



aktiv.

Hjortstien 2, 6521 FREI

**Romslig enebolig med flott
beliggenhet! Garasje og koselig
hagestue**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Ulla Eriksen Nystøyl

Mobil 913 25 599

E-post ulla.eriksen.nystoyl@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Omkostn.: Kr 86 100,-
Total ink omk.: Kr 3 476 100,-
Selger: Frank Leren
Angelita Veiset Leren

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 191/202 kvm
Tomtstr.: 954.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 137, bnr. 205
Oppdragsnr.: 1601250134

Romslig enebolig med flott beliggenhet! Garasje og koselig hagestue

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ulla E. Nystøyl ønsker velkommen til Hjortstien 2, en innbydende enebolig med god plass til hele familien! Her får du en lys og luftig stue med åpen løsning mot kjøkken og spisestue, perfekt for hyggelige måltider og sosiale sammenkomster. Fra stuen har du utgang til en solrik veranda med koselig hagestue, og hovedsoverommet byr på egen balkong. Boligen er innredet med fire soverom, bad, ekstra wc og praktisk vaskerom med dør direkte til garasjen. Beliggenheten gir kort vei til skoler, barnehager, dagligvare og flotte turområder. På få minutter når du både Kristiansund sentrum og Løkkemyra handelspark. Her bor du landlig og fredelig, men med alle fasiliteter innen rekkevidde. Flott lekeplass med fotballmål og lekestativ like i nærheten.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	76
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 191 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 202 m²

TBA: 71 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 113 m²

2. etasje

BRA-i: 78 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

71 m²

Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m² Stue

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Areal balkong er medtatt med 8 m² TBA, veranda er medtatt 63 m² TBA. Garasje som henger sammen med boligen er medtatt med 30 m² BRA-i. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger tegninger som er godkjent av Frei bygningsråd den 19.mai.1970. I 1.etasjen er det større avvik fra originaltegningene, blant annet har det blitt etablert 2 soverom, bad og bod (tidligere disponibelt rom og hobbyrom). I 2. etasjen er det tatt vekk lettvegg mellom originalt inntegnet soverom, som nå er blitt en del av stuen. Det var tidligere bad i 2. etasjen, dette er nå omgjort til toalettrom. Det er tilbygd en garasje til boligen ved utsiden av vaskerommet i 1.etasjen. Det er tegnet inne en evt.garasje på motsatt side av boligen, som ser ut til å være godkjent i Frei bygningsråd den 16.august 1978.

Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut i fra dagens byggt teknisk forskrift: Dør mellom garasje og vaskerommet er ikke gasstett.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

954.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt opparbeidet med plen og asfaltert parkeringsareal.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i nærheten av Rensvik på Frei i Kristiansund kommune. Kort avstand til skoler og barnehager. 5 minutters kjøreavstand til dagligvarebutikker og bensinstasjon. 10 minutters kjøreavstand til Kristiansund sentrum med kommunale tjenester, restaurant og handelsvirksomheter. 5 minutters kjøring til Løkkemyra handelspark. Flott lekeplass med fotballmål og lekestativ like i nærheten. Aktiv velforening (Sanden Velforening) i nærområdet.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig vei.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Kort vei til barnehage, barneskole, ungdomsskole, fritidsaktiviteter og turområder.

Skolekrets

Ta kontakt med Kristiansund kommune, eller se kommunens nettside, for informasjon om skolekrets og skoletilhørighet.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass i umiddelbar nærhet til boligen.

Bygningssakkyndig

Råd Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taket er tekket med steinbelagt stålplater. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort og hvit stål. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk, kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler. Bygningen har PVC vinduer og malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen er utstyrt med en malt ytterdør. Fra stuen er det montert en heveskyvedør i PVC. Fra soverommet er det montert en balkongdør. Boligen er oppført med balkong og veranda på 2 sider av boligen. Balkongen har tilkomst fra soverommet og er belagt med flis. Verandaen har tilkomst fra stuen og er oppført over garasjen. Verandaen er av PVC bord og PVC rekkverk. Gulvet mot grunnen er av betongdekke. Skille mellom underetasjen og 1. etasjen er av trebjelkelag. Boligen er oppført med en elementpipe belagt med dekorstein. I stuen er det montert en vedovn. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1971. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1971.

Takkonstruksjonen på anneks/ uthus er av saltaksutforming og er tekket med steinbelagte stålplater (decra/powertekk). Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning, samt murte fasader. Innvendig er boden satt på terrasse gulv av impregnerte spalte bord. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er av åpne konstruksjoner.

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

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

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: 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.

Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Avvik og konsekvens må også sees i sammenheng med "takkonstruksjon" punktet.

Nedløp og beslag

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

opplyst av eier om at et taknedløp på forsiden av boligen er tett. Vannet renner ut fra inspeksjonsluke på taknedløpet. Det opplyses videre om at overflate vannet renner vekk fra bygget.

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. Taknedløpet bør spyles for å åpne drenerørret som er tett.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ikke registrert musebånd bak kledningen.

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 veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Bygget bør sikres mot råteskade og skadedyr.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert skjoldmerker på takstol/undertak ved pipestokken. Ved bruk av fuktindikator bemerkes skjoldmerkene med noe høyt fuktnivå på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og det forhøyede fuktnivået ved pipestokken.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til videre fuktskader, råteutvikling og svekkelse av takkonstruksjonen.

Malte trevinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vinduene på karnappet bærer preg av sin alder og har tegn til innvendig kondens på trekarmene.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke registrert beslag i underkant av hoveddøren.

Konsekvens/tiltak: Ytterdøren bør heves og etableres med beslag for å hindre fuktinnsig i underkant av døren.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes generell vedlikehold av boligens overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert

ujevnheter på overflatene i boligen. Skjevhetene er ikke unormale for en bolig med slik alder.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Bygninger med kjeller i mur og betong fra denne perioden er ofte oppført med usikker fuktsikring mot grunnen. Denne typen kjellerrom egner seg derfor best med åpne og luftede murkonstruksjoner.

Ved hulltaking ble det registrert at veggen er utført med dampsperre (plast) på den varme siden av isolasjonen. Dampsperrens funksjon er å hindre fukttransport fra inneluften inn i konstruksjonen, men feil plassering eller utførelse kan medføre økt risiko for fuktskader i veggen.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav til å utbedre kravene for trappens rekkverk til dagenskrav.

1.etasje - Bad - Overflater Gulv

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/reduisert 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. Avvikene gir grunnlag for at våtrommet overvåkes jevnlig. Som minste tiltak er det installert tett dusjkabinett. Det anbefales videre at døren heves for å ivareta anbefalingen om en høydeforskjell topp terskel til topp sluk på 25mm. Skal konstruksjonen oppnå TG eller 1 må avviket utbedres.

1.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende 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.

1.etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1.etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble registrert noe forhøyet fuktnivå i vegg mellom boden og badet.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke om det finnes fuktskader andre steder i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere er at skjulte fuktskader kan utvikle seg og føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen.

1.etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er registrert at det er montert MDF plater på våtrommet og stedvis dratt ned i våtsoner.

Det er stedvis påvist fuktsvelling i underkant av MDF platene.

Konsekvens/tiltak: MDF plater er ikke egnede materialer for bruk i våtsoner. MDF platene bør bytes med materialer som tåler påkjennelsene av vanlig bruk av våtrom.

1.etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er ikke registrert en fastmontert varmekilde for våtrommet.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet bør etableres med varmekilde, for å få bedre luft utskifte for våtrommet.

1.etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Boligen bør utstyres med ventilator som regulerer inneklimate med mekanisk utskiftning av luft.

Varmesentral

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Det er påvist at varmepumpen i kjelleren ikke er tilkoblet drenering.
Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Anlegget må kontrolleres annethvert år for å sikre optimal funksjon. Varmepumpen i kjelleren må kobles til drenering.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fuktsikring og drenering

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. Fuktsikringen er ikke synlig. Den er ikke dratt over terrenget.

Konsekvens/tiltak: 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. Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Boligens kjeller benyttes som oppholdsrom. For best mulig inneklimate og for å unngå fuktinnsig bør dreneringen medfølges. Videre bør fuktsikringen føres over terrenget på en faglig måte for å unngå at overflate vann renner over fuktsikringen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert rekkverk. TG 3 gis på grunn av at det ikke er montert rekkverk på deler av verandaen.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Rekkverk må monteres for å unngå alvorlige fallskader.

Pipe og ildsted

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

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Forstøtningsmurer

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

Konsekvens/tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Forhold som har fått Tilstandsgrad IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt.

1.etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet er tilliggende et bad, garasje med betongvegg mellom samt betong-bærevegg mellom soverom og vaskerom, det ble derav ikke foretatt hulltaking. Det ble foretatt fuktmåling i tilgjengelig inspeksjonsluke inne på vaskerommet og det ble avdekt noe forhøyet fuktnivå på 15. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 11.11.2025 av Runar Meek. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bemerket følgende forhold i sin egenerklæring:

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

Beskrivelse: Noe mugg i tak på bad over dusjkabinett, grunnet dårlig ventilasjon. Noen merker enkelte steder på vaskerom, der manglet det ventil. Nye vifter og nye ventiler rundt om i kjeller løste dette. Ikke lengre utfordring, men merker vises.

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

ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Begge bad og vaskerom oppusset av tidligere eier. Sannsynligvis er det meste egeninnsats.

Arbeid utført av: Ukjent

2.1 - Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Svar: Ukjent om det ble utført ved oppussing.

2.2 - Er arbeidet byggemeldt? Svar: Nei

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

Beskrivelse: Sprekker i murpussen på vegg på garasjen. Noe murpuss flasser ved inngangsdør.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kjenner ikke til sprekker i mur, men i murpussen på vegg på garasjen. Noe murpuss flasser ved inngangsdør.

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

Beskrivelse: Etter overtakelse i 2019 opplevde vi fuktighet i div rom i kjeller. Etter kontroll av takstmann fra forsikringsselskapet ble det avdekt at dette skyldtes luftfuktighet. Det manglet ventil på vaskerom, dårlig mekanisk ventil på bad, og flere blokkerte ventiler. Retting av dette samt installasjon av varmepumpe i kjelleren har resultert i at kjelleren oppleves som tørr i dag. Et soverom ble renovert fra grunnen av, et soverom fikk nytt gulv, tvstue ny panel og gulv. Vi har sett muselort på loft, men ikke sett eller hørt noe. Mulig dette er gammelt.

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: Div feil etter Eltilsyn av NEAS rettet, i 2021.

Arbeid utført av: Kristiansund Elektro

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

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

Beskrivelse: Neas har utført tilsyn, og feil rettet av Kristiansund Elektro.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Nytt kjøkken 2019. Kjøkken montert av egeninnsats. Det elektriske og rørarbeid på kjøkkenet er utført av autorisert firma. Tidligere eier har pusset opp begge bad og vaskerom. Sannsynligvis er det det meste her ved egeninnsats.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tak byttet i 2005. Veranda og rekkverk i 2015. Bordkledning i 2012. Ukjent om det er av faglært eller tidligere eier.

Arbeid utført av: Ukjent

18 - Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller

andre deler av boligen? Svar: Ja

Beskrivelse: Div rom i kjeller innredet.

18.1 - Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Svar: Nei

21 - Er det foretatt radonmåling? Svar: Nei

22 - Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Svar: Ja

Beskrivelse: Mangler begge deler.

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: Privat vei, egen avtale om brøyting i Hjortstien. Hjortstien 1 og 2 har "halv pris" ihht dagens avtale med resten av boligene i Hjortstien.

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

Innhold

1. etg: Entrè/ hall med trapp til 2. etg, gang, 2 soverom*, vaskerom, bad, bod og matbod. Garasje med dør direkte til vaskerom.

2. etg: Trappegang, stue med åpen løsning mot spisestue/ kjøkken, wc og 2 soverom. Utgang til veranda fra spisestue og til balkong fra hovedsoverom.

*Soverommene er angitt som disp.rom og hobbyrom på opprinnelige plantegninger, men det er sendt inn søknad til Kr.sund kommune vedr. bruksendring fra disp.rom/ hobbyrom til soverom.

Standard

1.Etasje

Bad: Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Badet har en hvit innredning av profilerte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Dusjkabinett
- Veggmontert toalett

Vaskerom: Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med MDF plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Vaskerommet har en hvit innredning med glatte fronter. Det er en laminat benkeplate.

- Opplegg til vaskemaskin
- Utslagsvask av stål
- Varmtvannsbereder

Badet har en mørk baderomsinnredning av skuffer i glatte fronter. Den heldekkende servantplaten har 1 armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

Matbod: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med paneler.

Soverom 1: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater

- Garderobeskap

Soverom 2: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater

Entré: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Gang: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med paneler

Bod: Gulvet er av betong. Veggene er kledd med paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med paneler.

2. Etasje

Toalettrom: Gulvet er belagt med flis med vinylbelegg. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater

Toalettrommet har en lys baderomsinnredning av skuffer i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har 1 armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert toalett

Kjøkken: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med planket.

Kjøkkenet har en lys IKEA innredning som går over 3 vegger i en «U» -form.

Innredningen er av skap og skuffer med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt platetopp og vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn.

Stue: Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med planket.

- Lukket peisovn

- Dør til balkong

Soverom 1: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

- Dør til balkong

- Garderobeskap

Soverom 2: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Se forøvrig vedlagte tilstandsrapport for utfyllende informasjon om standard og tilstand.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Ihht. tidligere salgsoppgave, fra når selger kjøpte boligen i 2019:

Det ble utført tiltak på vaskerommet i 2016.

Vinduene er hovedsakelig fra 2007-2015.

Det ble utført tiltak på verandaen i 2015.

Hagestue bygget i 2010/2011.

Montert en heveskyvedør i PVC fra 2015 fra stue til veranda.

Bordkledningen ble skiftet i 2012.

Taktekket er fra 2005.

Nytt Ikea kjøkken fra 2019.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

5267214

Radonmåling

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

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at dersom det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak, vil slike eventuelle tiltak da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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)

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

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og fast brensel. Varmekabler i gulv på bad. Varmepumpe montert i begge etasjer. Vedovn montert på stue.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 390 000

Kommunale avgifter

Kr 28 720

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kristiansund kommune fakturerer for vann, avløp, feiing/ tilsyn og eiendomsskatt, kr 23 158,-

ReMidt fakturerer for renovasjons- og slamgebyr, kr 5 562,50

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

Formuesverdi primær

Kr 626 015

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 504 058

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 137, bruksnummer 205 i Kristiansund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1505/137/205:

26.08.1970 - Dokumentnr: 302926 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:137 Bnr:13

Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:137 Bnr:594

Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:137 Bnr:596

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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.

Soverommene er angitt som disp.rom og hobbyrom på opprinnelige plantegninger, men det er sendt inn søknad til Kr.sund kommune vedr. bruksendring fra disp.rom/ hobbyrom til soverom.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er avvik mellom originaltegningene og dagens bruk av boligen. Tidligere vaskerom er delt opp i bad og vaskerom, og det er gjort endringer i rominndeling ellers hvor det tidligere var en mindre matbod og rom til "brensel og diverse" er omgjort til en større matbod og en mindre bod. I 2. etasjen er det tatt vekk vegg mellom originalt inntegnet soverom og trappegang, som nå er blitt en del av stuen. Det er fjernet vegg og åpnet opp mellom stue og kjøkken, og bygd karnapp i stue. Det var tidligere bad i 2. etasjen, og dette er nå omgjort til kun toalettrom. Det er bygd en garasje på vestsiden til boligen, med direkte tilgang til vaskerommet i 1.etasjen som ikke er inntegnet på de opprinnelige tegningen. Det er tegnet inn en garasje på motsatt side av boligen i tegningene mottatt fra kommunen. Bruksendringene er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet vann og avløp via private stikkledninger. Private stikkledninger vedlikeholdes av eier frem til kommunalt tilknytningspunkt.

Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Området er uregulert.

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024, med formål Boligbebyggelse - nåværende.

Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310_4 Kvikkleire.

Arealplan R-275 for Sæther boligområde er under arbeid. Nærmere opplysninger kan gis av Kristiansund kommune, enhet for plan og byggesak v/ Christanse Yttervik.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

86 100 (Omkostninger totalt)

102 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

104 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 476 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 492 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 494 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 86 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag stort kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

16 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger (for alle)
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 500 Utlegg fotograf
5 813 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 81 700

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

Ulla Eriksen Nystøyl
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
ulla.eriksen.nystoyl@aktiv.no
Tlf: 913 25 599

Ansvarlig megler bistås av

Ulla Eriksen Nystøyl
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
ulla.eriksen.nystoyl@aktiv.no
Tlf: 913 25 599

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.11.2025































Mål Berignes Med Cubicasa- Teknolog. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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



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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Hjortstien 2 , 6521 FREI



KRISTIANSUND kommune



gnr. 137, bnr. 205

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 11.11.2025

Rapportdato: 18.11.2025

Oppdragsnr.: 22462-1122

Referansenummer: KR1854

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Runar Meek



Råd
Eiendomstakst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Råd Eiendomstakst AS

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

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



Rapportansvarlig

Runar Meek

Runar Meek

runar@raadeiendomstakst.no

952 34 014



Råd
Eiendomstakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på i nærheten av Rensvik på Frei i Kristiansund kommune. 5 minutters kjøreavstand til dagligvarebutikker og bensinstasjon. 10 minutters kjøreavstand til Kristiansund sentrum med kommunale tjenester, restaurant og handelsvirksomheter. 5 minutters kjøring til Løkkemyra handels park. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og asfaltert parkeringsareal. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat og parkettbelagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med plankett, malt panel, og malte plater. Badet er preget med flisbelagte overflater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med steinbelagt stålplater. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at taktekket er fra 2005. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort og hvit stål. Veggkonstruksjonen er kun besiktiget fra synlige overflater. Konstruksjonen er av bindingsverk, kledd med liggende bordkledning. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at kledningen ble skiftet i 2012. Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at vinduene er hovedsakelig fra 2007-2015. Boligen er utstyrt med en malt ytterdør (2000). Fra stuen er det montert en heveskyvedør i PVC (2015). Fra soverommet er det montert en balkongdør. Boligen er oppført med balkong og veranda på 2 sider av boligen. Balkongen har tilkomst fra soverommet og er belagt med flis. Verandaen har tilkomst fra stuen og er oppført over garasjen. Det er opplyst i en tidligere salgsoppgave om at det ble utført tiltak på verandaen i 2015. Verandaen er av PVC bord og PVC rekkverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat og parkettbelagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med plankett, malt panel, og malte plater. Bygningens etasjeskille er kun besiktiget fra boligens overflate. Gulvet mot grunnen er av betongdekke. Skille mellom underetasjen og 1. etasje er av trebjelkelag. Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport. Boligen er oppført med en elementpipe belagt med dekorstein. I stuen er det montert en vedovn. Hulltaking er foretatt og noe forhøyet fuktnivå ble avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet. Boligen har malt tretrapp. Trappens vanger er belagt med vinyl.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det er opplyst i en tidligere salgsoppgave at det er utført tiltak på badet i 2005. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Badet har en hvit innredning av profilerte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Dusjkabinett

- Veggmontert toalett

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Badet har en hvit innredning av profilerte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Dusjkabinett

- Veggmontert toalett

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt og noe forhøyet fuktnivå ble avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Vaskerom

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det ble utført tiltak på vaskerommet i 2016. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med MDF plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Vaskerommet har en hvit innredning med glatte fronter. Det er en laminat benkeplate.

- Opplegg til vaskemaskin

- Utslagsvask av stål

- Varmtvannsbereder

Veggene er kledd med MDF plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vaskerommet har en hvit innredning med glatte fronter. Det er en laminat benkeplate.

- Opplegg til vaskemaskin

- Utslagsvask av stål

- Varmtvannsbereder

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerommet er tilligende et bad, garasje med betongvegg mellom samt betong-bærevegg mellom soverom og vaskerom, det ble derav ikke foretatt hulltaking. Det ble foretatt fuktmåling i tilgjengelig inspeksjonsluke inne på vaskerommet og det ble avdekt noe forhøyet fuktnivå på 15.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med planket.

Kjøkkenet har en lys IKEA innredning som går over 3 vegger i en «U»-form. Innredningen er av skap og skuffer med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt platetopp og vask. Kjøkkenet

Beskrivelse av eiendommen

er utstyrt med integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn.
Utstyret er ikke funksjons-testet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med flis med vinylbelegg. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater
Toalettrommet har en lys baderomsinnredning av skuffer i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har 1 armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
- Veggmontert toalett
Utstyret er ikke funksjons-testet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen er utført med naturlig ventilering med periodisk avtrekk fra våtromsvifter og kjøkkenventilator.
Boligen er utstyrt med en varmepumpe med innerdel i kjeller og en i 2.etasje med innerdel utenfor toalettrom.
Boligen er utstyrt med en 200 liters Oso varmtvannstank som er plassert på vaskerommet.
Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg.
Automatsikringer i sikringsskap.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brann slukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er kun besiktiget fra overflaten. Normalt i dette området i denne perioden, er byggegrunnen av fjell og sprengsteinfyllinger.
Det er opplyst i en tidligere salgsoppgave om at det ble utført tiltak på det drenerende systemet i slutten av 1990-tallet. Det opplyses om utskifting av masse mot boligen, samt legging av drenerenderør og utvendig fuktsikring.
Boligen er oppført på sparsteins grunnmur av betong med ukjent fundamentering.
Forstøtningsmurer er av betong.
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og asfaltert parkeringsareal.
Det utvendige rørsystemet er kun besiktiget fra eiendommens overflater.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1971. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

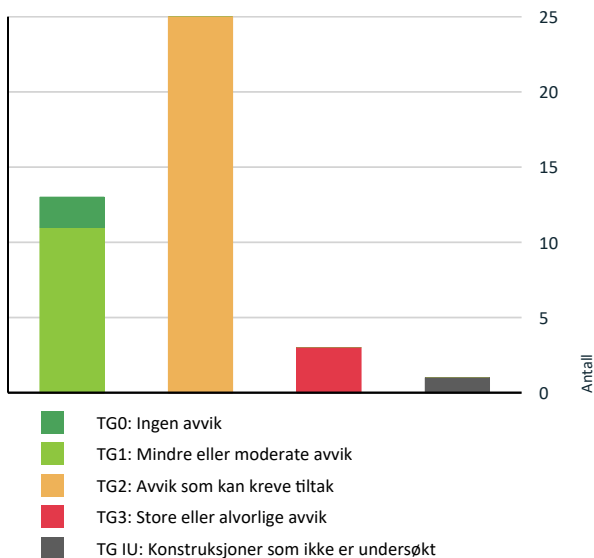
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

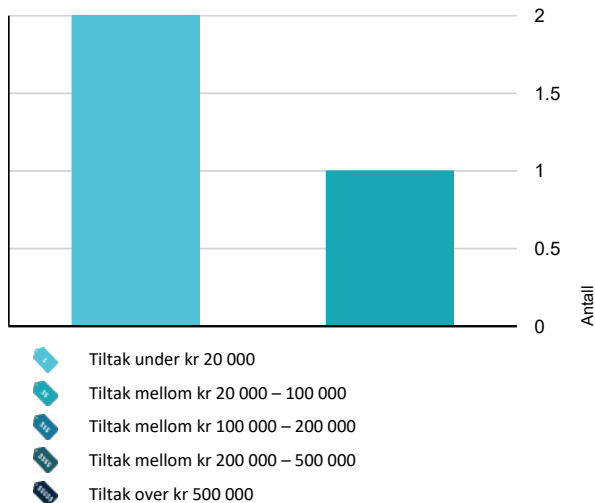
Det foreligger tegninger som er godkjent av Frei bygningsråd den 19.mai.1970. I 1.etasjen er det større avvik fra originaltegningene, blant annet har det blitt etablert 2 soverom, bad og bod (tidligere disponibelt rom og hobbyrom). I 2. etasjen er det tatt vekk lettvegg mellom originalt inntegnet soverom, som nå er blitt en del av stuen. Det var tidligere bad i 2. etasjen, dette er nå omgjort til toalettrom. Det er tilbygd en garasje til boligen ved utsiden av vaskerommet i 1.etasjen. Det er tegnet inne en evt.garasje på motsatt side av boligen, som ser ut til å være godkjent i Frei bygningsråd den 16.august 1978.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juni 1992. nr 93. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Takstmann er ikke kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i rapporten. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningen ble oppsatt (relatert til byggeforskriftene som var gjeldende ved oppføringstidspunktet). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er lovlig oppført og godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Malte trevinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Energimerke



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

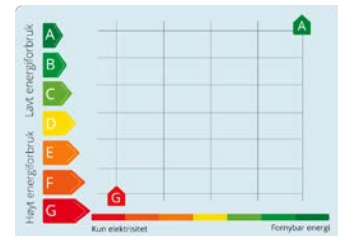
Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat og parkettbelagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med plankett, malt panel, og malte plater. Badet er preget med flisbelagte overflater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med steinbelagt stålplater. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at taktekket er fra 2005. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.

Avvik og konsekvens må også sees i sammenheng med "takkonstruksjon" punktet.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort og hvit stål

Vurdering av avvik:

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

Det er opplyst av eier om at et taknedløp på forsiden av boligen er tett. Vannet renner ut fra inspeksjonsluke på taknedløpet. Det opplyses videre om at overflate vannet renner vek fra bygget.

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.

Taknedløpet bør spyles for å åpne drenerørret som er tett.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er kun besiktiget fra synlige overflater. Konstruksjonen er av bindingsverk, kledd med liggende bordkledning. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at kledningen ble skiftet i 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ikke registrert musebånd bak kledningen.

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 veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Bygget bør sikres mot råteskade og skadedyr.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av prefabrierte W-takstoler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

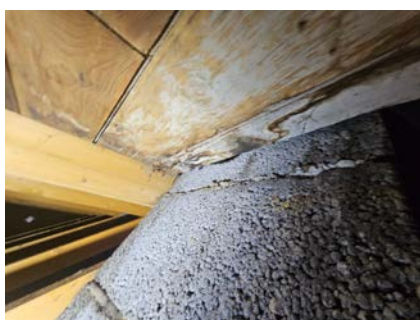
Det er registrert skjoldmerker på takstol/undertak ved pipestokken. Ved bruk av fuktindikator bemerkes skjoldmerkene med noe høyt fuktnivå på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og det forhøyede fuktnivået ved pipestokken.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til videre fuktskader, råteutvikling og svekkelse av takkonstruksjonen.



TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at vinduene er hovedsakelig fra 2007-2015.



TG 2 Malte trevinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene på karnappet bærer preg av sin alder og har tegn til innvendig kondens på trekarmene.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Boligen er utstyrt med en malt ytterdør (2000). Fra stuen er det montert en heveskyvedør i PVC (2015). Fra soverommet er det montert en balkongdør.

Vurdering av avvik:

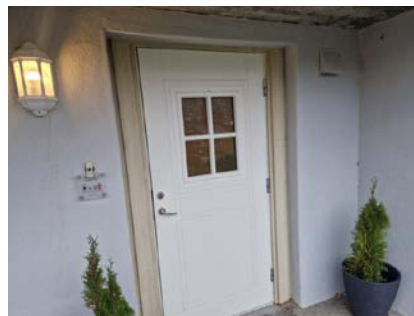
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke registrert beslag i underkant av hoveddøren.

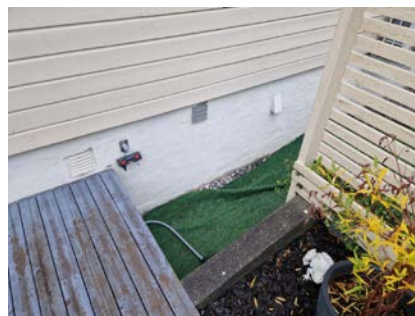
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdøren bør heves og etableres med beslag for å hindre fuktinnslag i underkant av døren.



Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen er oppført med balkong og veranda på 2 sider av boligen. Balkongen har tilkomst fra soverommet og er belagt med flis. Verandaen har tilkomst fra stuen og er oppført over garasjen. Det er opplyst i en tidligere salgsoppgave om at det ble utført tiltak på verandaen i 2015. Verandaen er av PVC bord og PVC rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

TG 3 gis på grunn av at det ikke er montert rekkverk på deler av verandaen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å unngå alvorlige fallskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat og parkettbelagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med plankett, malt panel, og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes generell vedlikehold av boligens overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningens etasjeskille er kun beskyttet fra boligens overflate. Gulvet mot grunnen er av betongdekke. Skille mellom underetasjen og 1. etasjen er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert ujevnheter på overflatene i boligen. Skjevhetene er ikke unormale for en bolig med slik alder.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen er oppført med en elementpipe belagt med dekorstein. I stuen er det montert en vedovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt og noe forhøyet fuktnivå ble avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Bygninger med kjeller i mur og betong fra denne perioden er ofte oppført med usikker fuktsikring mot grunnen. Denne typen kjellerrom egner seg derfor best med åpne og luftede murkonstruksjoner.

Ved hulltaking ble det registrert at veggen er utført med dampsperre (plast) på den varme siden av isolasjonen. Dampsperrers funksjon er å hindre fukttransport fra inneluften inn i konstruksjonen, men feil plassering eller utførelse kan medføre økt risiko for fuktskader i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Trappens vanger er belagt med vinyl.

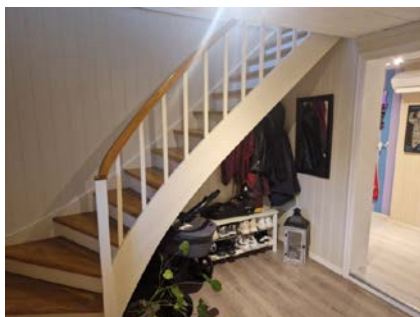
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav til å utbedre kravene for trappens rekkverk til dagenskrav.



1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Det er opplyst i en tidligere salgsoppgave at det er utført tiltak på badet i 2005. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Badet har en hvit innredning av profilerte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Dusjkabinett
- Veggmontert toalett

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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.

Avvikene gir grunnlag for at våtrommet overvåkes jevnlig. Som minste tiltak er det installert tett dusjkabinett. Det anbefales videre at døren heves for å ivareta anbefalingen om en høydeforskjell topp terskel til topp sluk på 25mm. Skal konstruksjonen oppnå TG eller 1 må avviket utbedres.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- 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.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har en hvit innredning av profilerte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Dusjkabinett
- Veggmontert toalett

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og noe forhøyet fuktnivå ble avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Det ble registrert noe forhøyet fuktnivå i vegg mellom boden og badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke om det finnes fuktskader andre steder i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere er at skjulte fuktskader kan utvikle seg og føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen.



1. ETASJE > VASKEROM

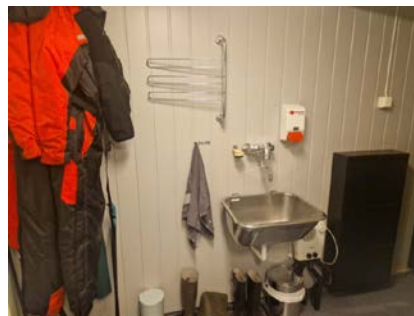
Generell

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det ble utført tiltak på vaskerommet i 2016. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med MDF plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Vaskerommet har en hvit innredning med glatte fronter. Det er en laminat benkeplate.

- Opplegg til vaskemaskin
- Utslagsvask av stål
- Varmtvannsbereder



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med MDF plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er registrert at det er montert MDF plater på våtrommet og stedvis dratt ned i våtsoner.

Det er stedvis påvist fuktsvelling i underkant av MDF platene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

MDF plater er ikke egnede materialer for bruk i våtsoner. MDF platene bør bytes med materialer som tåler påkjennelsene av vanlig bruk av våtrom.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert en fastmontert varmekilde for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet bør etableres med varmekilde, for å få bedre luft utskifte for våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har en hvit innredning med glatte fronter. Det er en laminat benkeplate.

- Opplegg til vaskemaskin
- Utslagsvask av stål
- Varmtvannsbereder

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet er tilliggende et bad, garasje med betongvegg mellom samt betong-bærevegg mellom soverom og vaskerom, det ble derav ikke foretatt hulltaking. Det ble foretatt fuktmåling i tilgjengelig inspeksjonsluke inne på vaskerommet og det ble avdekt noe forhøyet fuktnivå på 15.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

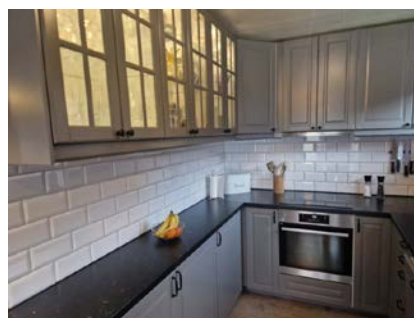
2. ETASJE > KJØKKEN

! TG I Overflater og innredning

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med planket.

Kjøkkenet har en lys IKEA innredning som går over 3 vegger i en «U» - form. Innredningen er av skap og skuffer med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt platetopp og vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn.

Utstyret er ikke funksjons-testet.



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG I Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

! TG I Overflater og konstruksjon

Gulvet er belagt med flis med vinylbelegg. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. Toalettrommet har en lys baderomsinnredning av skuffer i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har 1 armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert toalett

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen er utført med naturlig ventilering med periodisk avtrekk fra våtromsvifter og kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen bør utstyres med ventilator som regulerer innneklimaet med mekanisk utskiftning av luft.

! TG 2 Varmesentral

Boligen er utstyrt med en varmepumpe med innerdel i kjeller og en i 2. etasje med innerdel utenfor toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er påvist at varmepumpen i kjelleren ikke er tilkoblet drenering.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Anlegget må kontrolleres annethvert år for å sikre optimal funksjon. Varmepumpen i kjelleren må kobles til drenering.

! TG 2 Varmtvannstank

Boligen er utstyrt med en 200 liters Oso varmtvannstank som er plassert på vaskerommet.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringsskap.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
Det er foretatt enkelte arbeider ved det elektriske anlegget etter 1999.

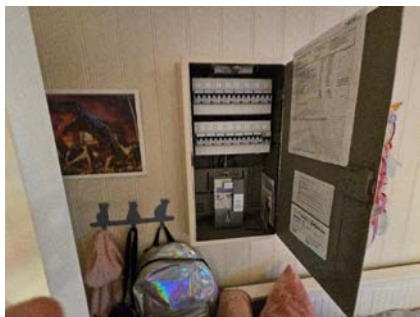
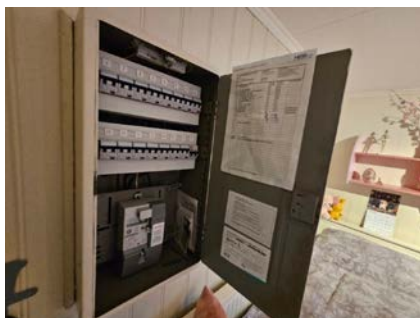
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brann slukker.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er kun besøkt fra overflaten. Normalt i dette området i denne perioden, er byggegrunnen av fjell og sprengsteinfyllinger.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er opplyst i en tidligere salgsoppgave om at det ble utført tiltak på det drenerende systemet i slutten av 1990-tallet. Det opplyses om utskifting av masse mot boligen, samt legging av drenerenderør og utvendig fuktsikring.

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.
- Fuktsikringen er ikke synlig. Den er ikke dratt over terrenget.

Konsekvens/tiltak

- 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.
 - Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Boligens kjeller benyttes som oppholdsrom. For best mulig innneklima og for å unngå fuktinnslag bør dreneringen medfølges. Videre bør fuktsikringen føres over terrenget på en faglig måte for å unngå at overflate vann renner over fuktsikringen.

Tilstandsrapport



! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på sparsteins grunnmur av betong med ukjent fundamentering.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

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: 20 000 - 100 000



! TG 0 Terrenghold

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og asfaltert parkeringsareal.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det utvendige rørsystemet er kun besiktiget fra eiendommens overflater.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1971. 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.

Bygninger på eiendommen

Hagestue

**Anvendelse**

Hagestue

Byggeår

2010

Kommentar

Ifølge Eiendomsverdi

Standard

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med steinbelagte stålplater (decra/powertekk). Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning, samt murte fasader. Innvendig er boden satt på terrasse gulv av impregnerte spalte bord. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er av åpne konstruksjoner. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Ref. beskrivelse under konstruksjon.

Vedlikehold

Hagestuen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med steinbelagte stålplater (decra/powertekk). Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning, samt murte fasader. Innvendig er boden satt på terrasse gulv av impregnerte spalte bord. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er av åpne konstruksjoner. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Ref. beskrivelse under konstruksjon.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

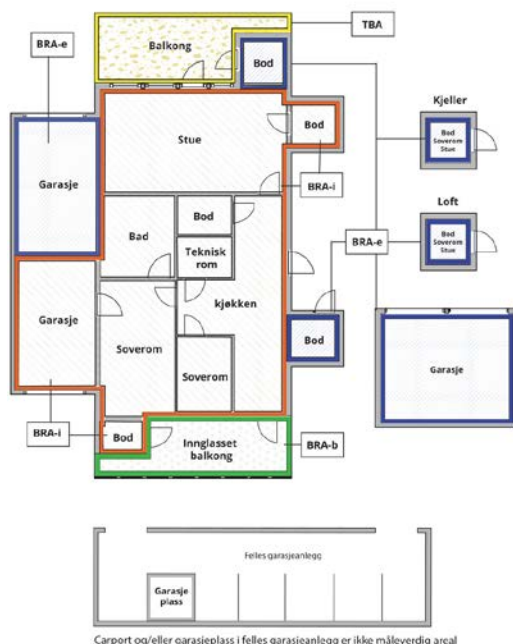
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	78			78	71
1.etasje	113			113	
SUM	191				71
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Toalettrom, kjøkken, stue, soverom 1., soverom 2.		
1.etasje	Matbod, hall m/trapp, bod, bad, vaskerom, garasje, soverom 1., soverom 2.		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Areal balkong er medtatt med 8 mt TBA, veranda er medtatt 63 m² TBA. Garasje som henger sammen med boligen er medtatt med 30m² BRA-i. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger som er godkjent av Frei bygningsråd den 19.mai.1970. I 1.etasjen er det større avvik fra originaltegningene, blant annet har det blitt etablert 2 soverom, bad og bod (tidligere disponibelt rom og hobbyrom). I 2. etasjen er det tatt vekk lettvegg mellom originalt inntegnet soverom, som nå er blitt en del av stuen. Det var tidligere bad i 2. etasjen, dette er nå omgjort til toalettrom. Det er tilbygd en garasje til boligen ved utsiden av vaskerommet i 1.etasjen. Det er tegnet inne en evt.garasje på motsatt side av boligen, som ser ut til å være godkjent i Frei bygningsråd den 16.august 1978.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dør mellom garasje og vaskerommet er ikke gasstett.

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:

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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	152	39
Hagestue	0	11

Kommentar

Enebolig

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

Hagestue

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2025	Lars Ole Torvik	Takstingeniør
	Runar Meek	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	137	205		0	954.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hjortstien 2

Hjemmelshaver

Leren Angelita Veiset, Leren Frank Gjeldnes

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt av takstmann. Areal er hentet inn fra offentlige registre og avvik kan forekomme.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på i nærheten av Rensvik på Frei i Kristiansund kommune. 5 minutters kjøreavstand til dagligvarebutikker og bensinstasjon. 10 minutters kjøreavstand til Kristiansund sentrum med kommunale tjenester, restaurant og handelsvirksomheter. 5 minutters kjøring til Løkkemyra handels park.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

- 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 detaljeringszone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

Plan under arbeid i området: R-275 Sæther boligområde

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og asfaltert parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	12.11.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.11.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	10.11.2025	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.11.2025	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Megler	17.11.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Målebrev	06.11.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Kommuneplana	17.11.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.11.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.05.1970	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke		Nei
Energirapport	18.11.2025	Utfylt av takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

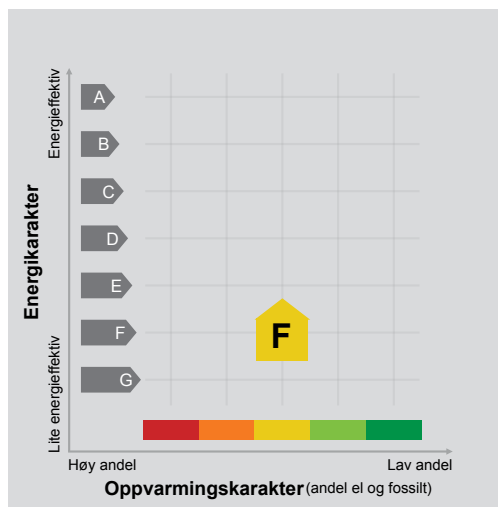
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KR1854>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Adresse	Hjortstien 2
Postnummer	6521
Sted	FREI
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	137
Bruksnummer	205
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181301279
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-190922
Dato	18.11.2025



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

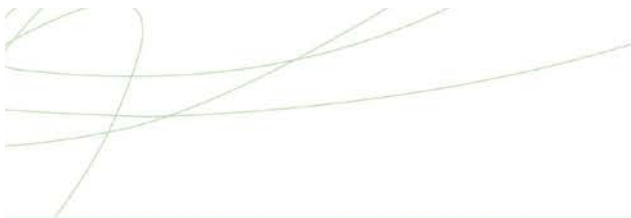
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Luft kort og effektivt

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1971
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 180
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
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>). Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: 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 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 vegg.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansund	
Oppdragsnr.	
1601250134	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Angelita Veiset Leren	Frank Leren
Gateadresse	
Hjortstien 2	
Poststed	Postnr
FREI	6521
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	5267214

Document reference: 1601250134

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

Noe mugg i tak på bad over dusjkabinett, grunnet dårlig ventilasjon. Noen merker enkelte steder på vaskerom, der manglet det ventil. Nye vifter og nye ventiler rundt om i kjeller løste dette. Ikke lengre utfordring, men merker vises.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

Begge bad og vaskerom oppusset av tidligere eier. Sannsynligvis er det meste egeninnsats.

 Arbeid utført av

Ukjent
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Ukjent om det ble utført ved oppussing.
- 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

Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Sprekker i murpussen på vegg på garasjen. Noe murpuss flasser ved inngangsdør.
- 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

Kjenner ikke til sprekker i mur, men i murpussen på vegg på garasjen. Noe murpuss flasser ved inngangsdør.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Etter overtakelse i 2019 opplevde vi fuktighet i div rom i kjeller. Etter kontroll av takstmann fra forsikringsselskapet ble det avdekt at dette skyldtes luftfuktighet. Det manglet ventil på vaskerom, dårlig mekanisk ventil på bad, og flere blokkerte ventiler. Retting av dette samt installasjon av varmepumpe i kjelleren har resultert i at kjelleren oppleves som tørr i dag. Et soverom ble renovert fra grunnen av, et soverom fikk nytt gulv, tvstue ny panel og gulv. Vi har sett muselort på loft, men ikke sett eller hørt noe. Mulig dette er gammelt.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Div feil etter Eitilsyn av NEAS rettet, i 2021.

 Arbeid utført av

Kristiansund Elektro
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja

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

Neas har utført tilsyn, og feil rettet av Kristiansund Elektro.
- 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, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Nytt kjøkken 2019. Kjøkken montert av egeninnsats. Det elektriske og rørarbeid på kjøkkenet er utført av autorisert firma. Tidligere eier har pusset opp begge bad og vaskerom. Sannsynligvis er det det meste her ved egeninnsats.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tak byttet i 2005. Veranda og rekkverk i 2015. Bordkledning i 2012. Ukjent om det er av faglært eller tidligere eier.

Arbeid utført av

Ukjent
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Div rom i kjeller innredet.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ 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
Beskrivelse

Mangler begge deler.
- 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

Privat vei, egen avtale om brøyting i Hjortstien. Hjortstien 1 og 2 har "halv pris" iht dagens avtale med resten av boligene i Hjortstien.

Document reference: 1601250134

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

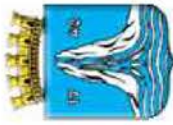
Document reference: 1601250134

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Angelita Veiset Leren	396c608f6f69d531cace4e 741b87c53ce8eccbc9	18.11.2025 09:13:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Gjeldnes Leren	e4399e2a1e27a707ed95e efcf495b366c2ff7e9a	17.11.2025 15:29:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1601250134

- 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>

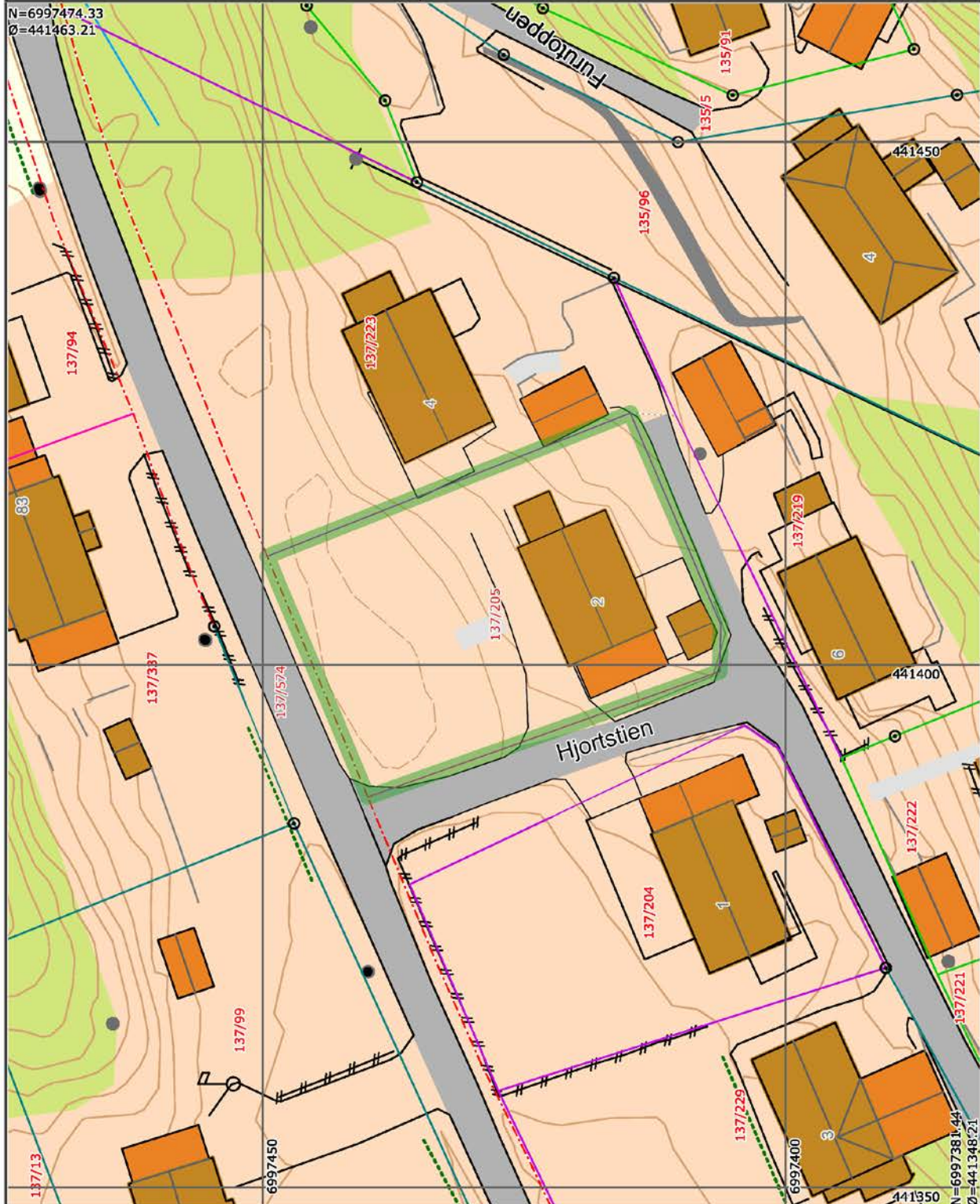


KRISTIANSDUND
KOMMUNE

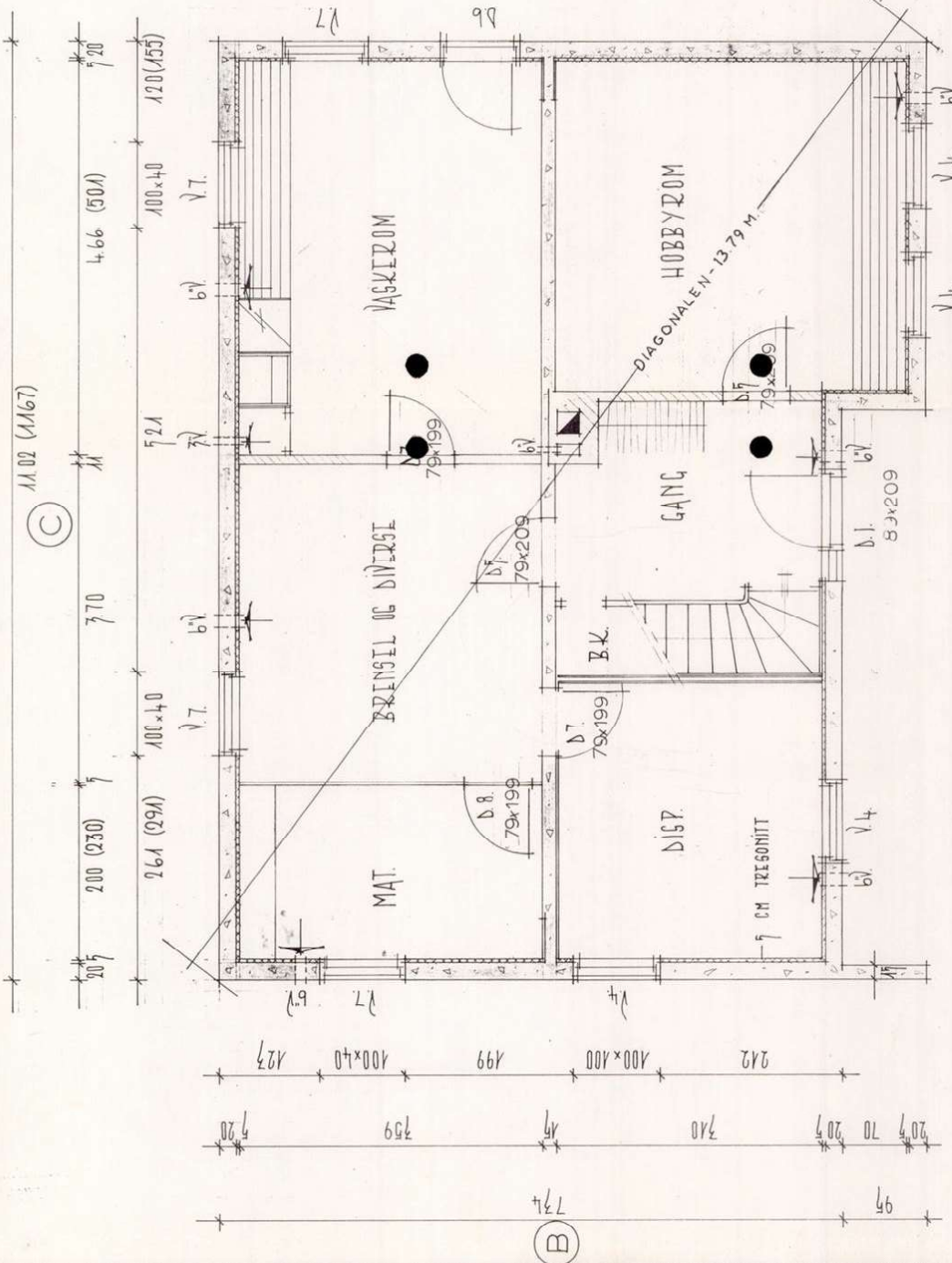


Målestokk
1:500

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



TØR STØPING KONT. DØR OG
VINDUS SKJEMA!



TALL ANFØRT I PARANTES GJELDER
KUN FOR ALTERNATIV 85 M²
PLAN AV KJELLER BLAD NR 2 TYPE 8.

12.8 (158)	100x100	2.41	129x209	67	20	685	100x100	70	100x100	685	20
7.22 (352)	7	327	7	387	(492)	730	730	730	730	730	730
665 (695)											

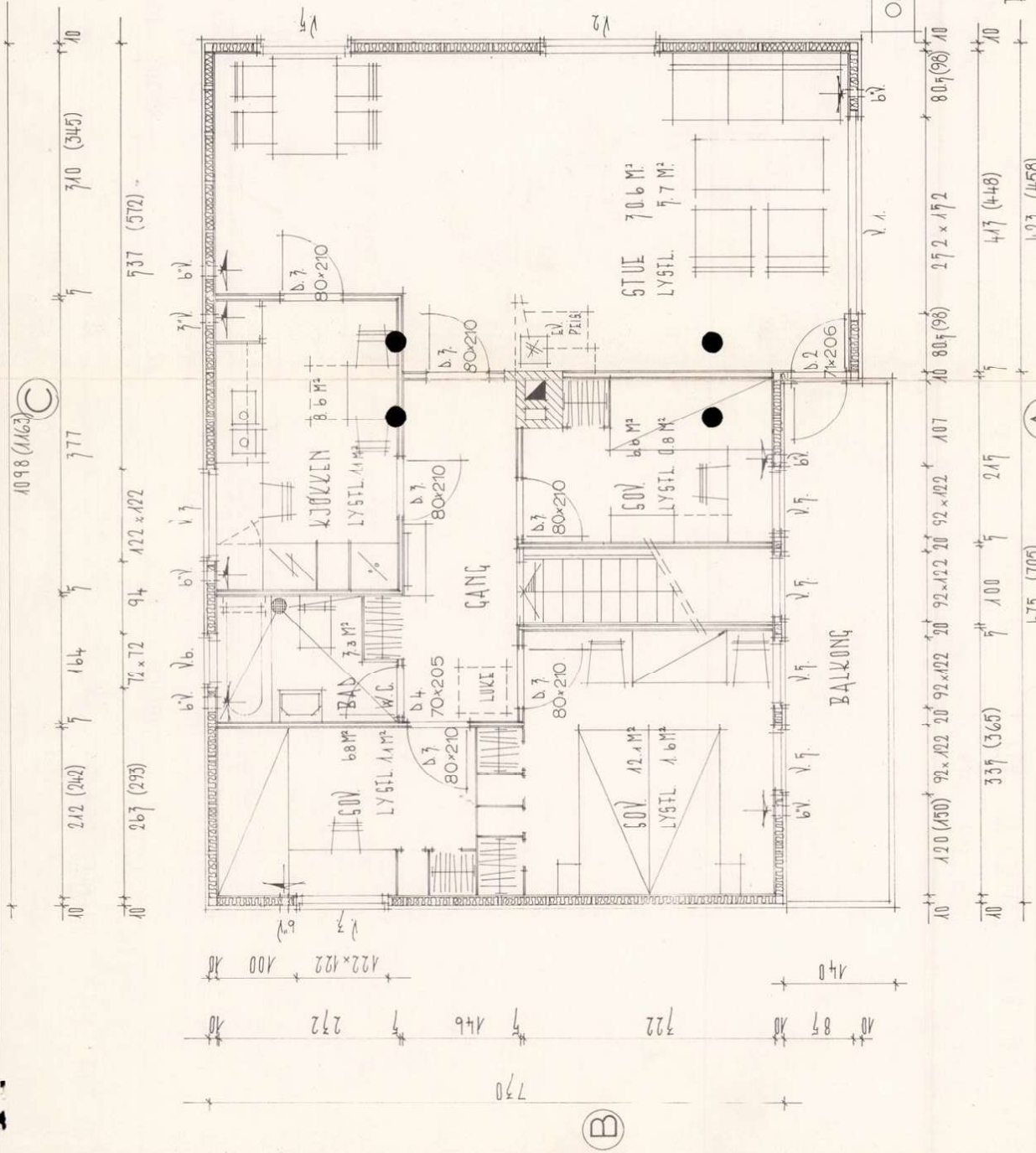
(A) OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse. Ifr lov nr. 11 av 7.7.1922 og lov nr. 2 av 12.5.1961

BRØDRENE FJOGSTAD	M:	BYGGHERRE:
SANDNES	4.70	TEGN. NR.
CT	26-4-67	4-10-54.1

Uten skriftlig tillatelse fra Brødrene Fjogstad %
 kan disse tegninger og tilhørende materialliste
 kopieres eller nytes til noe annet formål enn oppfø-
 lling av hus for

Bygningsskisse



OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68.

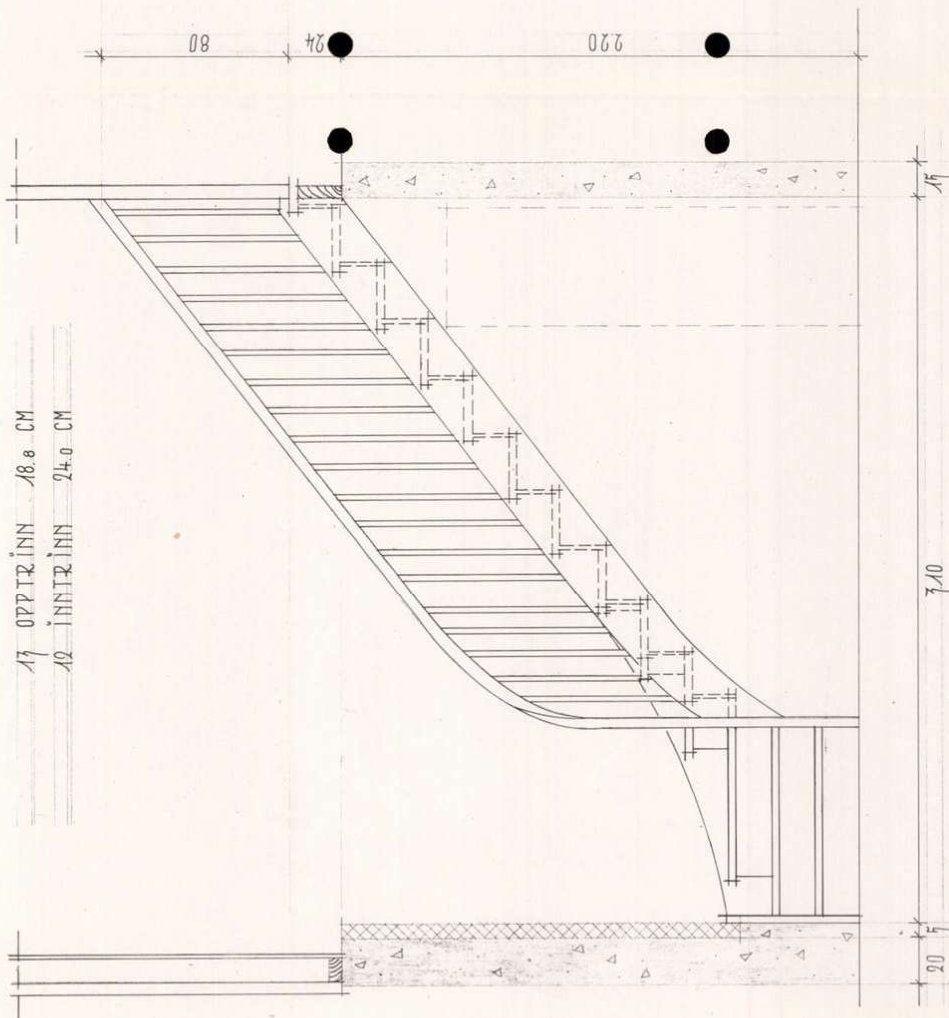
TALL ANFØRT I PARANTES GJELDER
 KUN FOR ALTERNATIV 85 M²

PLAN 1. ETASJE BLAD NR. 1 TYPE 8

BYGGERE:	
M:	A. 50
TEGN. NR.	CT. 26-4-67 A-10-140-2

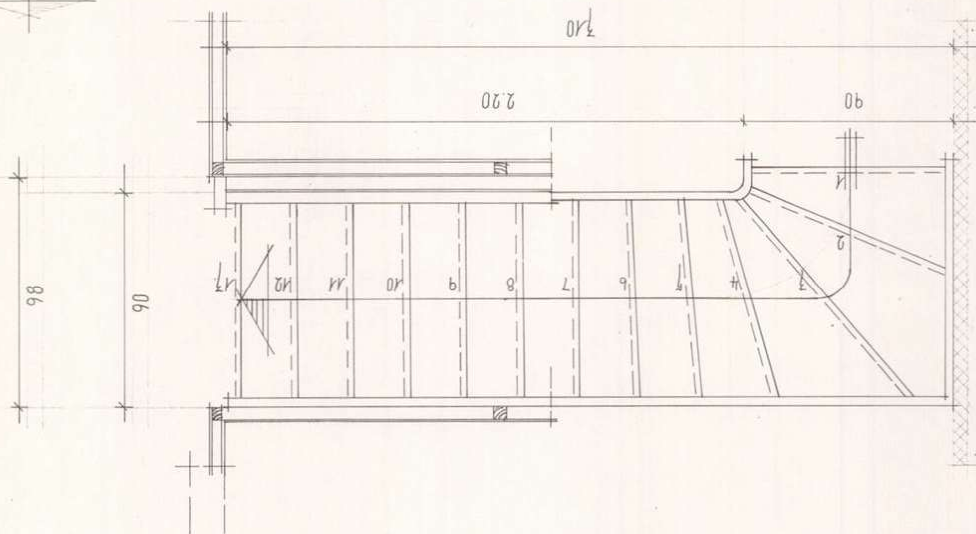
MÅLSETTING AV VEGGER - DØRER OG VINDUER GJELDER BINDINGSVERKET.
 Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, ifr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

13 OPPTRINN 18.8 CM
12 INNTRINN 24.0 CM



OPPØISS A-A

PLAN AV TRAPP TRÅ UNDERET TIL 1. ETASJE.



SKJEMMA AV TRAPP

TYPE 8

BYGGHERRE: M. 1.00

TEGN. NR. 06-4-67 5-10-74 0.7

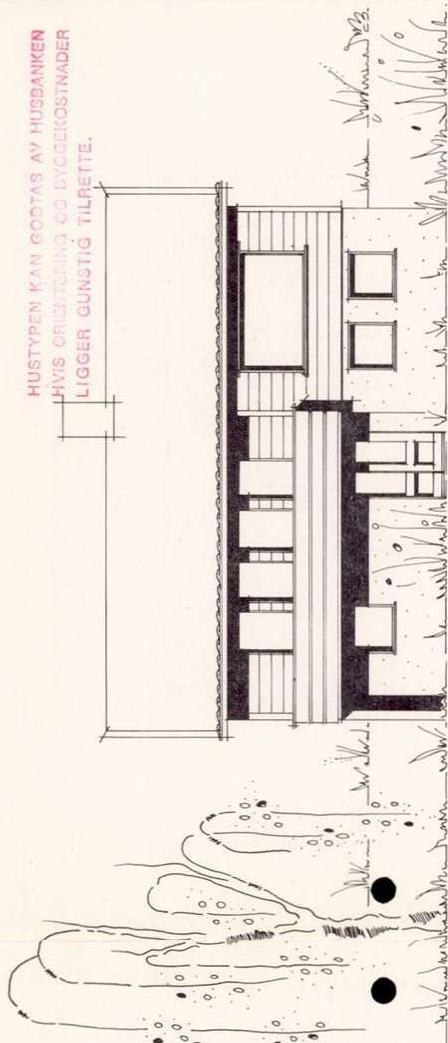
SANDNES

LIE

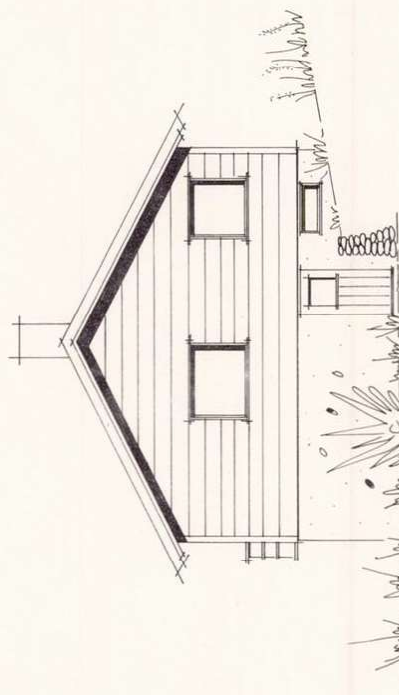
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 1922 og lov nr. 2 av 125-1901.

TYPE 8

HUSTYPEN KAN GODTAS AV HUSBANKEN
HVIS ORIENTERING OG BYGGERKOSTNADER
LIGGER GUNSTIG TILRETTE.



FAÇADE (B) MOT:



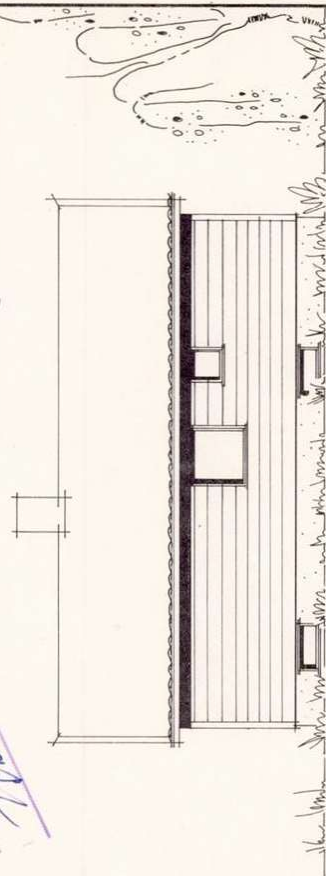
FAÇADE (D) MOT:

FAÇADE (A) MOT:

Uten skriftlig tillatelse fra Brødrene Fjogstad %
tillates disse tegninger og tilhørende materiell ikke
kopiert eller nytet til noe annet formål enn oppfø-
ring av hus for

her: Erling Sæther

Godkjent den 19. juni 1961
KJELL BJØRNGSTAD



FAÇADE (C) MOT:

OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68

BYGGHERRE:	M:	BYGGHERRE:
	BRØDRENE FJOGSTAD %	A. 100
TEGN. NR.	CT	26-4-67
	SANDNES	B. 10-5-10-2

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7.7.1922 og lov nr. 2 av 12.5.1961

TYPE 8.

C

B

A

PLAN AV KJELLER

PLAN AV 1. ETASJE

PLAN AV 2. ETASJE

PLAN AV 3. ETASJE

PLAN AV 4. ETASJE

PLAN AV 5. ETASJE

PLAN AV 6. ETASJE

PLAN AV 7. ETASJE

PLAN AV 8. ETASJE

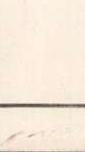
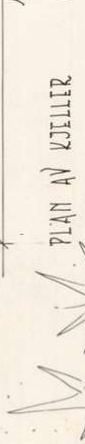
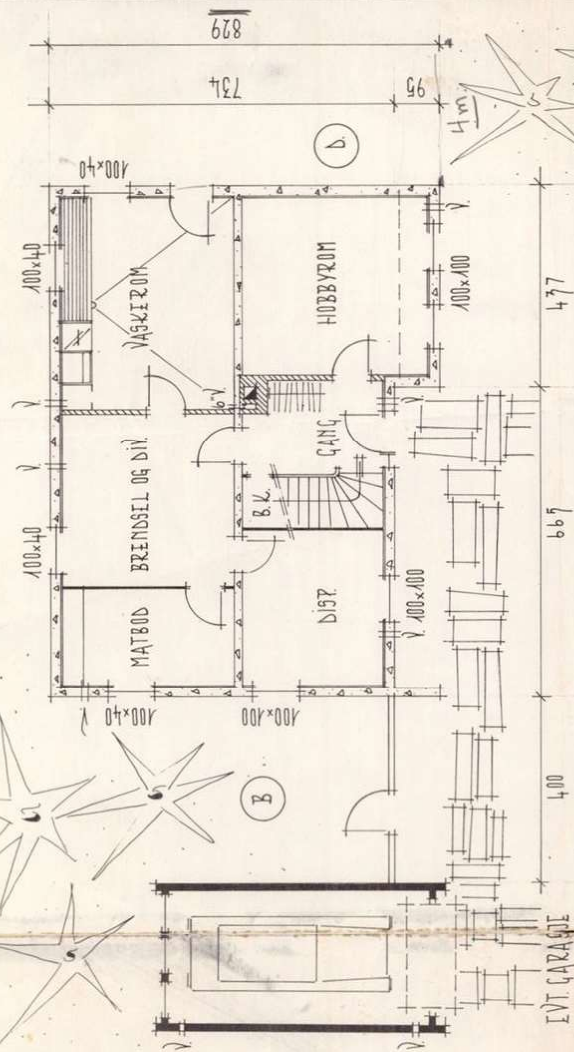
PLAN AV 9. ETASJE

PLAN AV 10. ETASJE

PLAN AV 11. ETASJE

PLAN AV 12. ETASJE

PLAN AV 13. ETASJE



Frei Bygningssråd.
Godly og Bygningssjeen 16/8-78

80 M² LEILADIAL

OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68

BYGGERHET:		BYGGERHET:	
M:	%	M:	%
1.100	1.100	1.100	1.100
TEGN. NR.		TEGN. NR.	
B-10-740.1		B-10-740.1	

BRØDRENE FJOGSTAD
SANDNES

ILLUSTRASJONER

11.11.1961

11.11.1961

11.11.1961

11.11.1961

11.11.1961

11.11.1961

11.11.1961

11.11.1961

11.11.1961

11.11.1961

11.11.1961

11.11.1961

11.11.1961

11.11.1961

11.11.1961

11.11.1961

11.11.1961

11.11.1961

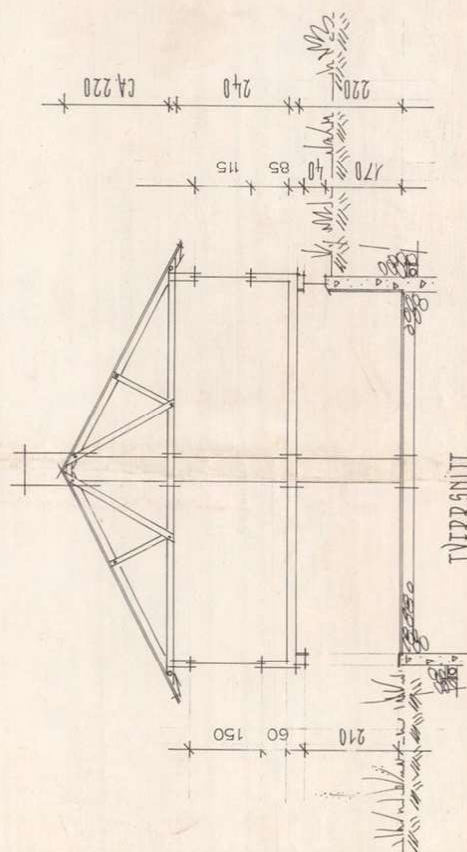
11.11.1961

11.11.1961

11.11.1961

11.11.1961

11.11.1961



Denne tegning må ikke benyttes uten tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

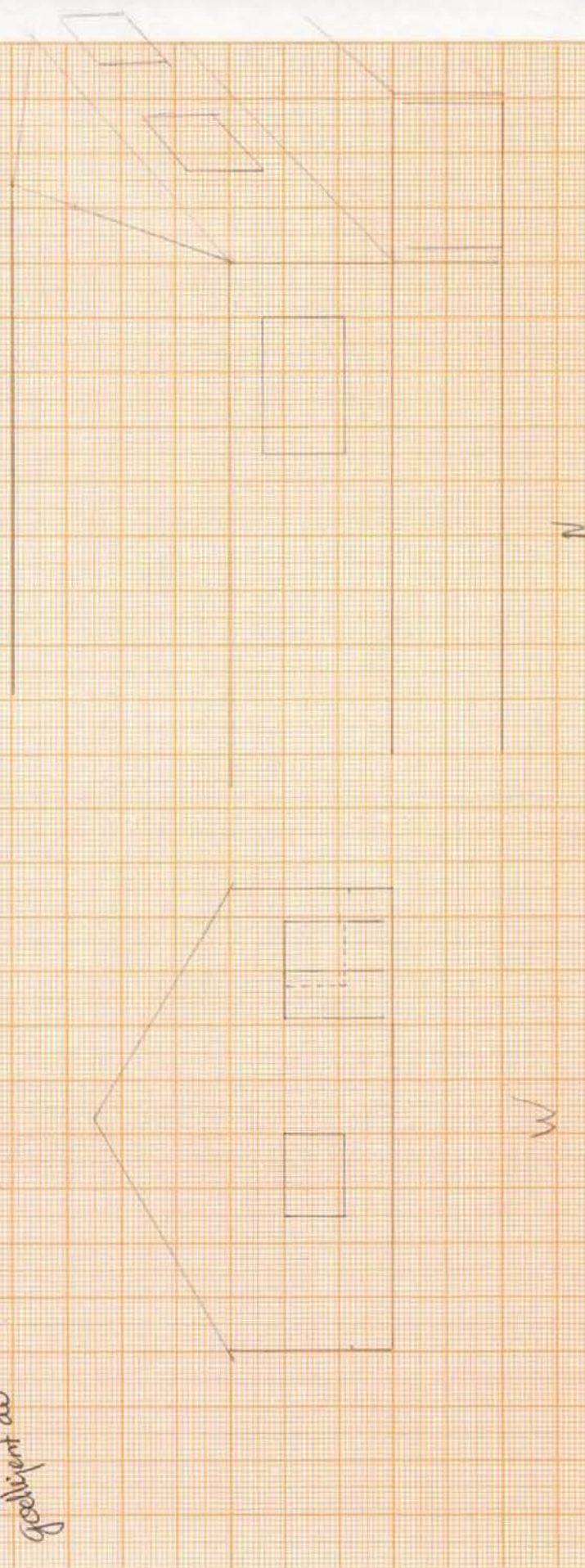
Fig. 2000 am 01. febr. 1983 på Vestkysten

spilte sammen 317 - 205
Lørdag 31. januar

Frei Dugmestrand
Dugmestrand 21/6-83

Geoffrey

PREJ TERNISK KONTO	20/6-83
Artid B. Sak	20/6-83
Saksbehandler	HL
TIL ORIENTERING/UTTALE	





Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

**Administrativt vedtak
Plan- og bygningsenheten – nr. 2011/774**

Torstein Aspås
Hjortstien 2
6521 FREI

Vår ref
2011/2091-2

Saksbehandler
Gunnar Odden

Dato
18.10.2011

**HJORTSTIEN 2 - Søknad om oppføring av grillhytte på terrasse
Søknad om dispensasjon**

TILTAKSHAVER: TORSTEIN ASPÅS

SAKSOPPLYSNINGER

Søknad mottatt 06.10.11 om tillatelse til tiltak for oppføring av Endring av bygg - annet.
Vedlagt til søknaden om tiltak uten ansvarsrett følger tegninger, situasjonskart, gjenpart av nabovarsel.

Sum beregnet bruksareal (BRA)	11 m ²
--------------------------------------	-------------------

Søknaden omfatter

Det søkes om tillatelse til grillhytte på eksisterende terrasse og levegger.

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 21-3. Ved varslingsfristens utløp foreligger det ikke merknader fra naboer/gjenboere.

Bygningsmyndighetens kommentarer

Utgangspunktet for sakens behandling etter reguleringsplanens bestemmelser samt plan- og bygningsloven - og i samsvar med lovens intensjon - er at tiltakshavers ønske skal imøtekommes dersom ikke vesentlige forhold taler imot dette. Med vesentlige forhold i denne forbindelse henvises til bestemmelser i lov og regelverk samt reguleringsplanens bestemmelser. Hva som må anses som vesentlig tilligger i stor grad bygningsmyndighetens skjønn og i hvilken grad tiltaket måtte være påregnelig i forhold til lov og regelverk.

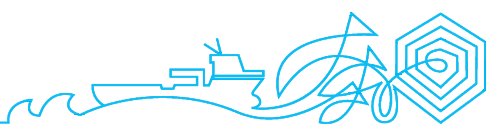
En vil kunne tilrå en dispensasjon da ingen av naboene har merknader til søknaden.

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund
E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Kristiansund Servicekontor
Kongens Plass 1
www.kristiansund.no

Telefon
71 57 40 00
Telefaks
71 57 40 35

Bank
6365.05.66.66000
Org.nr
NO 991 891 919



Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningslovens § 29 nr.2 stiller krav om at tiltak (byggverk og anlegg) skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Dette er en skjønnsmessig vurdering som skal bygge på objektive, faglige kriterier som volum, dimensjoner, formuttrykk og materialbruk. Omsøkte tiltak synes å inneha gode visuelle kvaliteter. Tiltaket trenger ikke utstikking da det relaterer seg til eksisterende bebyggelse.

Ildsted

Installasjon av nytt ildsted vil være unntatt fra krav om søknad og tillatelse fram til og med 30. juni 2011, under forutsetning av at arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør. Installasjon av fyringsenhet skal meldes på fastsatt skjema sammen med dokumentasjon om kontrollør som sendes Brannsjefen i Kristiansund. Skjema følger vedlagt.

(Fra 1. juli 2011 vil det ikke lenger være unntak fra søknadsplikt for installering og oppføring av ildsted og pipe, jf. begrepet oppføring av «bygningstekniske installasjoner» i pbl § 20-1 første ledd bokstav f, som omfatter oppføring, endring eller reparasjoner.)

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for dispensasjon. Jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

I henhold til delegert myndighet, fattes slikt:

VEDTAK:

Det gis i medhold av plan- og bygningslovens § 19 dispensasjon fra plan- og bygningslovens 29-4 for plassering av grillhytte 1,5 meter fra eiendomsgrensen.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-2 godkjennes søknad om tillatelse for oppføring av grillhytte i Hjortstien 2 på betingelse av at alle arbeider utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter og for øvrig på slike vilkår:

- Arbeidet skal ikke igangsettes før gebyrene er betalt.

Søknaden godkjennes som tiltak uten ansvarsrett og huseieren kan stå for arbeidet. Etter at arbeidene er ferdigstilt skal søknad om ferdigattest sendes bygningsmyndigheten.

Behandlingsgebyr:	kr. 810,-.
Gebyr for innmåling på kart:	kr. 1.407,-.
Gebyr for dispensasjon:	<u>kr. 3.001,-.</u>
Sum gebyrer:	<u>kr. 5.218,-.</u>

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

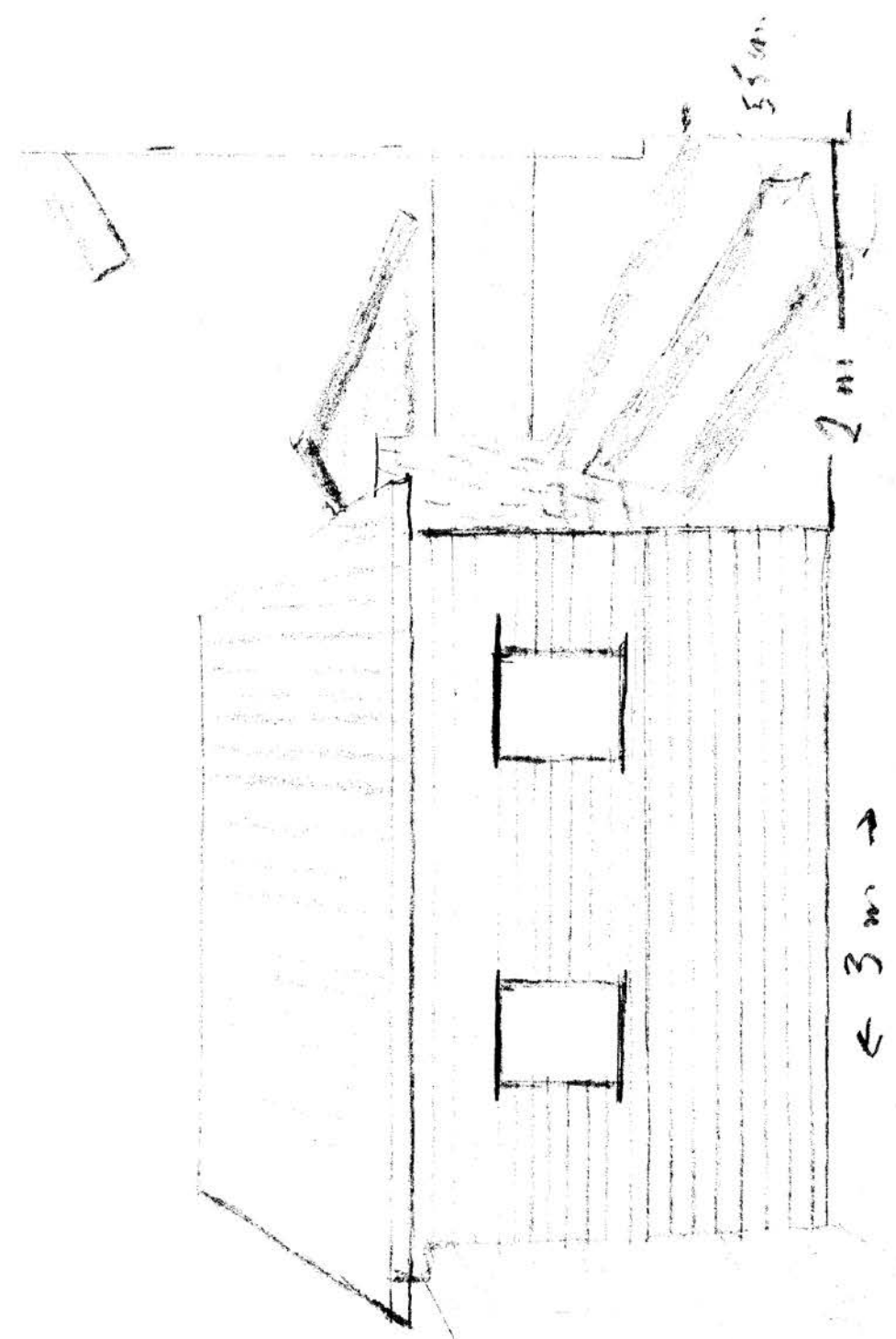
Klagen sendes Kristiansund kommune v/ plan- og bygningssjefen

Geir Aakvik
Plan- og bygningssjef

Gunnar Odden
Seniorkonsulent

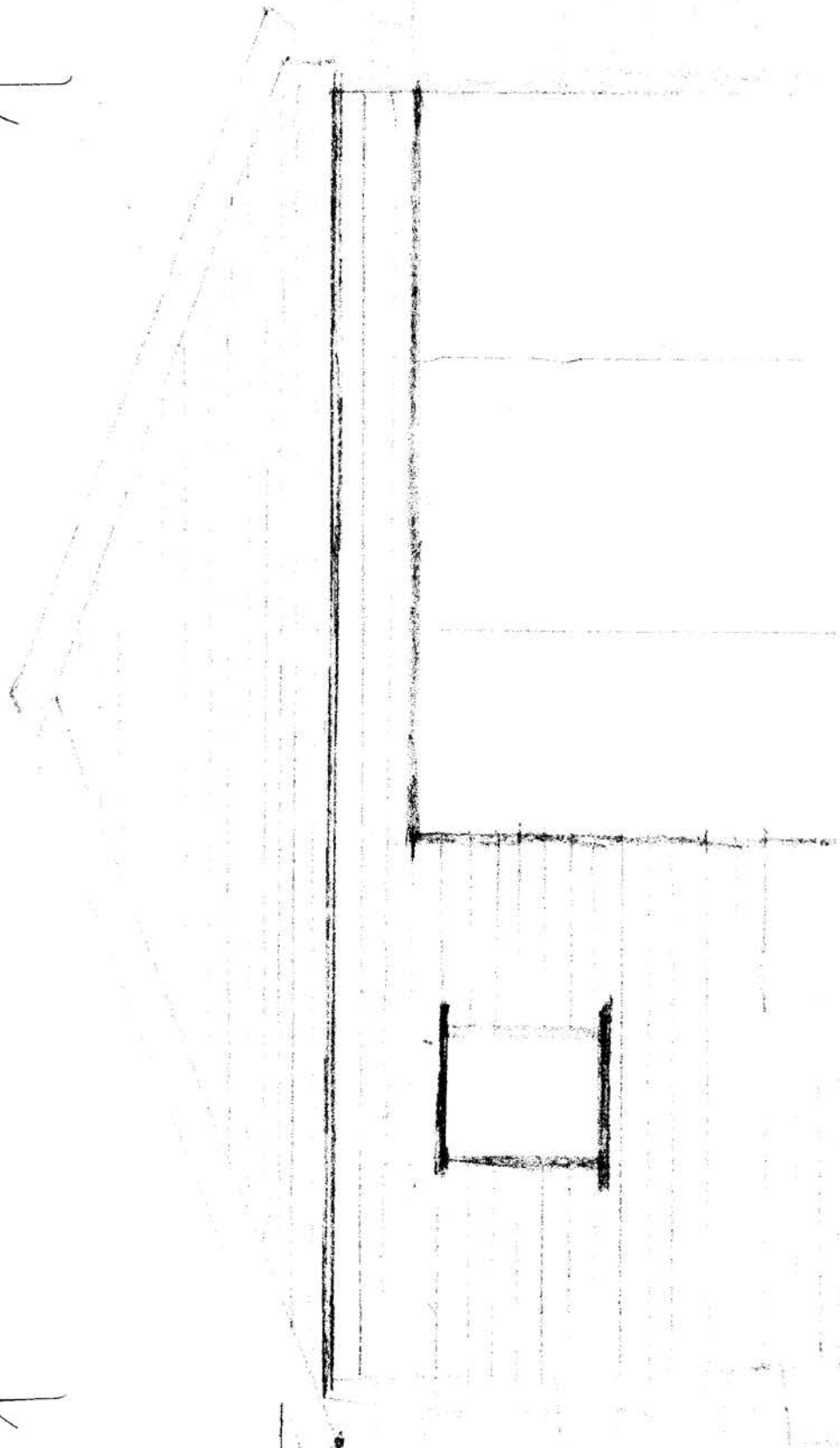
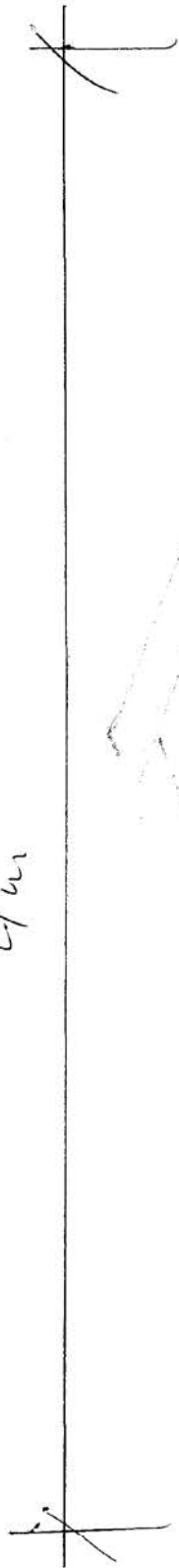
ire Gulu fiv
 up m one 3m
 5 gualod pafek

low 1.88m
 no bato



4 Frauside

4m





Kristiansund kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET												
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde		
1505 - Kristiansund kommune	137	205	0	0	Grunneiendom	HJORTESTIEN	Ja	954,5	0	0-Ikke oppgitt		
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt						
20.07.1970	Nei	Nei	Nei			Nord: 6997427.89 Øst: 441405.29 System: EPSG:25832						
FORRETNINGER												
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealending						
Kartforretning	19.04.2010	19.04.2010			137/223	0						
					137/143	0						
					137/112	0						
					137/52	0						
					0/0	0						
					137/142	0						
					137/205	0						
					137/337	0						
					137/120	0						
					137/13	0						
					137/198	0						
					137/53	0						
					137/1	0						
					137/200	0						
					137/530	0						
					137/134	0						
					137/175	0						
					137/94	0						
					137/154	0						

		137/144	0
		137/47	0
		137/199	0
		137/567	0
		137/522	0
		137/203	0
		137/99	0
		135/5	0
		137/202	0
		137/338	0
	Mottaker	137/574	7617.5
		137/157	0
		137/13	0
		137/205	0
Skyddeling	20.07.1970		

BYGNINGER						
Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
181301279	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	168	0	168
181320877	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	30	30

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hjortstien	2			Nord: 6997418 Øst: 441407 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 12-RENSVIK Grunnkrets 1204-Rensvik Stemmekrets 3-Frei Kirkesokn 3-Frei Postnummerområde 6521-FREI

KOMMUNAL TILLEGGSDEL	Referanser	Kommentarer
Bruk av grunn		

B-Bolig			
KULTURMINNER			
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
			Matrikelføringsdato
			Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkeløftingsdato	Tilnøyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Twist	Har flere matrikkelenheter
954,5	Nord: 6997427,8899775 Øst: 441405,29000025 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium	

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

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser 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:

 Kristiansund kommune	Matrikkelkart				
Matrikkelnr Kommune	Matrikkelnr				
1505 - Kristiansund kommune	137 205 0 0				

Orientering om matrikkelkart

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



N=6997474.16
Ø=441473.8

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32

137/205 (Hovedteig)

+ 137 / 337

+ 137 / 99

+ 137 / 223

+ 137 / 205

+ 137 / 204

+ 135 / 96

+ 137 / 219

50m

N=6997381.61
Ø=441462.5

10 11 2025 13:37:03

Side 3 av 4

Areal og koordinater

Areal: 954,50
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant Nord: 6997427,89 Øst: 441405,29

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsett i/ Grensepunkttype/				Målemetode			Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Ikke spesifisert	Lengde	Hjelpelinjetype	Geometrisk hjelpепunkt				
1	6997414,85	441424,09	Ikke spesifisert		Geometrisk hjelpепunkt		82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	200		
			22,04		Ikke hjelpelinje		skjerm	200		
2	6997406,19	441403,82	Ikke spesifisert		Ukjent		82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	200		
			4,47		Ikke hjelpelinje		skjerm	200		
3	6997406,29	441399,35	Ikke spesifisert		Ukjent		82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	200		
			35,74		Ikke hjelpelinje		skjerm	500		
4	6997439,95	441387,33	Ikke spesifisert		Geometrisk hjelpепunkt		63 Generert sirkelgeometri	500		
			24,98		Vegkant			500		
5	6997449,58	441410,38	Ikke spesifisert		Geometrisk hjelpепunkt		63 Generert sirkelgeometri	500		
			0,39		Ikke hjelpelinje			500		
6	6997449,22	441410,52	Ikke spesifisert		Ukjent		82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	200		
			36,95		Ikke hjelpelinje		skjerm	200		



Utvalgsriterier for rapporten

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

Adresse

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

Matrikelenh

Gnr: 137 Bnr: 205 Fnr: Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:
Etternavn: Fornavn:

Bygningsstatus

Nåværende:
Tidligere:
I periode fra: til:

Søkevindu

øst: Nord:
øst: Nord:

Subrapporter

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



Bygningsnr	Løpenr	Endrings- kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Føds.dato/org.nr	Navn	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksenhet	Bolig	Adresse	Bruksareal	----- Totalt	Bolig	Annet	Bruttoareal	----- Totalt	Andel
Rolle		Status																
Hjemmelshaver				Bygningstype	170194	LEREN ANGELITA VEISET					HJORTSTIEN 2							1 / 2
Hjemmelshaver					090587	LEREN FRANK GJELDNES					6521 FREI							1 / 2
											HJORTSTIEN 2							1 / 2



KRISTIANSUND KOMMUNE
BRANN- OG REDNINGSVESEN

Saksmappe:
Arkiv: M71
Saksbehandler: MAA
Dato: 11.05.2015

Aspås Torstein
Hjortstien 2
6521 FREI

Deres ref.:

Vår ref. : 181301279 / MAA

VARSEL OM TILSYN AV FYRINGSANLEGG

Eiendom: Hjortstien 2, Gnr. 137 Bnr.205 Fnr.0

Det vil bli foretatt tilsyn med fyringsanlegget på eiendommen Hjortstien 2
Dato: 19.05.2015 Klokken: 10.00

Dersom tidspunktet ikke passer, gi tilbakemelding snarest mulig slik at det kan avtales et nytt tidspunkt.

Tilsynet gjennomføres i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11 første ledd bokstav h, samt Forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap.7. Kravene til fyringsanlegget er nedfelt i brann- og eksplosjonsvernloven § 6, samt Forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 2.

Vi ber om at eier, eller representant for eier er til stede og sørger for at samtlige enheter, ildsteder og skorsteiner er tilgjengelige om nødvendig må eier eller eiers representant varsle andre brukere. Det er ønskelig at eier fremskaffer eventuell kontrollerklæring eller annen dokumentasjon over fyringsanleggets beskaffenhet, kontroll og vedlikehold.

Med hilsen
Kristiansund kommune, Brann- og redning.

Martin Ahtola
71574274/ 97461065
martin.ahola@kristiansund.kommune.no

Postadresse
Postboks 178
6501 Kristiansund
Hjemmeside:
www.kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Øvre Enggate 8
E-postadresse
postmottak@kristiansund.kommune.no



KRISTIANSUND KOMMUNE
BRANN- OG REDNINGSVESEN

Saksmappe:
Arkiv: M71
Saksbehandler: MAA
Dato: 19.05.2015

Aspås Torstein
Hjortstien 2
6521 FREI

Deres ref.:

Vår ref. : 181301279 / MAA

TILSYNSRAPPORT - INGEN AVDEKKEDE FORHOLD

Eiendom: Hjortstien 2 Gnr. 137 Bnr.205 Fnr.0

Det ble gjennomført tilsyn med fyringsanlegget den 19.05.2015 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av Lov av 14. juni 2002 nr 20 (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11 første ledd bokstav h, samt Forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 7. De materielle kravene til eier/bruker er nedfelt i brann- og eksplosjonsvernloven § 6, samt Forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 2. Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

Til stede ved tilsynet:

Eier/representant for eier:

Inger Aspås

For feiervesenet:

Martin Ahtola

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

Status

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for atkomsten til anlegget.

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med hilsen

Kristiansund kommune, Brann- og redning.

Martin Ahtola
71574274/ 97461065
martin.ahola@kristiansund.kommune.no

Postadresse
Postboks 178
6501 Kristiansund
Hjemmeside:
www.kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Øvre Enggate 8
E-postadresse
postmottak@kristiansund.kommune.no

Telefon
*71574000
Telefon avd.
71 574267

Telefaks
*71574035
Telefaks avd.
71574251

Utskrift av skorstein

Elendom

GnrBnr/Delnr 137.205.0.0 / 1
 Eiendomsnavn Hjortstien 2
 Eier Aspås Torstein

Ant. skorsteiner 1
 Ant. leiligheter 1

Rute

Rute 11
 Bydel
 Distrikt
 Tilsynsgruppe Alle

Skorstein - ID 6482

Tatt i bruk		Ant.løp	1	Siste feiing	26.08.2014	Fyringsforbud	
Feies fra	Tak	Ut av bruk		Feier		Hyppighet	24
Type	E	Uttak av sot	Kjeller	Merknad		Neste feiing	26.08.2016
Varenr		Dimensjon	4x9" Tegl				

Utførte feiinger

Dato	Av	Utført	Sotmengde	Merknad
10.05.2005	S K	Takstige mangler	Lite	
08.11.2006	S K	Utført	M	
03.06.2008	HB	Ikke behov	L	
01.06.2010	HB	Utført	L	
24.07.2012	AV	Utført	L	
26.08.2014	AV	Utført	L	

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr: 137 Bnr: 205 Snr: Sefrak-id:
Adresse: Hjortstien 2

200 BYGNINGSDATA

Bygningens areal:	168m2
Bebyggelsens type:	Enebolig
Brukstillatelse utstedt:	

Alt i henhold til opplysninger fra bygningsdelen i Matrikkelen

1000 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

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

1800 TILKNYTNING TIL OFFENTLIG VANN OG KLOAKK

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	X	
Kloakk	X	
Merknader:		

VANNMÅLER	
Vannmåler	Nei
Sist avleste dato:	
Målerstand:	

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYR

Kommunale avgifter og gebyrer:	Kr.23 158,-
--------------------------------	-------------

Gebyr gjelder for vann, avløp, feiing/tilsyn og eiendomsskatt.



Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

Line Mentzoni 71573883
Avdelingsingeniør
Oppmåling www.kristiansund.no
Line.Mentzoni@kristiansund.kommune.no





13.11.2025

Megleropplysninger

Adresse: Hjortstien 2

Gnr.: 137

Bnr.: 205

Fnr.:

Snr.:

Gjeldende planer med bestemmelser

Eiendommen er:

☐ Regulert

☒ Uregulert

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

Bestemmelser til plan som er vedlagt:

☒ Kommuneplan

☐ Kommunedelplan

☐ Reguleringsplan

☐ Mindre endring/Bebyggelsesplan

Kommentarer:

- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: 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	R-275 Sæther boligområde	Status: Planlegging igangsatt
-----------------------	--	-------------------------------

Kommentarer:

Nærmere opplysninger kan gis av Kristiansund kommune, enhet for plan og byggesak v/Christanse Yttervik.

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.

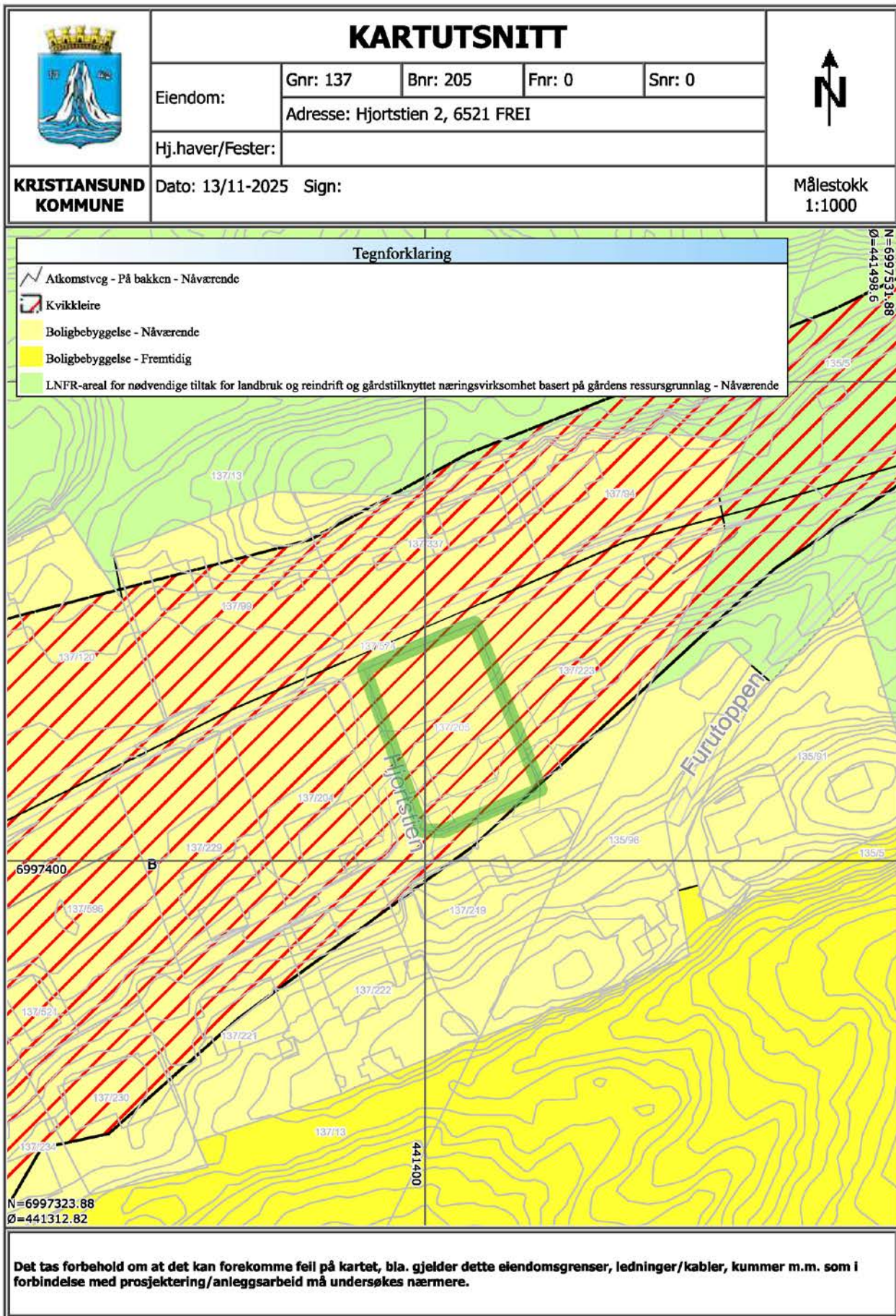
Kommentar:

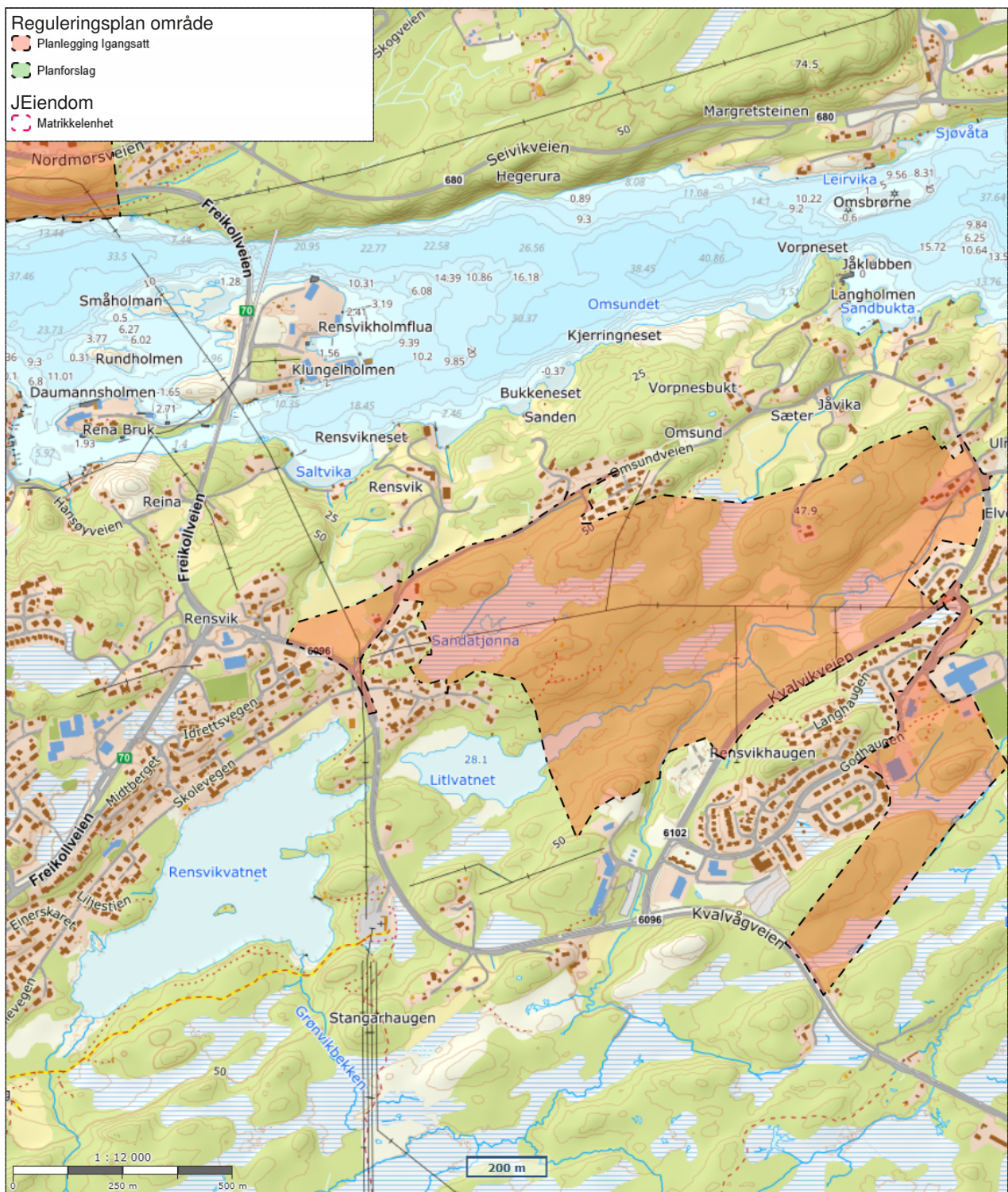
Kommentarer til ordren:

Med hilsen:

Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/Marita K. Spånberg

13.11.2025





	Kartutsnitt	

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

✓
001Gjenpart av dagbok nr. 2926
Vedlegg til
Kristiansund sørenskrivereembete

Til innhefting i panteboka.

26. AUG. 1970

Skjøte.

Undertegnede Anders P. Rensvåg f. 14-1-1901og Andreas Løkkenfødt 15-1-1948
(Datum og årstall)skjøter og overdrar herved til Terling Løkkenadr. Rensvågfødt 2-12-1943
(Datum og årstall)min/vår eiendom "Hjortesslia"g.nr. 37 br.nr. 205 av skyld mk. 0.01 i Frei herred¹⁾matr.nr. i ¹⁾for en kjøpesum stor kr. 6250.- beløsthusentlohunderfjantikrasen
som er avgjort på omforenet måte."Hjortesslia" gnr 37 km 205 har avirelt fra
fra fylkesvegen eller utslakt fellervei
med siden av parsellen.Stempelmerker kr. 1.05,-
påsett originaldokumentet
og kassert den

26. AUG. 1970

av Kristiansund sørenskrivereembete

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

..... den 26-8-1970.
Anders Rensvick Arnt Ivan Sæther
(Utsederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Anders Rensvick Arnt Sæther
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over
20 år. Martin B. Rensvick Peder A. Rensvick

(Attesten undertegnes, enten av to vitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-
fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-
fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig
eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formues-
forhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... den 17-8-1970, Nellen Rensvick

Til vitnerlighet for ektefelles underskrift: Astrid Sæther

1. Martin B. Rensvick
2. Peder A. Rensvick
(Utsederens ektefelle)

1) Det som ikke passer strykes.

RETT AVSKRIFT
BEKREFTES



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hjortstien 2
6521 FREI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ulla Eriksen Nystøyl

Telefon: 913 25 599
E-post: ulla.eriksen.nystoyl@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre