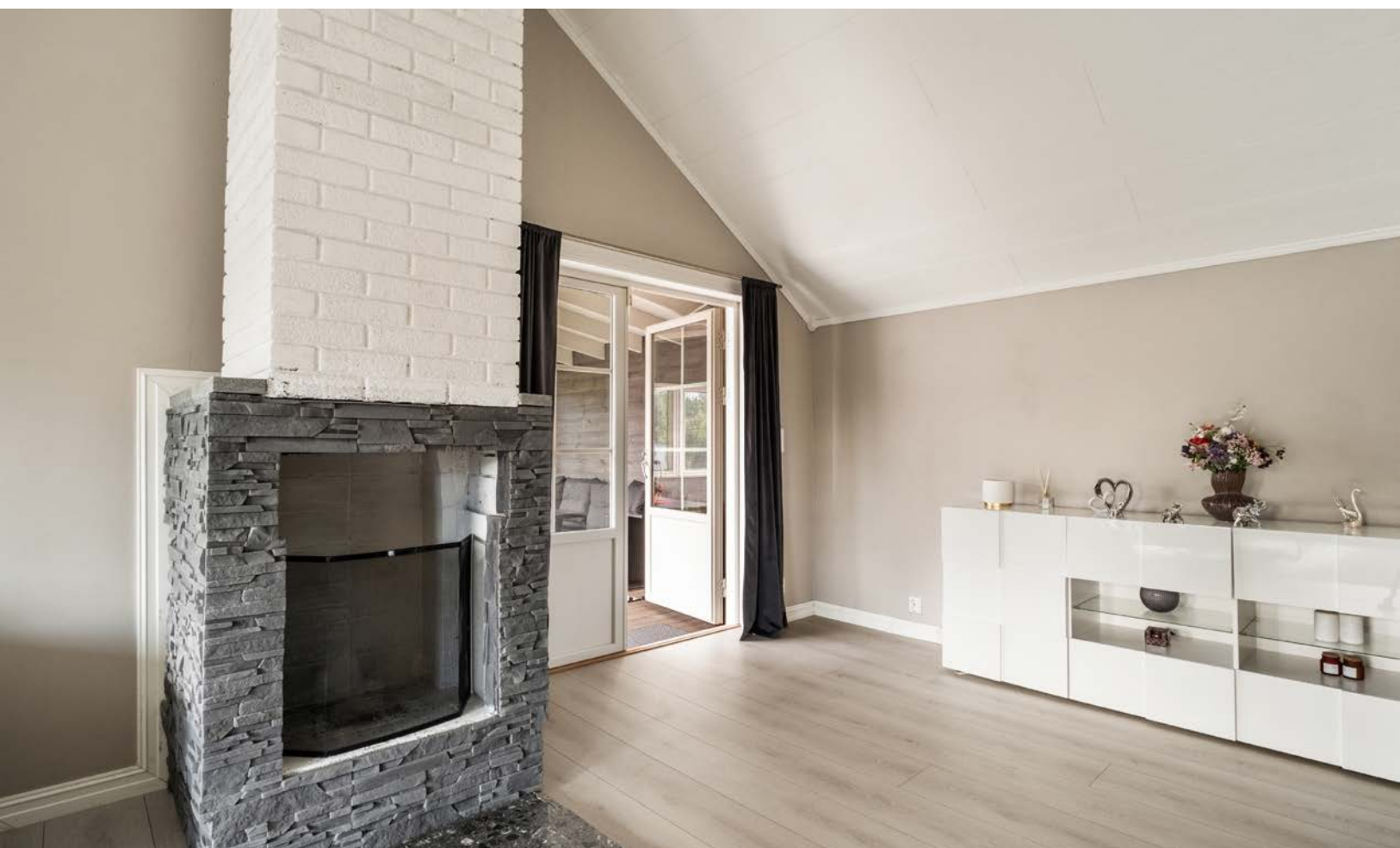
























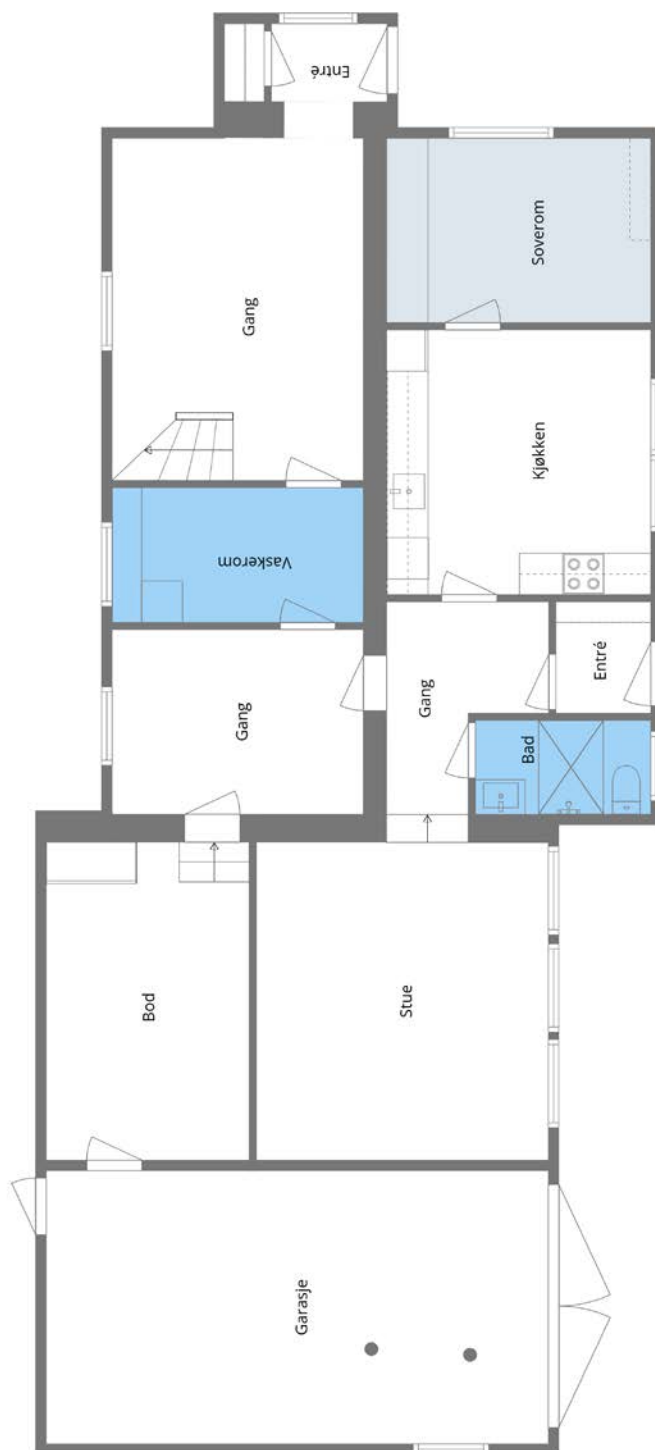








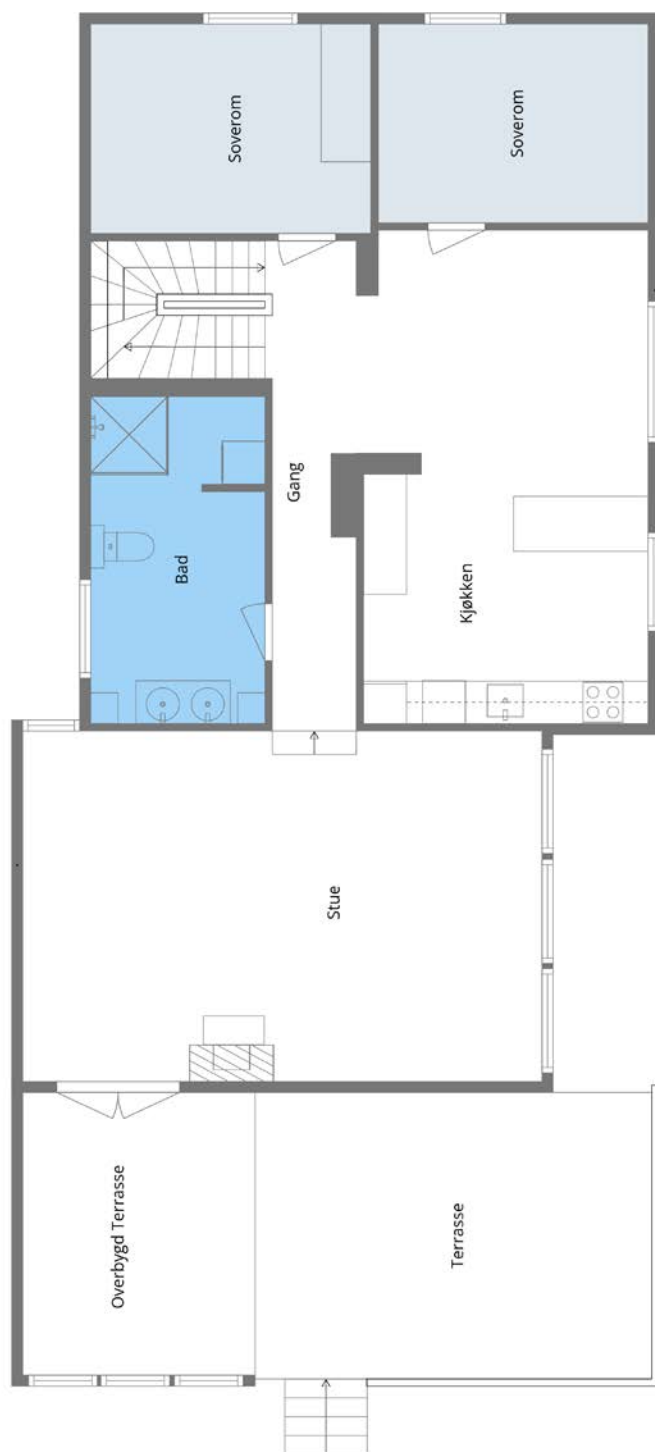




Mål Berregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses A Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

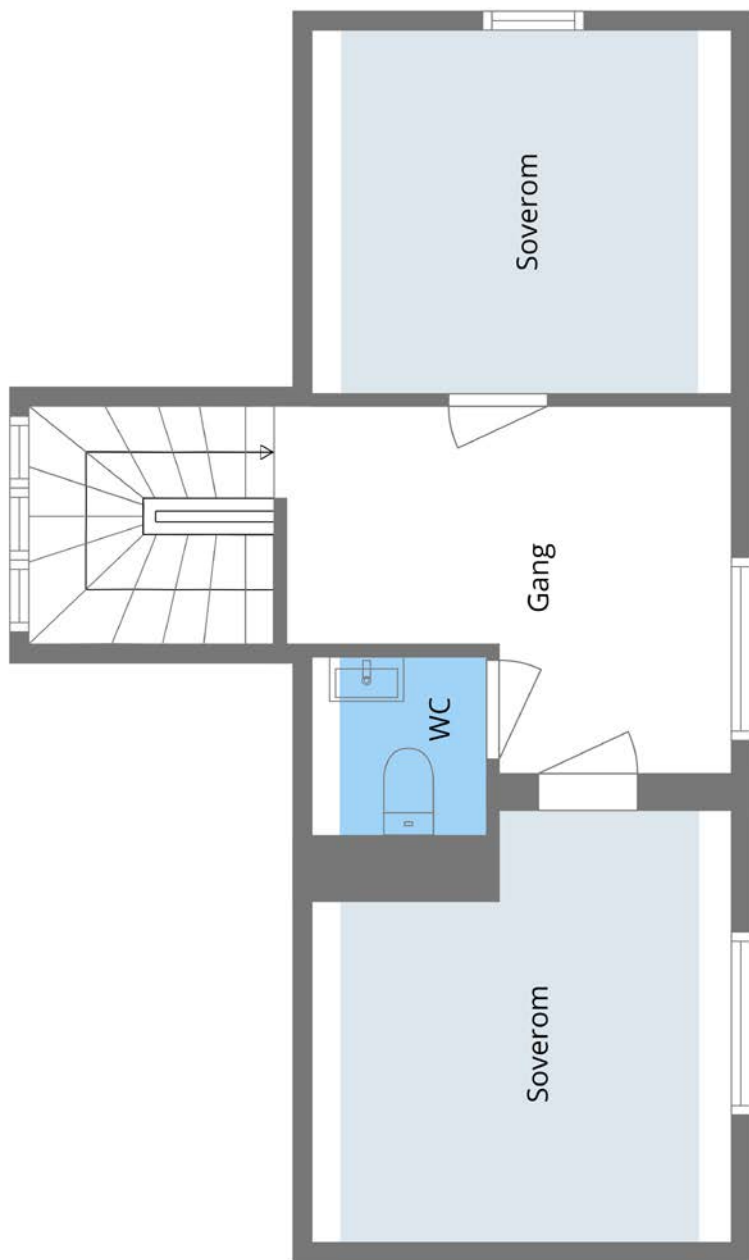


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.








Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Vere Meget Pålitelig. Men Ikke Garantert.

VerdiAnalyse.
EJENDOM

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Teistholmveien 39, 6512 KRISTIANSUND N
 KRISTIANSUND kommune
 # gnr. 9, bnr. 133

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 29.09.2025

Oppdragsnr.: 10856-1497

Referansenummer: AB1841

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Havnen



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.

Om VerdiAnalyse AS

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

Vårt team

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

Bjarne Havnen

Uavhengig Takstingeniør

bh@verdi-analyse.no

454 18 342



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1953 og har gjennom årene vært gjenstand for ulike oppgraderinger, herunder innvendig oppussing av flere rom. Utvendige konstruksjoner som takteking, kledning, vinduer og grunnmur bærer preg av høy alder og har behov for vedlikehold og delvis utskifting. Innvendig fremstår overflatene i hovedsak oppusset, med laminat, fliser og malte plater, men det er påvist normal slitasje og enkelte skjevheter som er typisk for bygninger av denne alder. Bad og vaskerom er av ulik standard – et eldre bad og vaskerom har overskredet forventet levetid på tettesjikt og bør oppgraderes, mens et nyere bad er oppført etter dagens forskrifter og har dokumentasjon. Elektrisk anlegg har både nyere sikringskap med automatsikringer og eldre anlegg med skrusikringer i utleiedel. Samlet sett har boligen normal standard sett i forhold til alder og konstruksjon, men det foreligger flere avvik som må følges opp gjennom vedlikehold og utbedring.

Hva en kjøper må forvente:

Ved kjøp av en bolig fra 1950-tallet må det forventes at deler av konstruksjonen og de tekniske installasjonene har passert eller nærmer seg forventet brukstid. Dette gjelder særlig drenering, fuktsikring, takteking, kledning, vinduer og eldre våtrom. Selv om flere av de innvendige overflatene er pusset opp, betyr ikke dette at de underliggende konstruksjonene eller tekniske løsningene er fornyet. En kjøper må derfor påregne behov for både utvendige og tekniske oppgraderinger, samt løpende vedlikehold for å ivareta boligens funksjon og verdi. Oppussing av overflater kan gi et godt visuelt inntrykk, men endrer ikke levetid på skjulte bygningsdeler som membraner, drenering, elektriske anlegg eller bærende konstruksjoner. Ved kjøp av en bolig fra denne perioden er det derfor viktig å ha en realistisk forventning om fremtidige kostnader knyttet til oppgradering og vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Nedløp, takrenner og beslag i sort aluminium / stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Boligen har en større veranda/balkong i trekonstruksjon, delvis overbygget med tak, samt utvendig trapp i tre ned til terreng.

Dekket består av terrassebord lagt på trebjelkelag. Rekkverk er utført med stående stolper og liggende spiler, malt i hvit utførelse.

Overbygget del av verandaen har synlige bjelker i himling og veggflater med trepanel. Verandaen er oppført i tilknytning til stue/terrassedør i 2. etasje, med understøttelse mot grunnmur.

Utvendige trapper og adkomster er utført i både belegningsstein og trevirke. Trappene i belegningsstein har tilhørende støttemurer av samme type stein. Det er observert ujevnheter i trinn, åpne fuger og forskyvninger i stein, samt begroing og vegetasjon mellom fugene. Tretrappene er bygget i ubehandlet og behandlet trevirke, med rekkverk som delvis mangler. Overflater fremstår med værslitasje og avflassing av beis/maling.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Gulv har påvist svanker/buler og noe rettningsavvik som ut i fra alder er vurdert som normalt for denne type bolig. Flere av overflatene har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har tegl-/elementpipe med tilknyttet ildsted i stue. Pipen er pusset og malt utvendig over tak, og deler av overflaten har avskalling, misfarging og tegn til nedbrytning. Det er observert rustfargede avrenninger på pipe over tak, samt ujevn puss med sprekker. Flere piper har hatt reparasjoner med påføring av ny puss, men utførelsen fremstår ujevn. Ildstedet er åpent, forblendet med skiferstein og montert med forstøtningsplate i naturstein foran. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet ble oppført før 1997, og den skjulte membranen eller tettesjiktet har overgått sin forventede levetid. Derfor anbefales det å inkludere kostnader for utskifting eller oppgradering av disse elementene for å sikre tilstrekkelig vann tetthet og forebygge potensielle fuktskader

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14 vektprosent.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er etablert i kjeller, med gulv og vegger i støpt betong og synlige installasjoner. Himling består av malt betongflate. Rommet er utstyrt med vaskemaskin, plassert på opphøyd ramme for å hindre direkte kontakt med gulv. Windu gir noe dagslys og luftemulighet. Vannrør og avløpsrør er synlig ført langs vegger og tak, med tilkobling til vaskemaskin. Det er elektrisk installasjon med stikkontakt ved vindu. Gulvet av ubehandlet betong, delvis dekket med løse matter.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen består av glatte, hvite fronter med høyglansutførelse, kombinert med mørk benkeplate. Det er montert integrert stekeovn og platetopp med ventilator under overskap. Oppvaskkum og blandebatteri er plassert sentralt på benkeflaten, med integrert oppvaskmaskin under. Frittstående kombiskap (kjøl/frys) er plassert i enden av innredningen. På motsatt side er det en lav skjenk/benk med oppbevaringskap, overflate i treimitasjon samt plassert frittstående småapparater som kaffemaskin, mikrobølgeovn og airfryer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har tradisjonell innredning med profilerte fronter i hvitmalt utførelse og heltre benkeplate med laminatoverflate.

Overskap er ført til himling, enkelte med glassfronter. Benkeflaten er utstyrt med nedfelt oppvaskkum i stål, oppvaskmaskin, frittstående komfyr med keramisk topp, ventilator integrert i overskap, samt frittstående kombiskap (kjøl/frys). Veggene har malt overflate i lys gul tone, med flisfelt mellom benk og overskap (hvite fliser med enkelte dekorfliser). Gulvet er belagt med parkettlaminat i stavmønster. Himlingen er utført med malte plater.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Rommet er et lite toalettrom under skråtak, med enkel standard.

Det er montert gulvmontert klosett og liten servantinnredning med toppmontert armatur. Vegger og himling er utført med malte plater (panelplater), gulvet har beleg. Det er luke i knevegg for tilgang til konstruksjon/lagring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert et fordelerskap av typen Roth Multipex rør-i-rør system. Skapet er plassert mot yttervegg og inneholder flere avstikk for distribusjon til boligens sanitærpunkter. Fordeleren består av messingfordeler med avstengningsventiler på hovedinntak, samt avstikk til PEX-slanger i varerør. Alle rørgjennomføringer er ført inn via tetningsnipler. Hver kurs er merket og oversikt over tilknyttede tappesteder følger som dokumentasjon montert i skapdøren.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet

undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligens hovedfordeling er plassert i kjeller/bod. Sikringsskapet er utført i nyere type med automatsikringer, jordfeilautomater og overspenningsvern. Skapet er utstyrt med AMS-strømmåler (automatisk måleravlesning). Det er også etablert plass for kommunikasjon/teknisk utstyr i underkant av skapet.

Sikringsskap for utleiedel

For sokkel-/utleiedelen er det et eldre sikringsskap utført med skrusikringer (smeltesikringer). Skapet har integrert strømmåler og kursfortegnelse. Kursene er fordelt på lys, stikk og varmekilder, inkludert opplegg for komfyr, varmtvannsbereder og vaskemaskin. Enkelte kurser har tilknyttet jordfeilbryter. Kursfortegnelsen er original, med håndskrevne tillegg, og viser blant annet kurs for bad, stue, kjøkken, bod og reserve.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Terrengforholdene rundt bygningen er enten flate eller delvis skrånende, og det er ikke registrert tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Dette er vanlig for bygninger oppført i den aktuelle perioden, og kan føre til at overflatevann i enkelte områder ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. I kombinasjon med eldre eller usikker drenering gir dette en økt fuktbelastning over tid. forhøyet risiko for fuktproblematikk. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å bedre terrengfallet der dette er aktuelt, for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger datert 25.05.1977.

Følgende avvik er påvist fra originale byggemeldte tegninger:

- 1) Garasje bygd på mot nord
- 2) Etablert soverom på rom definert som "stue" på loft.
- 3) Rom definert som "bod" i 1. etasje er revet og er i dag gangareal.

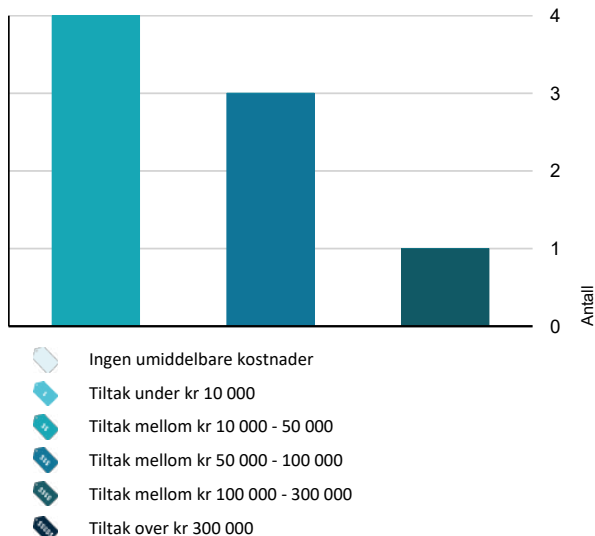
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det påvises ufagmessig utførelse av beslag og overgang mellom taktekking og yttervegg. Løsningen fremstår ikke i henhold til byggdetaljbladets anbefalinger for tottrinnetning, og det er risiko for at vann kan ledes inn bak kledning eller under tekkingen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Belegningsstein er stedvis forskjøvet og har setningssskader, noe som kan medføre ujevn gangbane og snublefare. Fugene er åpne og gir grobunn for vegetasjon. Tretrapper har tydelig slitasje i overflatebehandling, og manglende rekkverk medfører redusert sikkerhet. Enkelte konstruksjonsdeler i tre har synlige tegn på fuktpåvirkning.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er avvik:

Det er registrert skader i pussjiktet på pipe over tak, samt partier med fuktopptrekk og misfarging. Disse forholdene indikerer mangelfull overflatebeskyttelse og vedlikehold. Avskallet puss og sprekker kan føre til at vann trenger inn i pipa, som igjen kan gi frostskafer og redusert levetid. Innvendig er det ikke observert tilkomst til sotluke i tilstrekkelig høyde for sikker feiing, og enkelte løsninger kan avvike fra gjeldende krav til tilkomst for tilsyn.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligens hovedfordeling er plassert i kjeller/bod. Sikringsskapet er utført i nyere type med automatsikringer, jordfeilautomater og overspenningsvern. Skapet er utstyrt med AMS-strømmåler (automatisk måleravlesning). Det er også etablert plass for kommunikasjon/teknisk utstyr i underkant av skapet.

Sikringsskap for utleiedel

For sokkel-/utleiedelen er det et eldre sikringsskap utført med skrusikringer (smeltesikringer). Skapet har integrert strømmåler og kursfortegnelse. Kursene er fordelt på lys, stikk og varmekilder, inkludert opplegg for komfyr, varmtvannsbereder og vaskemaskin. Enkelte kurser har tilknyttet jordfeilbryter. Kursfortegnelsen er original, med håndskrevne tillegg, og viser blant annet kurs for bad, stue, kjøkken, bod og reserve.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist slitasje, mekaniske skader og ufullstendig tetting ved overganger mellom tak og vegg. Vindskier og endeveder er utilstrekkelig beskyttet og har begynnende råte-/fuktskader. Beslagsarbeider er ujevnt utført og enkelte steder ikke tilstrekkelig tilpasset, hvilket gir forhøyet risiko for vanninntrengning bak tekking. Rust og malingsavflassing på renner og beslag svekker overflatebeskyttelsen.



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er avvik:

Det er påvist mangelfull tetting rundt gjennomføringer, noe som gir risiko for luftlekkasjer og fuktskader. Isolasjonen er stedvis ufullstendig og flyttet på, hvilket reduserer den termiske effekten. Det er også observert partier med misfarging på treverk og isolasjon som kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Installasjoner av elektriske kabler ligger uordnet på loftet uten tydelig festing.



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det foreligger omfattende slitasje på overflatebehandlingen, samt lokalt råteangrep i trevirket. Malingsfilmen har mistet vedheft, og treverket er eksponert for fukt. Det er også observert rustdannelse i enkelte innfestinger. Disse forholdene innebærer at vinduene og karmene har redusert beskyttelse mot nedbrytning.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres normal slitasje på terrassebord og trapp i form av fuktmerker og værpåvirkning. Rekkverket har stedvis avflassing av maling og synlige sprekker i treverk. Det påvises at høyden på rekkverket er under dagens forskriftskrav (min. 1,0 m for balkonger/terrasser over 0,5 m fallhøyde). Endene på terrassebord og trinn i trapp har synlige slitasjeskader, og flere stolper/rekkverksfester har redusert overflatebehandling. Malingsflaten på undersiden og spilefelt har tegn til begynnende råteskader. Det mangler også håndløper på utvendig trapp.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist avskallet og oppsprukket puss på flere fasadepartier. Misfarging og mørke felt tyder på vedvarende fuktbelastning. Overflatebehandlingen har svekket funksjon, og pusslaget har ikke lenger tilstrekkelig heft til underlaget.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Det er avvik:

Se avvik under punkt «sluk, membran og tettesjikt».

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

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

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 tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere 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.

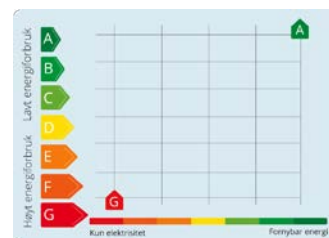
Oppvarmingskarakter:

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.

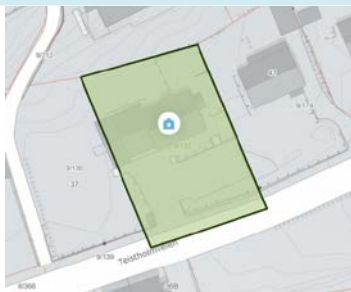
Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist slitasje, mekaniske skader og ufullstendig tetting ved overganger mellom tak og vegg. Vindskier og endeveder er utilstrekkelig beskyttet og har begynnende råte-/fuktskader. Beslagsarbeider er ujevnt utført og enkelte steder ikke tilstrekkelig tilpasset, hvilket gir forhøyet risiko for vanninntrengning bak tekking. Rust og malingsavflassing på renner og beslag svekker overflatebeskyttelsen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Manglende tetthet og svikt i detaljer kan føre til vanninntrengning, fuktskader i underliggende trekonstruksjoner, samt redusert levetid for tekkingen. Tiltak bør omfatte utskifting eller reparasjon av skadde vindskier og beslag, samt etablering av korrekt utførte tilslutninger mot vegg og gjennomføringer.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i sort aluminium / stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det påvises ufagmessig utførelse av beslag og overgang mellom takteking og yttervegg. Løsningen fremstår ikke i henhold til byggdetaljbladets anbefalinger for totrinnstetning, og det er risiko for at vann kan ledes inn bak kledning eller under tekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales at snøfangere monteres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket. Det omfatter vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. Snøfangere bør i tillegg monteres der snø kan skade gjenstander, underliggende bygningsdeler og installasjoner.

Beslagsløsning overgang vegg/tak:

Mangelfull utførelse kan medføre inntrengning av vann i yttervegg og takkonstruksjon med risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonene. Det anbefales å utbedre beslaget slik at overgang mellom tekking og vegg utføres i samsvar med gjeldende byggdetaljer

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er påvist mangelfull tetting rundt gjennomføringer, noe som gir risiko for luftlekkasjer og fuktskader. Isolasjonen er stedvis ufullstendig og flyttet på, hvilket reduserer den termiske effekten. Det er også observert partier med misfarging på treverk og isolasjon som kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Installasjoner av elektriske kabler ligger uordnet på loftet uten tydelig festing.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Manglende tetting rundt gjennomføringer kan føre til kondens og fuktskader i trekonstruksjoner, særlig i overgang mellom varme og kalde soner. Tiltak bør omfatte etterisolering, bedre tetting rundt rør og kabler, samt kontroll for eventuell mikrobiell vekst på misfarget treverk og isolasjon. Elektriske installasjoner bør gjennomgås av autorisert elektriker for korrekt festing og føring. Loftet bør regelmessig inspiseres, særlig i forbindelse med værbelastning og snøsmelting.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger omfattende slitasje på overflatebehandlingen, samt lokalt råteangrep i treverket. Malingsfilmen har mistet vedheft, og treverket er eksponert for fukt. Det er også observert rustdannelse i enkelte innfestinger. Disse forholdene innebærer at vinduene og karmene har redusert beskyttelse mot nedbrytning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom tiltak ikke utføres, vil råteskadene kunne utvikle seg videre og svekke både funksjon og levetid på vinduene. Det anbefales at skadet og råtesvekket treverk utskiftes, samt at karm, vannbrett og listverk skrapes, grunnes og males på nytt med egnet trebeskyttelse. Videre bør beslag og overgang mellom karm og kledning kontrolleres og tettes. Ved omfattende råteskader kan utskifting av hele vinduselementer bli nødvendig.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en større veranda/balkong i trekonstruksjon, delvis overbygget med tak, samt utvendig trapp i tre ned til terreng. Dekket består av terrassebord lagt på trebjelkelag. Rekkverket er utført med stående stolper og liggende spiler, malt i hvit utførelse. Overbygget del av verandaen har synlige bjelker i himling og veggflater med trepanel. Verandaen er oppført i tilknytning til stue/terrassedør i 2. etasje, med understøttelse mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres normal slitasje på terrassebord og trapp i form av fuktmerker og værpåvirkning. Rekkverket har stedvis avflassing av maling og synlige sprekker i treverk. Det påvises at høyden på rekkverket er under dagens forskriftskrav (min. 1,0 m for balkonger/terrasser over 0,5 m fallhøyde). Endene på terrassebord og trinn i trapp har synlige slitaseskader, og flere stolper/rekkverksfester har redusert overflatebehandling. Malingsflaten på undersiden og spilefelt har tegn til begynnende råteskader. Det mangler også håndløper på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull overflatebehandling og lav rekkverkshøyde innebærer både teknisk og sikkerhetsmessig risiko. Værpåvirkning kan på sikt føre til råte og forkortet levetid på konstruksjonen. Det anbefales:

Overflatebehandling av terrassebord, rekkverk og bjelker med egnet trebeskyttelse.

Kontroll av rekkverkshøyde og eventuelt forhøyning for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav (ikke et krav).

Montering av håndløper på trapp for økt sikkerhet.

Løpende vedlikehold av treverk og skifting av skadde/oppløste terrassebord.



TG 3 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendige trapper og adkomster er utført i både belegningsstein og trevirke. Trappene i belegningsstein har tilhørende støttemurer av samme type stein. Det er observert ujevnheter i trinn, åpne fuger og forskyvninger i stein, samt begroing og vegetasjon mellom fugene. Tretrappene er bygget i ubehandlet og behandlet trevirke, med rekkverk som delvis mangler. Overflater fremstår med værslitasje og avflassing av beis/maling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Belegningsstein er stedvis forskyvnet og har setningskader, noe som kan medføre ujevn gangbane og snubelfare. Fugene er åpne og gir grobunn for vegetasjon. Tretrapper har tydelig slitasje i overflatebehandling, og manglende rekkverk medfører redusert sikkerhet. Enkelte konstruksjonsdeler i tre har synlige tegn på fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Ujevnheter og åpne fuger i belegningsstein vil kunne forverres over tid som følge av tele og belastning, og medfører risiko for skade og redusert funksjon. Tiltak bør omfatte oppretting og reetablering av fuger, samt fjerning av vegetasjon. Tretrapper bør vedlikeholdes med sliping og ny behandling, samt eventuelt utskiftning av skadde deler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

TG 1 Overflater

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



Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har tegl-/elementpipe med tilknyttet ildsted i stue. Pipen er pusset og malt utvendig over tak, og deler av overflaten har avskalling, misfarging og tegn til nedbrytning. Det er observert rustfargede avrenninger på pipe over tak, samt ujevn puss med sprekker. Flere piper har hatt reparasjoner med påføring av ny puss, men utførelsen fremstår ujevn. Ildstedet er åpent, forblendet med skiferstein og montert med forstøtningsplate i naturstein foran. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er avvik:

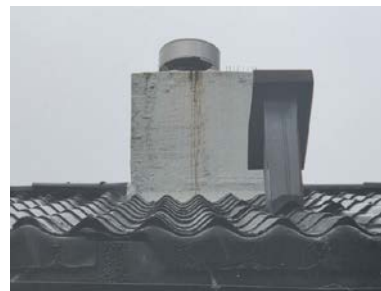
Det er registrert skader i pussjiktet på pipe over tak, samt partier med fuktopptrekk og misfarging. Disse forholdene indikerer mangelfull overflatebeskyttelse og vedlikehold. Avskallet puss og sprekker kan føre til at vann trenger inn i pipa, som igjen kan gi frostskafer og redusert levetid. Innvendig er det ikke observert tilkomst til sotluke i tilstrekkelig høyde for sikker feiing, og enkelte løsninger kan avvike fra gjeldende krav til tilkomst for tilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadene medfører risiko for videre nedbrytning og fuktinntrengning i pipen, noe som kan svekke konstruksjon og brannsikkerhet. Tiltak bør omfatte utbedring av puss og overflatebehandling på pipe over tak, samt vurdering av beslag og regnhatt. Det bør etableres forskriftsmessig tilkomst for feiing og tilsyn, i tråd med brannforebyggende forskrift. Ildsted og tilknytning til pipe bør kontrolleres nærmere av fagkyndig, og eventuelle avvik utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

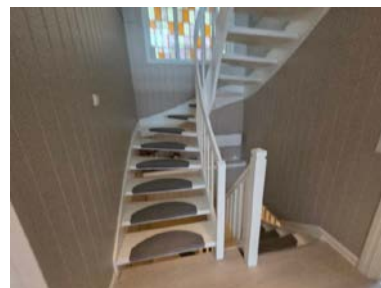
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet ble oppført før 1997, og den skjulte membranen eller tettesjiktet har overgått sin forventede levetid. Derfor anbefales det å inkludere kostnader for utskifting eller oppgradering av disse elementene for å sikre tilstrekkelig vanntetthet og forebygge potensielle fuktskader



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Tilstandsrapport

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det fortsette å kondensere på sisternen, og det kan samles vann på gulv under toalettet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se avvik under punkt «sluk, membran og tettesjikt».

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgraden er vurdert ut i fra registrerte forhold og tegn til utettheter på våtrommet. Skader i tilstøtende konstruksjoner kan ikke utelukkes da det er påvist mangler ved tettesjiktet inne på våtrommet.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er etablert i kjeller, med gulv og vegger i støpt betong og synlige installasjoner. Himling består av malt betongflate. Rommet er utstyrt med vaskemaskin, plassert på opphøyd ramme for å hindre direkte kontakt med gulv. Vindu gir noe dagslys og luftemulighet. Vannrør og avløpsrør er synlig ført langs vegger og tak, med tilkobling til vaskemaskin. Det er elektrisk installasjon med stikkontakt ved vindu. Gulvet av ubehandlet betong, delvis dekket med løse matter.

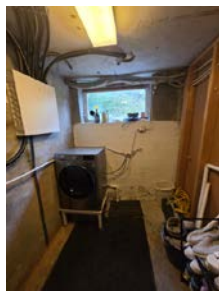
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsgraden er vurdert ut i fra registrerte forhold og tegn til utettheter på våtrommet. Skader i tilstøtende konstruksjoner kan ikke utelukkes da det er påvist mangler ved tettesjiktet inne på våtrommet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling kunne utføres i etablert åpning rundt sluket fra underliggende tak. Det ble ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har tradisjonell innredning med profilerte fronter i hvitmalt utførelse og heltre benkeplate med laminatoverflate. Overskap er ført til himling, enkelte med glassfronter. Benkeflaten er utstyrt med nedfelt oppvaskkum i stål, oppvaskmaskin, frittstående komfyr med keramisk topp, ventilator integrert i overskap, samt frittstående kombiskap (kjøl/frys). Veggene har malt overflate i lys gul tone, med flisfelt mellom benk og overskap (hvite fliser med enkelte dekorfliser). Gulvet er belagt med parkettlaminat i stavmønster. Himlingen er utført med malte plater.



2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredningen består av glatte, hvite fronter med høyglansutførelse, kombinert med mørk benkeplate. Det er montert integrert stekeovn og platetopp med ventilator under overskap. Oppvaskkum og blandeblender er plassert sentralt på benkeflaten, med integrert oppvaskmaskin under. Frittstående kombiskap (kjøl/frys) er plassert i enden av innredningen. På motsatt side er det en lav skjenk/benk med oppbevaringskap, overflate i treimitasjon samt plassert frittstående småapparater som kaffemaskin, mikrobølgeovn og airfryer.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet er et lite toalettrom under skråtak, med enkel standard. Det er montert gulvmontert klosett og liten servantinnredning med toppmontert armatur. Vegger og himling er utført med malte plater (panelplater), gulvet har belegg. Det er luke i knevegg for tilgang til konstruksjon/lagring.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er montert et fordelerskap av typen Roth Multipex rør-i-rør system. Skapet er plassert mot yttervegg og inneholder flere avstikk for distribusjon til boligens sanitærpunkter. Fordeleren består av messingfordeler med avstengningsventiler på hovedinntak, samt avstikk til PEX-slanger i varerør. Alle rørgjennomføringer er ført inn via tetningsnipler. Hver kurs er merket og oversikt over tilknyttede tappesteder følger som dokumentasjon montert i skapdøren. Eier opplyser om følgende: Oppgradert rør i rør system hele huset (bortsett fra utleiedelen og kjøkkenet i hoveddelen). Dette er utført av Schnell Rørlegger.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.



TG 3 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Tilstandsrapport

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

Boligens hovedfordeling er plassert i kjeller/bod. Sikringsskapet er utført i nyere type med automatsikringer, jordfeilautomater og overspenningsvern. Skapet er utstyrt med AMS-strømmåler (automatisk måleravlesning). Det er også etablert plass for kommunikasjon/teknisk utstyr i underkant av skapet.

Sikringsskap for utleiedel

For sokkel-/utleiedelen er det et eldre sikringsskap utført med skrusikringer (smeltesikringer). Skapet har integrert strømmåler og kursfortegnelse. Kursene er fordelt på lys, stikk og varmekilder, inkludert opplegg for komfyr, varmtvannsbereder og vaskemaskin. Enkelte kurser har tilknyttet jordfeilbryter. Kursfortegnelsen er original, med håndskrevne tillegg, og viser blant annet kurs for bad, stue, kjøkken, bod og reserve.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

11. 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?

Ja Det anbefales utvidet el-kontroll og innhenting av samsvarserklæring.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

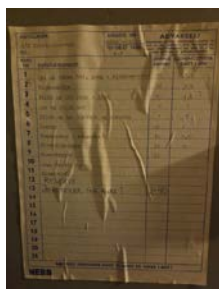
Eier opplyser at forrige eier har utført arbeider på det elektriske anlegget uten at det foreligger samsvarserklæringer.

Det foreligger ikke dokumentasjon i form av samsvarserklæringer eller kontrollrapporter for arbeid som skal være utført på det elektriske anlegget. Dette innebærer at utførelsen og sikkerheten ved de aktuelle arbeidene er uavklart.

Konsekvens/Tiltak:

Manglende samsvarserklæringer gjør at utførelsen ikke kan verifiseres å være i henhold til gjeldende forskrifter (NEK 400 og FEL – Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg). Skjulte feil eller ufagmessig utførelse kan innebære risiko for varmgang og brann. Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert elektroinstallatør, og at det utarbeides tilstandsrapport eller eventuelt foretas nødvendige utbedringer med korrekt dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avskallet og oppsprukket puss på flere fasadepartier. Misfarging og mørke felt tyder på vedvarende fuktbelastning. Overflatebehandlingen har svekket funksjon, og pusslaget har ikke lenger tilstrekkelig heft til underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadene medfører risiko for videre nedbrytning av puss og maling, samt økt vanninntrengning i konstruksjonen. Dette kan over tid gi frostskafer, redusert levetid på murverket og forverret fuktbelastning på kjellervegger innvendig. For å sikre konstruksjonen bør skadet puss fjernes, underlaget rengjøres og tørkes, og ny puss og overflatebehandling påføres. I tillegg bør drenerings- og fuktsikringsforhold rundt grunnmur kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere fremtidig fuktbelastning.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenforhold

Terrenforholdene rundt bygningen er enten flate eller delvis skrånende, og det er ikke registrert tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Dette er vanlig for bygninger oppført i den aktuelle perioden, og kan føre til at overflatevann i enkelte områder ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. I kombinasjon med eldre eller usikker drenering gir dette en økt fuktbelastning over tid, forhøyet risiko for fuktproblematikk. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å bedre terrenfalltet der dette er aktuelt, for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

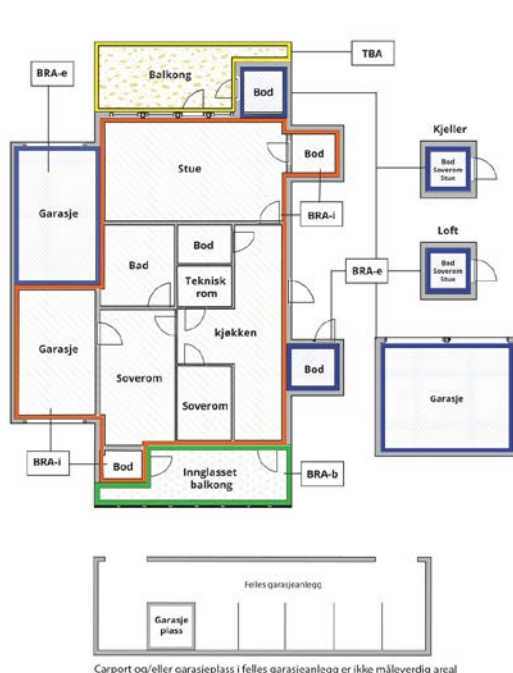
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	111			111	
2. Etasje	113			113	36
Loft	33			33	
SUM	257				36
SUM BRA	257				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, stue, kjøkken, soverom, gang, bod, bod 2, vaskerom, garasje, entré, gang 2, bod 3		
2. Etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, toalettrom		

Kommentar

Oppmålt på befaringdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 25.05.1977.

Følgende avvik er påvist fra originale byggemeldte tegninger:

- 1) Garasje bygd på mot nord
- 2) Etablert soverom på rom definert som "stue" på loft.
- 3) Rom definert som "bod" i 1. etasje er revet og er i dag gangareal.

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)
Enebolig	212	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Bjarne Havnen	Takstingeniør
	Ibrahim Khoshnau	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	9	133		0	834.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Teistholmveien 39

Hjemmelshaver

Khoshnau Ibrahim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde i øvre del av bydelen Goma i Kristiansund kommune. Kort vei til skoler, barnehager, butikk og idrettshaller. Kort også til handelssenteret Løkkemyra og Kristiansund sentrum med tilhørende fasiliteter, kommunale tjenester og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med støttemurer, noe plen og beplantninger. Stor opparbeidet tilkomst belagt med belegningsstein. God plass til parkering.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 500 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	17.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.05.1977	Tegninger datert 25.05.1977.	Gjennomgått		Nei
Energirapport			Ikke gjennomgått		Ja
Planskisser	29.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	
2	29.09.2025	
3	09.10.2025	

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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 godkjennelse 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 befaringsstidspunktet 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 godkjennelse 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

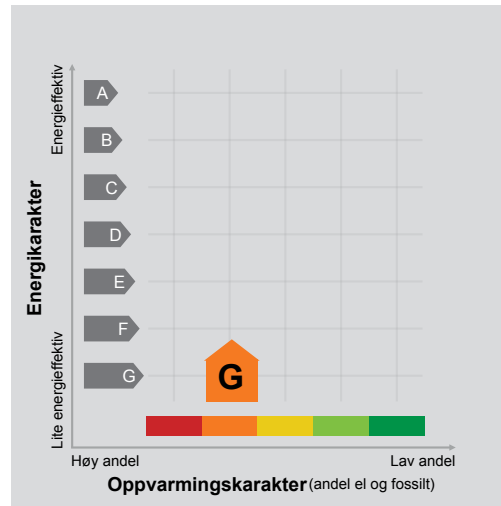
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AB1841>

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

Adresse	Teistholmveien 39
Postnummer	6512
Sted	KRISTIANSUND N
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	133
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12612699
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-174090
Dato	29.09.2025



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

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

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

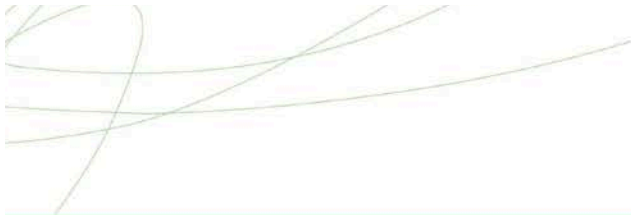
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Vask med fulle maskiner

- Etterisolering av yttervegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	250
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansund	
Oppdragsnr.	
1601250102	
Selger 1 navn	
Ibrahim Khoshnau	
Gateadresse	
Teistholmveien 39	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6512
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Trygg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1601250102

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

Beskrivelse

Var en vannlekkasje i 2024. Arbeid utført av trio hus og schnell rørlegger

Initialer selger: IK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 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

Beskrivelse

Sokkelleilighet i kjeller

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Godkjent bodel

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ytterste del av terrasse går innpå naboen sin tomt

Document reference: 1601250102

Tilleggs kommentar

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.

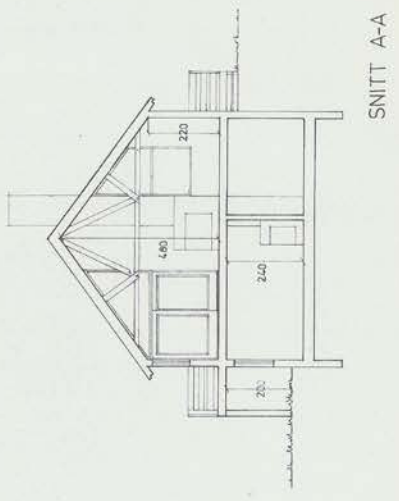
Document reference: 1601250102

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ibrahim Khoshnau	541a6baceaae68841af49b 139d15eedc65ce326e	06.10.2025 20:26:55 UTC	Signer authenticated by One time code

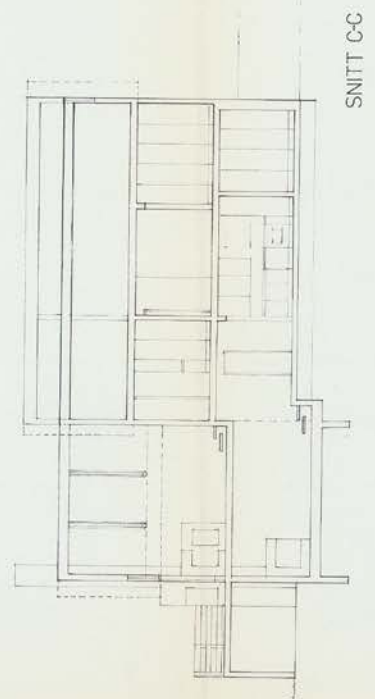
Document reference: 1601250102

- 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>

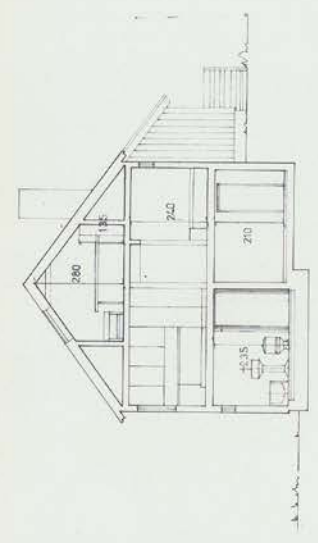
PREMLAGT
25. MAI 1977
EDSUND W. BYGNINGSRÅD



SNITT A-A



SNITT C-C



SNITT B-B

BYGNINGSFIRMA
KARSTENLUND A.
OSLO
nr. 644/77

FLERGENERASJONSBOLIGBERGE

SNITT 1:100 TR.HEIM 17-2-77
TØRE EIKREM ARK.
Tore Eikrem

/AH

Herr bygmester L. E. Aasprong og Sønner A/S
h e r.
Vedr. Teistholnveien 39. eller: Kolbjørn Megaard.

Ved anmeldning fra Dem og etter inspeksjon på overnevnte bygg sies det herved innflyttingstillatelse fra d.d.

Innflytting må dog ikke finne sted før det foreligger skriftlig samtykke fra Boligformidlingsnænda J.fr. lov om boligformidling av 30 juni 1950.

Da utvendig trapp til 1 etasjes leilighet, angiklevendig rekkverk for byggets hovedinngangstrapp mangler må dere selv være ansvarlig for mulige ulykker som kan inntreffe ved nevnte årsak.

Kjøkken i 1 etasje må skaffes uttrekk for damp. J.fr. Bygningsloven § 107.4

I år i vaskerom som slår mot feierluke må enten hengåles om eller beslås.

Taknedlepsrenner må tettes ved forbinnelse til soil for kloakk.

Kristiansund bygningsseksjon 24/6-1957

Pinn Eidvin

A. Hvitsand

Gjenpart sendt: Herr Kolbjørn Megaard

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
TEISTHOLVEIEN 39				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Forandring	Bolig	18/4-77	25/5-77	281/77
Byggherre	Adresse		Tif.	
INGER BERGE	TEISTHODE VEIEN 39			
Anmelder	Adresse		Tif.	
Tore Eikrem	H. Haalkesvei 8 Trondheim			
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	
ARNE SCHNELL	STORTUVEIEN 20			

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

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Vei fram til hovedinngang må bedres.
2. Da bygget ikke er utført i samsvar med anmeldte tegninger må reviderte sådanne straks innsendes for eventuell godkjenning.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

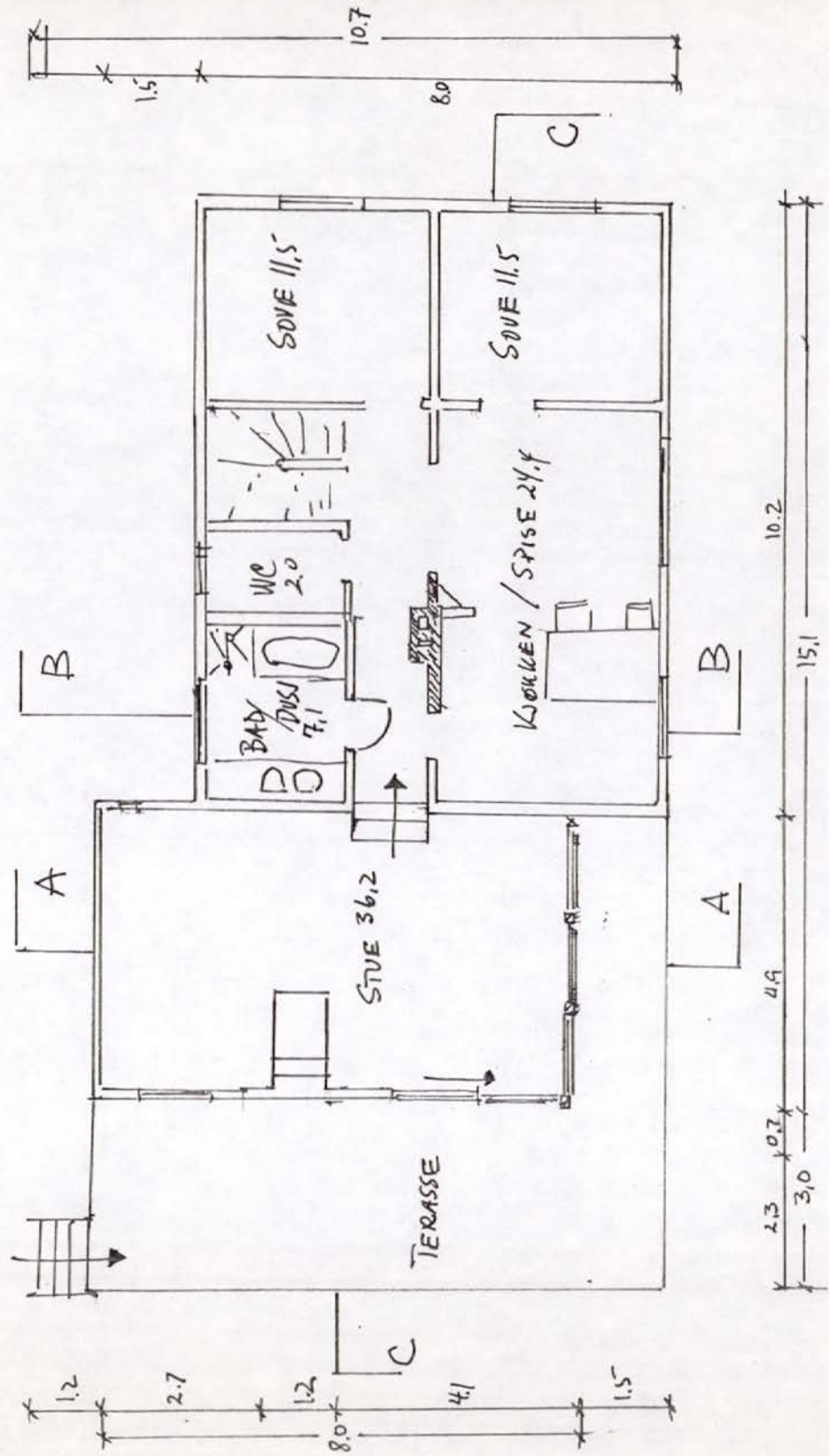
Sted og dato	Stempel
Kristiansund den 27/6-1978	BYGNINGSJEFEN I KRISTIANSUND N. H. Gjøstel
	Underskrift

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesøknadmyndighet

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

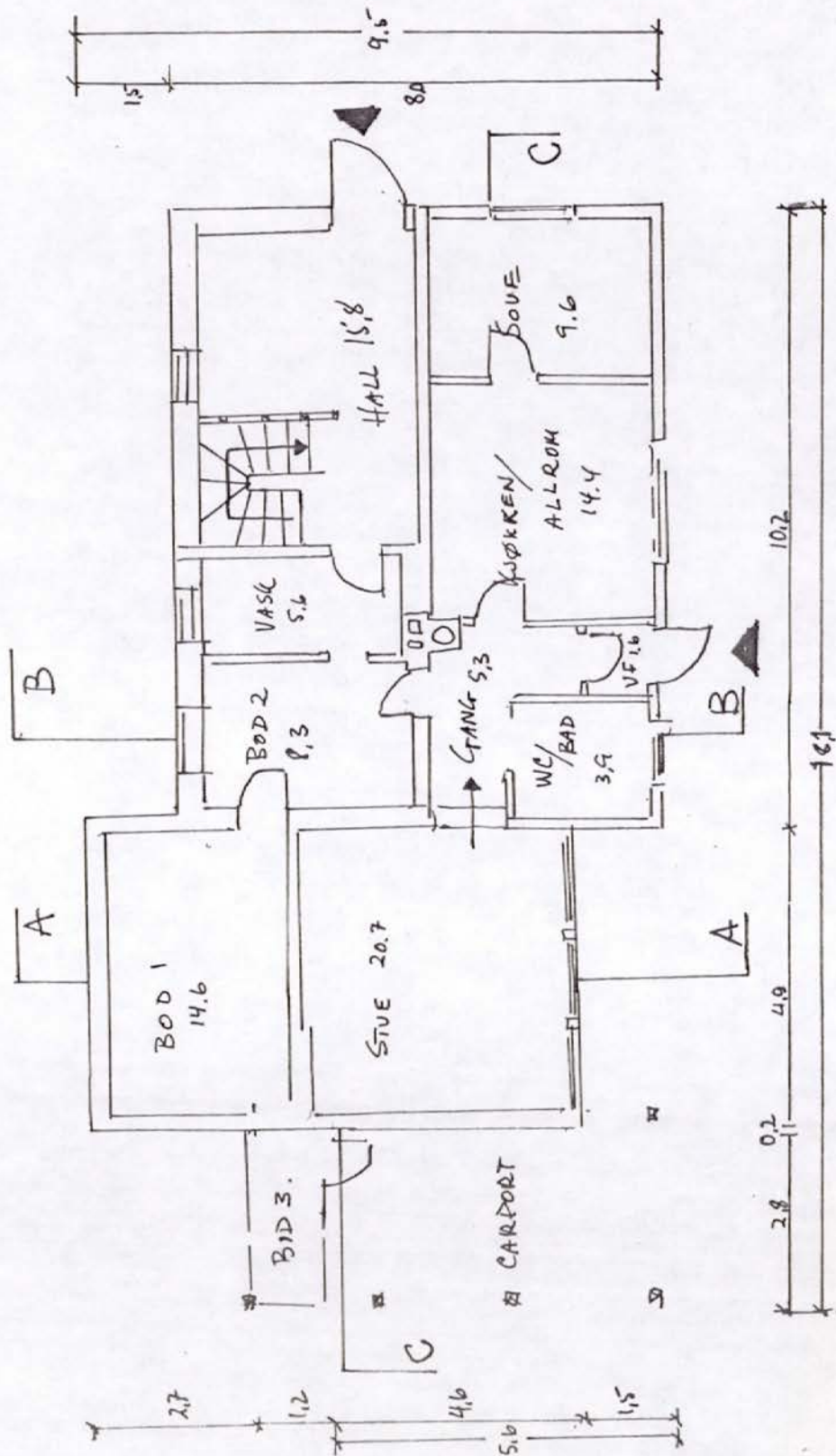
Tegninger vedr. Teistholmveien 39.



1. ETAGE

Tegninger vedr. Teistholmveien 39.

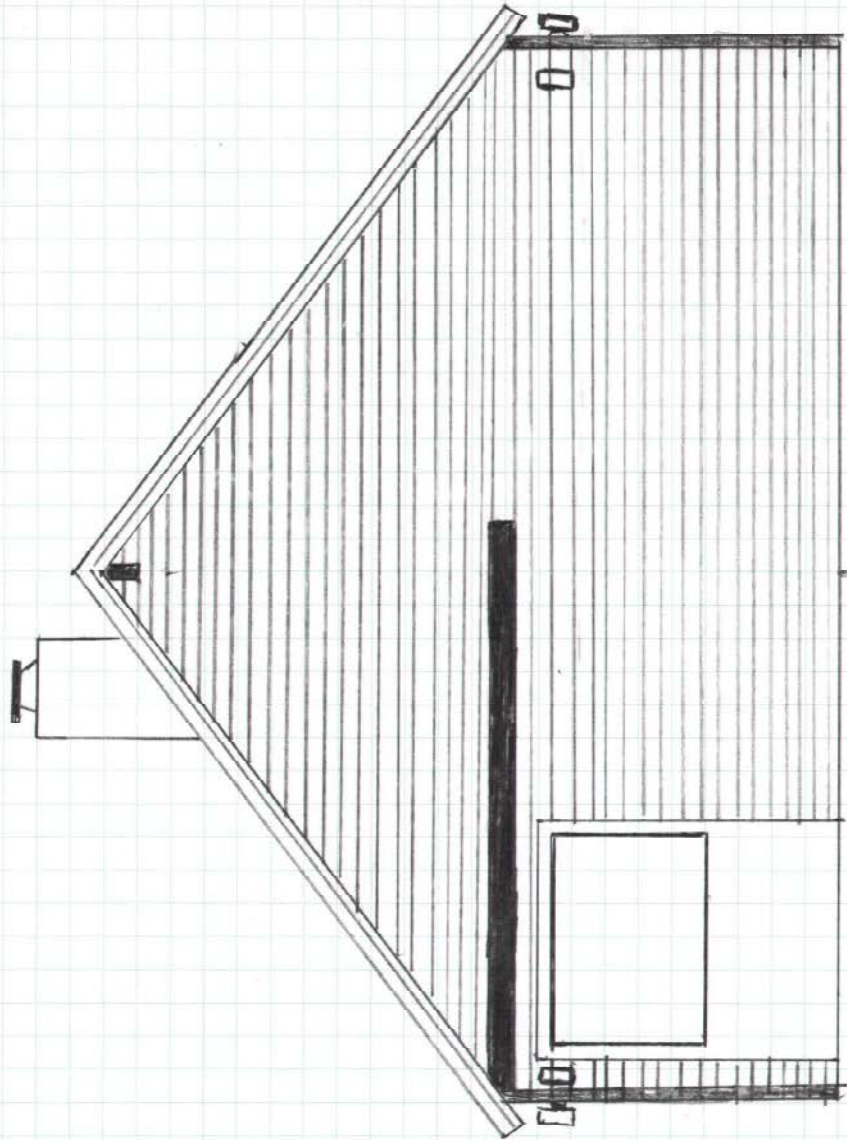
BYGNINGSJEFFEN
KJELLER
1. etg. 1055-1978



KJELLER

○ Vedlegg - E5 ○

NEAS NR. 1111 - Industrikoppl



NEASTM
Strøm · Internett · TV · Telefoni

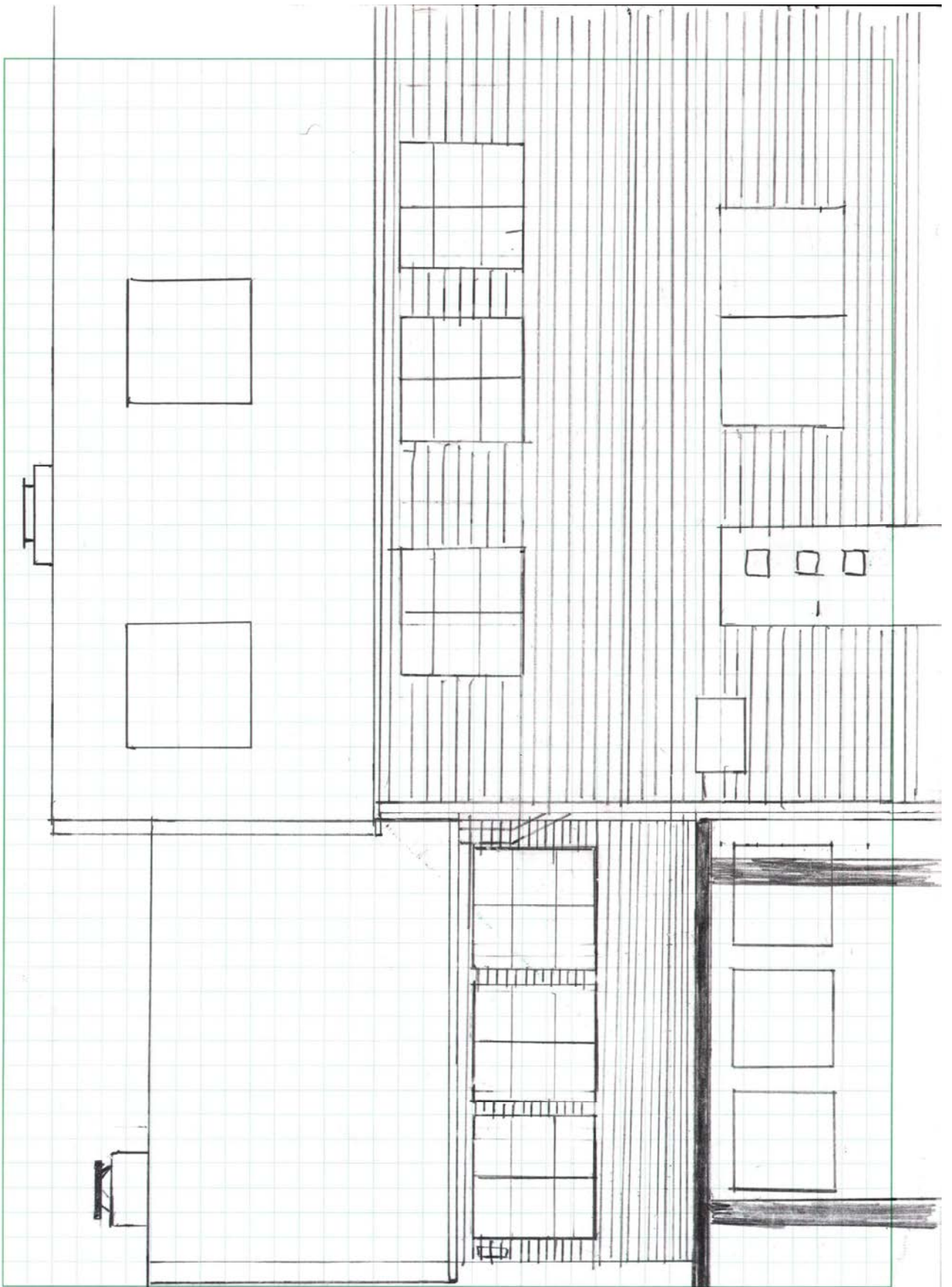
Emne: Teistholmveien 39

Side nr.:

Dato:

○ Vedlegg - E6

NEAS NR. 1111 - Industrikop



NEASTM
Strøm · Internett · TV · Telefoni

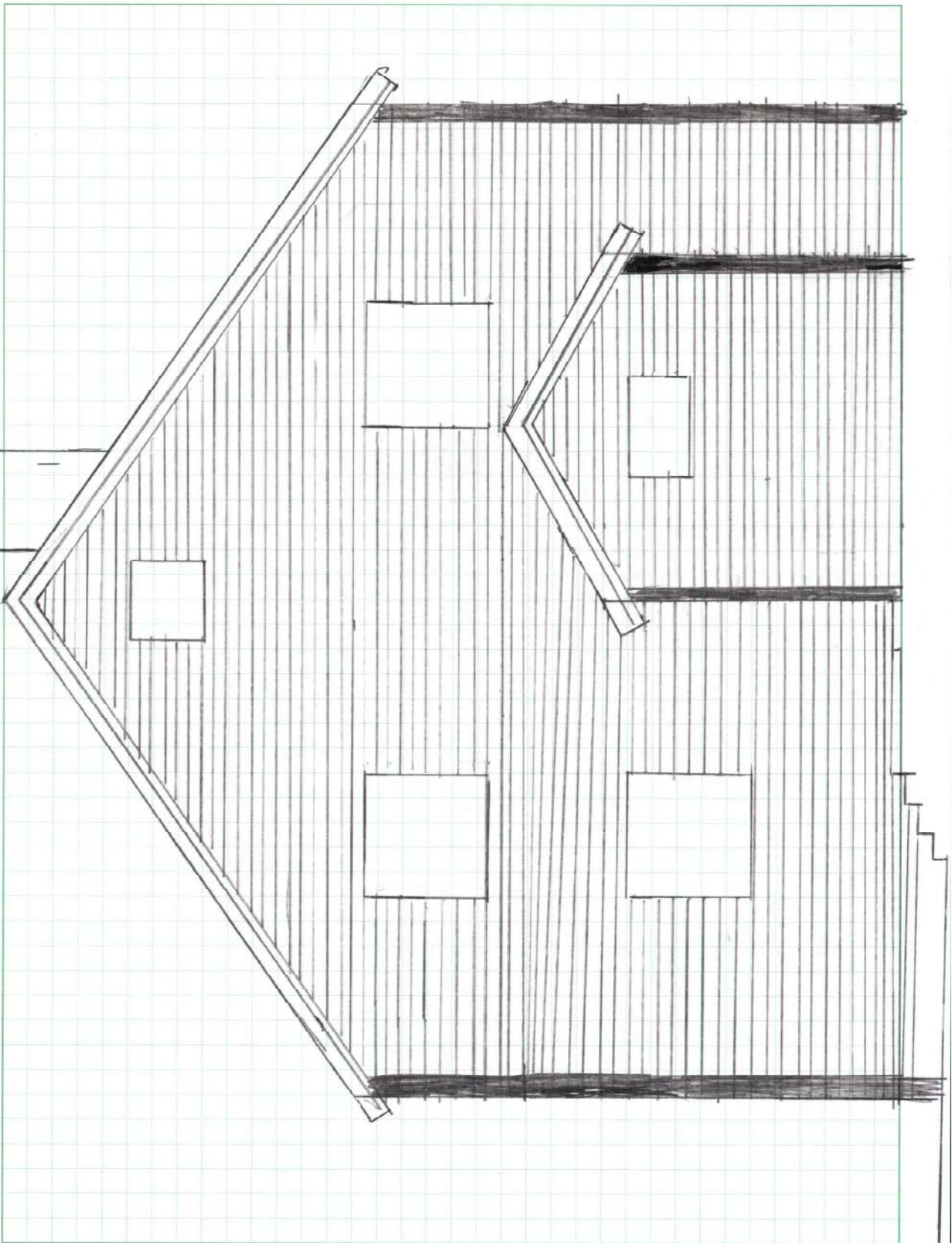
Emne: Teistholmveien 39

Side nr.:

Dato:

Vedlegg - E7

NEAS NF. 1111 - Industriprofi



NEASTM
Strøm • Internett • TV • Telefoni

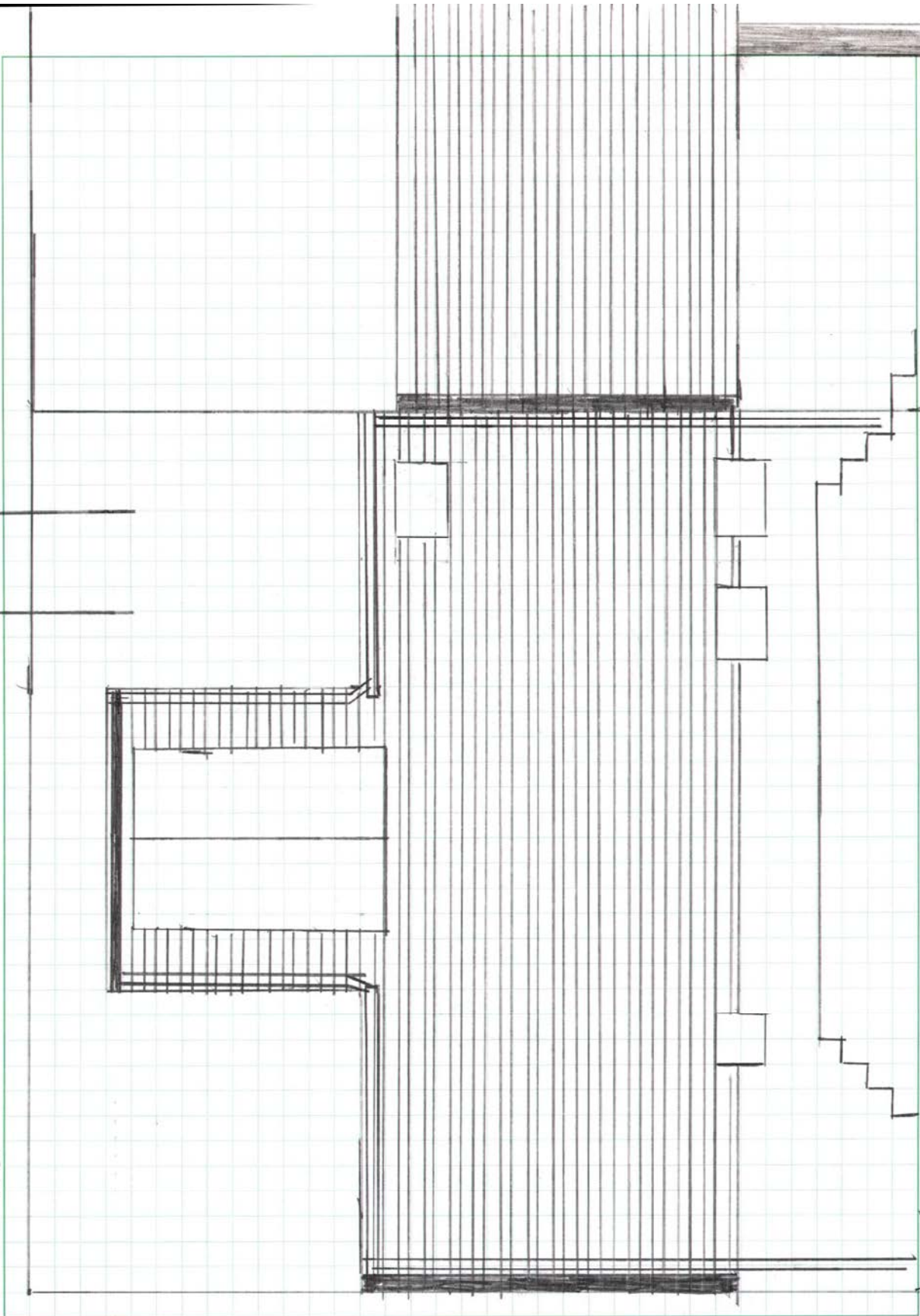
Emne: Teistholm veien 39

Side nr.:

Dato:

Vedlegg - E8

NEAS NR. 1111 - IndustriKjøp



NEASTM
Strøm • Internett • TV • Telefoni

Emne: Teistholmveien 39

Side nr.:

Dato:

PRELAGT
23 JUNI 1982
KRISTIANSUND N. BYGNINGSRÅD

ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen *Teistholmv. 41*
erklærer herved at jeg/~~vi~~ ikke vil bebygge min/vår eiendom
Teistholmv. 41 nærmere eiendommen *Teistholmv. 39*
enn at bygningslovens krav i § 70 til avstand mellom bygninger blir
oppfylt etter at bygget på eiendommen *Teistholmv. 39*
er utvidet slik som vist på situasjonskart datert

Kristiansund N., den *29/5-82*
Solveig Gjønø

Vi undertegnede vitterlighetsvitner bekrefter at denne erklæring er
underskrevet av
og at hun/~~han~~/~~de~~ er over 20 år.

1 *Dans Gjønø* 2 *Lena Ruge*



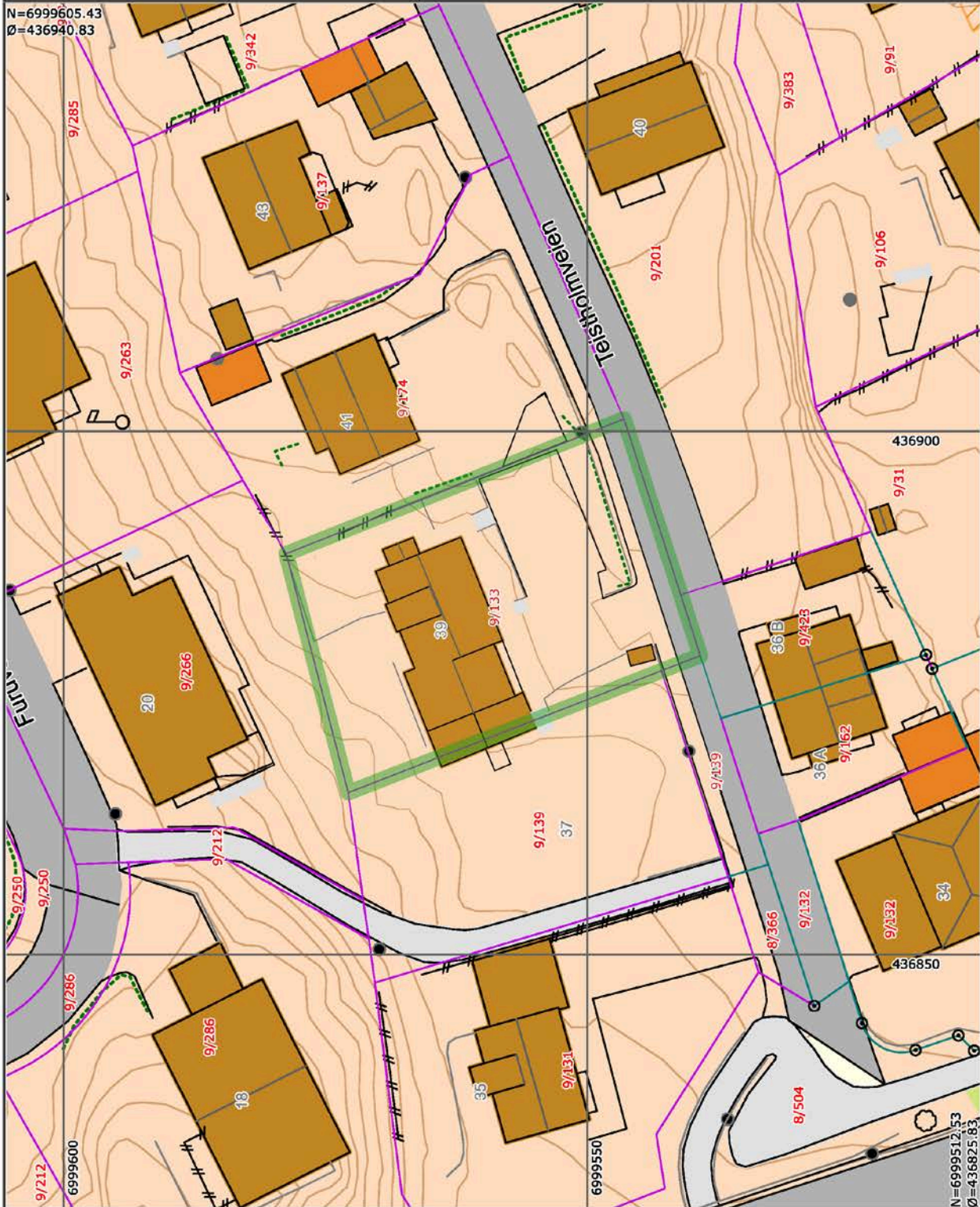
KRISTIANSUND
KOMMUNE



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.

N=6999605.43
Ø=436940.83



N=6999512.53
Ø=436825.83



Kristiansund kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

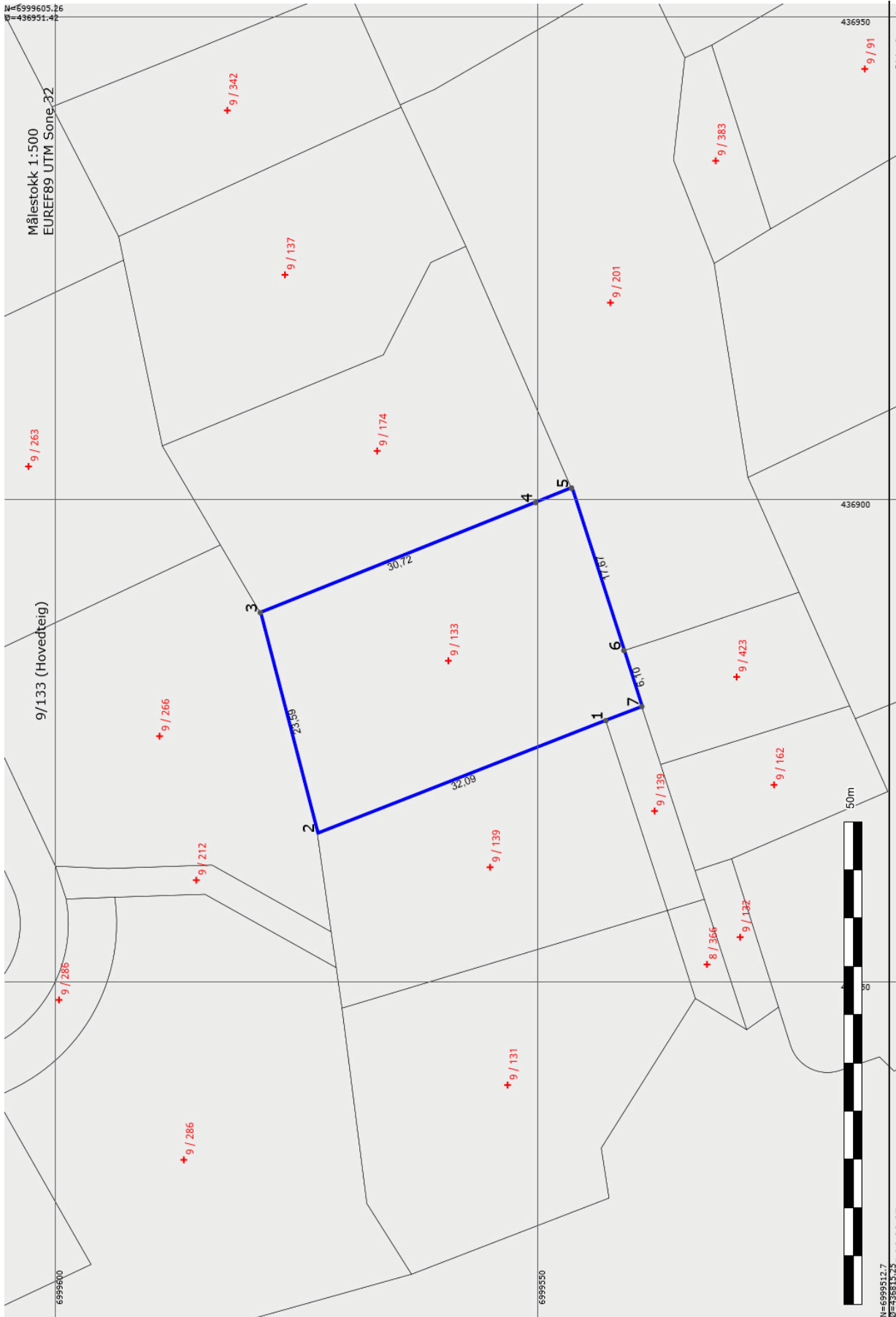
1505 - Kristiansund kommune 9 133 0 0

Orientering om matrikkelkart

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

N=6999605.26
E=436951.42

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



Side 3 av 4

N=6999512.7
E=4369512.7
05.08.2025 09:28:27

Areal og koordinater

Areal: 834,70 Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6999559,25 Øst: 436883,32

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6999559,25 Øst: 436883,32

Ytre avgrensning

Løpnr	Grensepunkt/Grenselinje		Merket nedsett i/ Grensepunkttype/ Lengde Hjelpelinjetype				Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst	Ikke spesifisert	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode			
1	6999542,93	436877,12	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt	36		
			32,09		Ikke hjelpelinje		36		
2	6999572,83	436865,47	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt	36		
			23,59		Ikke hjelpelinje		36		
3	6999578,75	436888,31	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt	36		
			30,72		Ikke hjelpelinje		36		
4	6999550,22	436899,71	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt	36		
			4,01		Ikke hjelpelinje		36		
5	6999546,50	436901,20	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt	36		
			17,67		Ikke hjelpelinje		36		
6	6999541,07	436884,38	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt	36		
			6,10		Ikke hjelpelinje		36		
7	6999539,21	436878,57	Ikke spesifisert		Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	11		
			3,99		Ikke hjelpelinje		36		



Megleropplysninger

Adresse: Teistholmveien 39			
Gnr.: 9	Bnr.: 133	Fnr.:	Snr.:

Gjeldende planer med bestemmelser

Eiendommen er:

Regulert Uregulert

Planopplysninger	PlanID og plannavn	Formål	Vedtatt dato
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024	Boligbebyggelse – nåværende	07.09.2023 14.05.2024
Kommunedelplan			
Reguleringsplan	R-053 Gomalandet sentrum	Blandet; bolig mv., forhage og kjørevei	07.01.1946
Mindre reguleringsendring/ Bebyggelsesplan			

Bestemmelser til plan som er vedlagt:

Kommuneplan Kommunedelplan
 Reguleringsplan Mindre endring/Bebyggelsesplan

Kommentarer:

- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310_4 Kvikkleire.
- Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.



Innsendte arealplaner

Planer under arbeid i området:

Ja Nei

PlanID og Plannavn	Status:

Kommentarer:

Avkjørsel til eiendommen

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

Kommentar:

Kommentarer til ordren:

Med hilsen:

Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/Marita K. Spånberg
12.09.2025



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 9

Bnr: 133

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Teistholmveien 39, 6512 KRISTIANSUND N

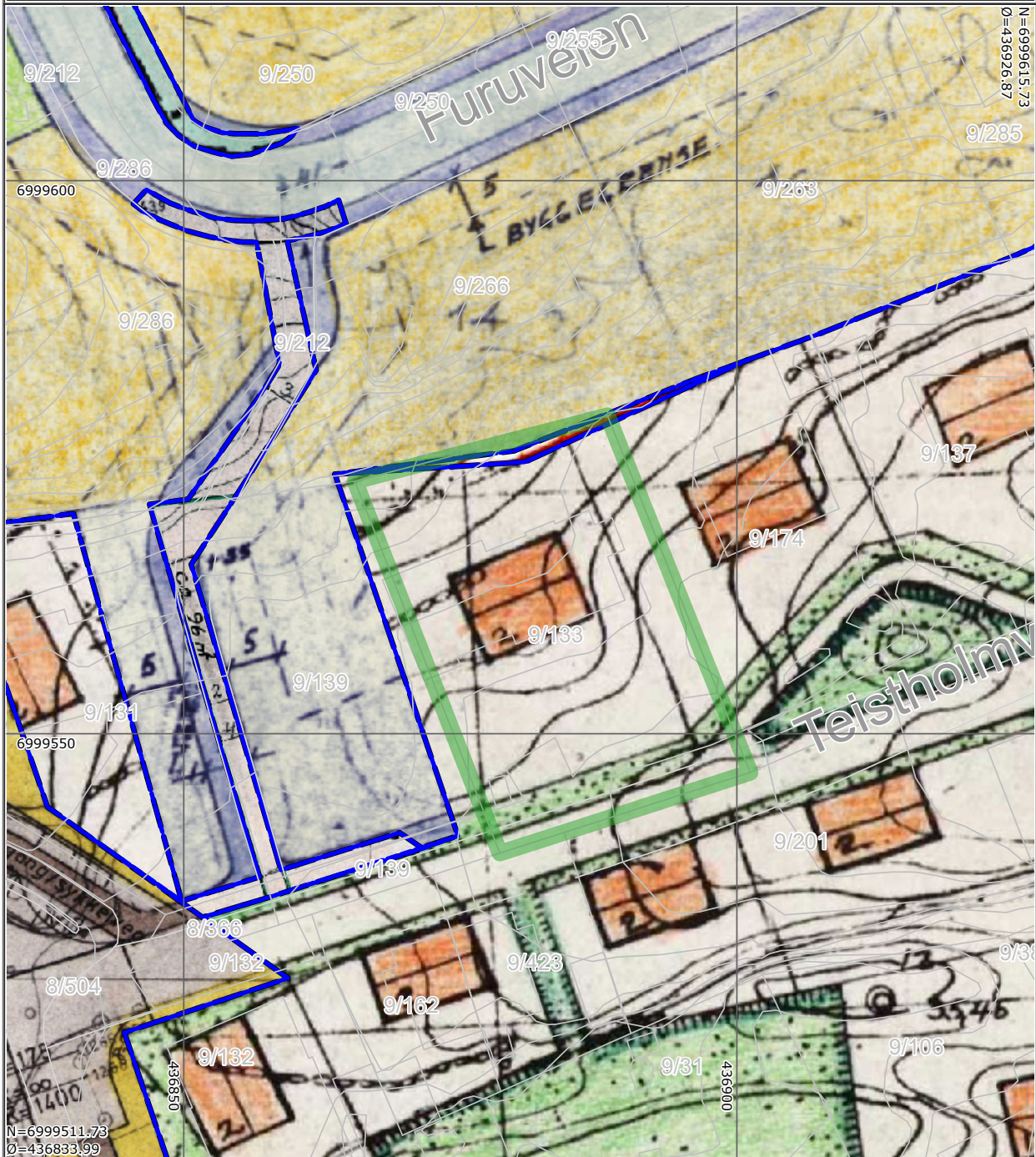
Hj.haver/Fester:



**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 12/9-2025 Sign:

Målestokk
1:500



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



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 9

Bnr: 133

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Teistholmveien 39, 6512 KRISTIANSUND N

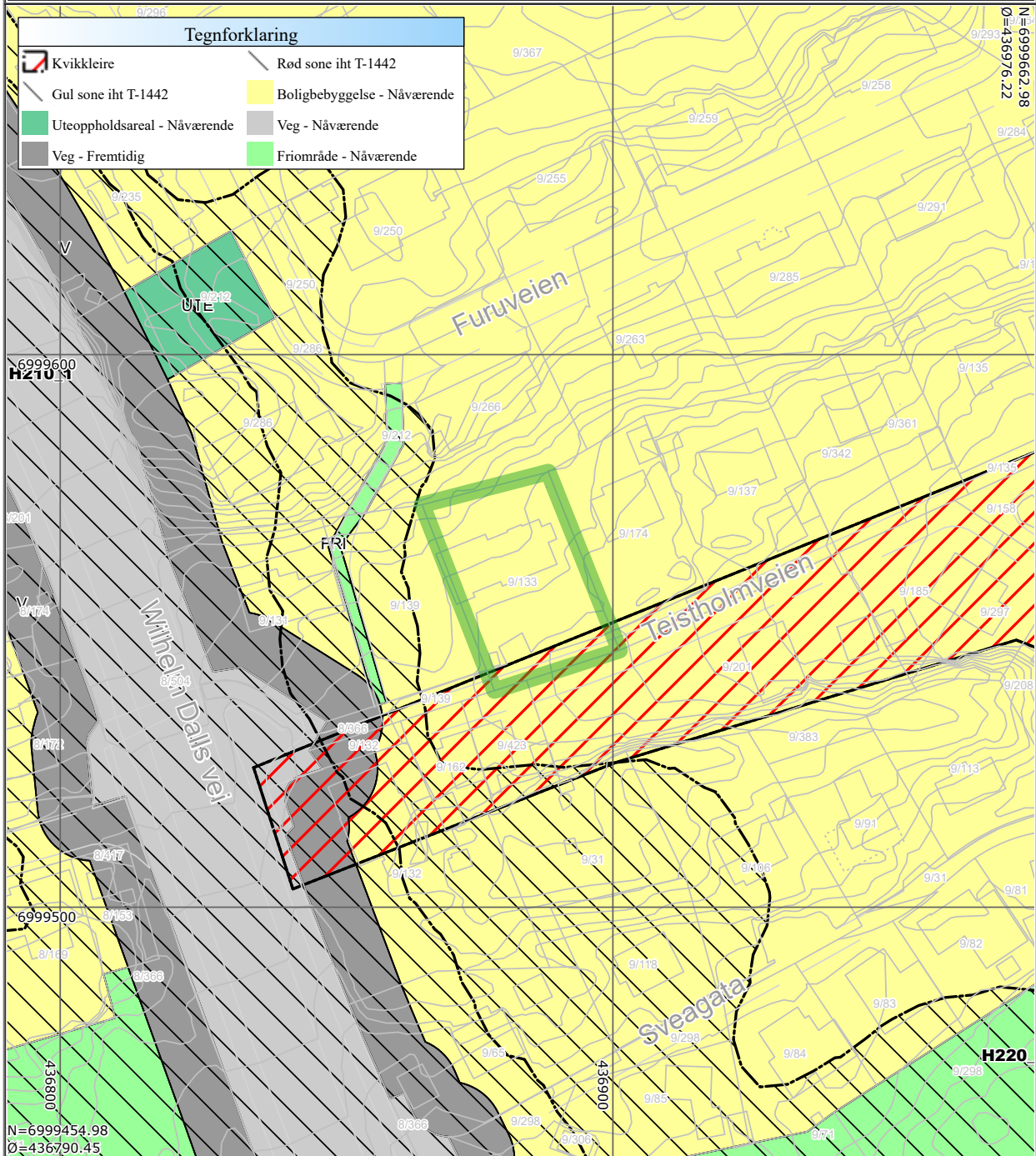
Hj.haver/Fester:



**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 12/9-2025 Sign:

Målestokk
1:1000



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



Kristiansund kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1505 - Kristiansund kommune	9	133	0	0	Grunneiendom		Ja	834,7	835,1	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
29.12.1952	Nei	Nei	Nei			Nord: 6999559.25 Øst: 436883.32 System: EPSG:25832

FORRETNINGER									
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhets	Arealendring			
Kart- og delingsforretning	29.12.1952			Avgiver	9/31	-835.1			
				Mottaker	9/133	835.1			

BYGNINGER									
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt			
12612699	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bolig	Tatt i bruk	263	0	263			
178804219	Garasjehus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0			

ADRESSER									
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser			
Teistholmveien	39			Nord: 6999564 Øst: 436882 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 4-GOMALANDET Teitsted 6011-Kristiansund Grunnkrets 701-Røsslyngveien Kirkesokn 1-Kristiansund Postnummerområde 6512-KRISTIANSUND N Stemmekrets 1-Sentrum			

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL									
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer							
U-Uppgitt									

KULTURMINNER									
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter				

GRUNNFORURENSING		Påvirkingsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
Lokaliteitsnr	Lokaliteitsnavn					

TEIGER		Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
Areal	Representasjonspunkt	Ja	Nei	Nei

834,7 Nord: 6999559,24998212 Øst: 436883,32000038 System: EPSG:32632

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER		Hovedflate	Medium
Areal	Representasjonspunkt		

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Utskrift av skorstein

Eiendom

GnrBnr/Delnr 9.133.0.0 / 1
Eiendomsnavn Teistholmveien 39
Eier Hals Petter Mostervik

Ant. skorsteiner 2
Ant. leiligheter 1

Rute

Rute 6
Bydel
Distrikt
Tilsynsgruppe Alle

Skorstein - ID 2624

Tatt i bruk
Feies fra Tak
Type E
Varenr
Ant.løp 2
Ut av bruk
Uttak av sot Kjeller
Dimensjon 9"
Siste feiing 06.08.2018
Feier
Merknad
Fyringsforbud
Hyppighet 24
Neste feiing 06.08.2020

Utførte feiinger

Dato	Av	Utført	Sotmengde	Merknad
22.03.1999	SK	Ikke Utført		
04.07.2001	SK	Ingen Hjemme		
14.08.2003	ÅB	Ingen Hjemme	I R	
27.11.2003	SK	Mangler takstige	I R	
08.02.2006	ÅB	Ringer senere	M	
26.08.2008	HB	Ingen Hjemme	L	
24.08.2010	ÅB	Utført	L	
06.08.2018	AV	Ringer senere	L	

Skorstein - ID 5387

Tatt i bruk
Feies fra Tak
Type E
Varenr
Ant.løp 1
Ut av bruk
Uttak av sot Kjeller
Dimensjon 8"
Siste feiing 06.08.2018
Feier
Merknad
Fyringsforbud
Hyppighet 24
Neste feiing 06.08.2020

Utførte feiinger

Dato	Av	Utført	Sotmengde	Merknad
26.08.2008	HB	Utført	L	
24.08.2010	ÅB	Utført	L	
06.08.2018	AV	Ringer senere	L	



NORDMØRE INTERKOMMUNALE BRANN- OG REDNINGSTJENESTE

Et vertskommunesamarbei
mellom Aure, Averøy, Kristiansund og Smø

KHOSHNAU IBRAHIM
Teistholmveien 39
6512 KRISTIANSUND N

Dato: 30.08.2023

Saksbehandler: Johan Phillips Pettersen

Resultat etter brannforebyggende tiltak

Tilsynsadresse: Teistholmveien 39-U0101

Gårds- og bruksnummer: 1505-9/133

Vi varslet brannforebyggende tiltak på eiendommen den 30.08.2023

Tiltak: Feiing
Status: Ikke utført
Årsak ikke utført: Eier tar kontakt for ny avtale

Tiltaket ble ikke gjennomført og huseier oppfordres til å ta kontakt for å avtale nytt tidspunkt.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med Johan Phillips Pettersen på telefon 48275464 eller på e-post til Johan.pettersen@kristiansund.kommune.no.

Med hilsen
Brannvesenet

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel. Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Teistholmveien 39
6512 KRISTIANSUND N**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Erik Ulseth**Telefon:** 993 17 191
E-post: erik.ulseth@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre