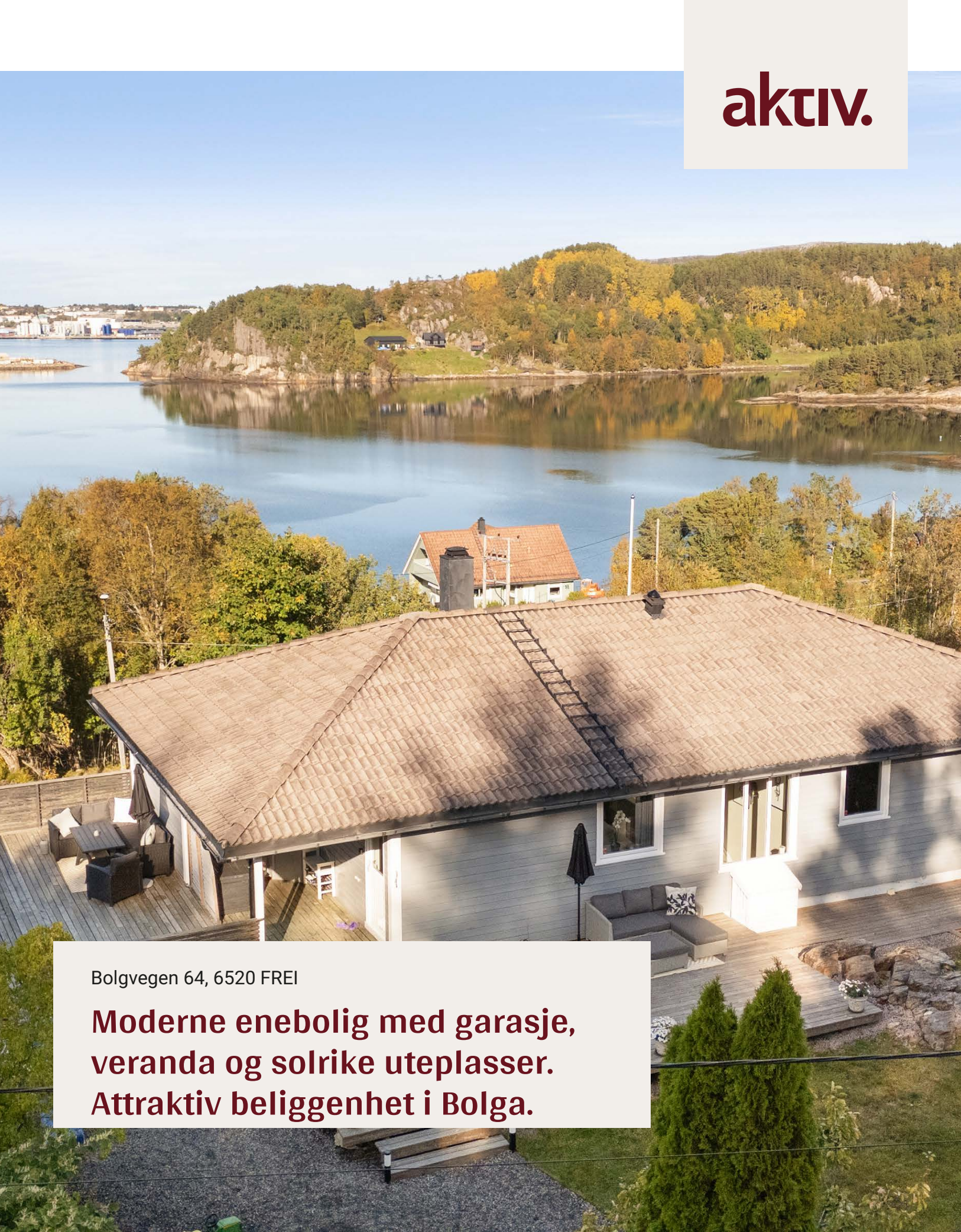




aktiv.

Bolgvegen 64, 6520 FREI

**Moderne enebolig med garasje,  
veranda og solrike uteplasser.  
Attraktiv beliggenhet i Bolga.**



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 3 700 000,-  
**Omkostn.:** Kr 93 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 793 850,-  
**Selger:** Linda Mekvik-Eriksen Styles  
Christopher James Styles

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1986  
**BRA-i/BRA Total** 214/288 kvm  
**Tomtstr.:** 970 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 138, bnr. 185  
**Oppdragsnr.:** 1601250100

# Moderne enebolig med garasje, veranda og solrike uteplasser. Attraktiv beliggenhet

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ulla Nystøyl Eriksen har gleden av å presentere Bolgvegen 64, Frei!

Her får du en innholdsrik enebolig med god plass til hele familien, beliggende i naturskjønne omgivelser på Bolga, et rolig og landlig område med kort vei til både sentrum, skoler og dagligvarebutikker. Boligen ble oppført i 1986 og har siden gjennomgått betydelige oppgraderinger, blant annet en omfattende oppussing i 2014 og et nytt, moderne bad fra 2022.

Med fire soverom, både stue og kjellerstue, er dette et hjem som gir rom for både fellesskap og privatliv. Den store verandaen og terrassen inviterer til hyggelige stunder utendørs.

Her bor du komfortabelt med moderne fasiliteter, samtidig som du har naturen tett på og det du trenger innenfor kort kjøreavstand.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 42  |
| Egenerklæring .....     | 76  |
| Budskjema .....         | 105 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 214 m<sup>2</sup>

BRA - e: 74 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 288 m<sup>2</sup>

TBA: 93 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 103 m<sup>2</sup>

BRA-e: 37 m<sup>2</sup> Garasje

2. etasje

BRA-i: 111 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

2. etasje

93 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk 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 det er avvik fra disse. Det foreligger tegninger som er godkjente av bygningssjefen i Frei kommune fra 1986. I 2.etasjen er det fjernet lettvegg ved kjøkken og trapp for å åpne rom. I 1.etasjen er det gjort bruksendringer ved at peisestue/hobbyrom er tatt i bruk som soverom og delt opp til nok en bod. Den tilliggende boden til peisestue/hobbyrom er nå tatt i bruk som en kjellerstue. Vegg mellom soverommet i kjelleren og sportsboden er tatt ned og den er tatt i bruk som garderobe med tilgang direkte fra soverommet. Garasje er tilbygd boligen ved en senere anledning, det foreligger ikke tegninger på denne.

Det er påvist synlige tegn på avvik i konstruksjonen som skal ivareta branncellene for byggets boenheter. Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

970 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er pent opparbeidet med gruset adkomst og parkeringsareal, treterrasser, plen og beplantning.

Uthuset: En liten del av hjørnet mot sør-vest står utenfor tomten. Se kart vedlagt i salgsoppgaven.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Bolga i Kristiansund kommune i et rolig og naturskjønt boligområde med kort avstand til sjøen og flotte turområder. Det er få minutters kjøreavstand til dagligvarebutikker, skoler og barnehager, noe som gjør hverdagen enkel og bekvem for familier. For de som ønsker å utforske mer av Kristiansund, er det omtrent 10 minutters kjøreavstand til sentrum. Her finner man et bredt utvalg av kommunale tjenester, restauranter og handelsvirksomheter, som gir gode muligheter for både shopping og sosialt liv.

### **Adkomst**

Enkel adkomst fra Bolgvegen.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Man har de fleste barnehager på Frei innenfor kort kjøreavstand. Rensvik barneskole ca 2 km fra eiendommen, og Frei ungdomsskole ca 5 km. Man har kort kjøreavstand til det meste av kultur- og fritidstilbud, og flotte turområder i umiddelbar nærhet.

**Skolekrets**

Rensvik barneskole og Frei ungdomsskole.

**Offentlig kommunikasjon**

700 meter til nærmeste busstopp ved riksveien.

**Bygningssakkyndig**

Råd Eiendomstakst AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Eneboligen har en takkonstruksjon med valmtak-utforming, tekket med ru betongtakstein. Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler. Byggegrunnen består av fjell og løsmasser. Bygget står på en grunnmur av betong med ukjent fundamentering. Forstøtningsmurer er av naturstein. Dreneringen og fuktsikringen mot grunnmuren er fra byggeåret. Taknedløp er lagt i drenerende rør som leder vann til grøften mot veien.

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort PVC-plast. Etasjeskillet er utført i trevirke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og en malt ytterdør. Fra stuen er det en hvitmalt balkongdør i treverk med glass. Det er etablert en veranda og en terrasse på to sider av bygget, opparbeidet med terrassebord. Rekkverket består av liggende spiler og en håndløper.

En garasje er bygget under verandaen, i samme utførelse som boligen, med en enkel port av trevirke i front. I tillegg finnes et uthus med saltak tekket med lakkerte stålplater og en veggkonstruksjon av bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig har uthuset gulv av trebord, og veggene og taket har 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.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

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

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

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ikke registrert musebånd bak bordkledningen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er registrert synlige skjoldmerker på takstol/undertaksplate i nærheten av pipestokken. Det var ikke lagt gulv på hele mørkeloftet, og det ble vurdert som ikke forsvarlig og bevege seg frem til fuktskjolden på befaringsdagen, synlig fuktskjold er derav ikke fuktmålt og det kan ikke bekreftes/avkreftes fuktnivå.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Vinduene er passert mer en halvparten av den forventede levetiden. Det er registrert påbegynnende råtedannelser i trekarmen på noen vinduer. Ved bruk av fukt indikator på trekarmen blir det oppdaget fukt opptrekk i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Rekkverkets høyde er målt til 94cm. Dette avviker fra dagens krav som er at rekkverket skal være minimum 100cm.
- Verandaens tettesjikt har passert mer en halvparten av dens forventede levetid. Det er tegn til utettheter i garasjen under verandaen.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er registrert at vegg er utført med dampsperre på den varme siden av isolasjonen under terreng.

- Innvendig - Innvendige trapper

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

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke mulig å se fuktsikringen mot store deler av grunnmuren som grenser mot terrenget.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

- Våtrom - Etasje 1. > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

· Sponplater egner seg ikke som veggkledning i våtrom, da de er utsatt for fuktskader. Ifølge eier er platene behandlet med våtromsmaling.

- Våtrom - Etasje 2. > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist andre avvik:

· Det er påvist fuktskjolder ved dør. Skadene vurderes å ha oppstått i forbindelse med bruk og montering av doble dusjer, det er opplyst fra eier at døren er kappet for å etablere lufting mellom terskel og dør, men det ble ikke påført overflatebehandling noe som førte til fuktskjolder ved underkant av dør. Det er senere montert en ekstra avtrekksvifte, og eier opplyser at det ikke har vært problemer etter dette.

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

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

- Våtrom - Etasje 1. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

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

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

· Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

· Vinyl belegget (membranen) er sannsynligvis fra byggeåret og har gått over sin forventede levetid.

Tilstandsgrad IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

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

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

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 30.09.2025 av Runar Meek og Pål Rune Meek. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2014.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Beskrivelse: Vi har pusset opp bad i begge etasjer, har notert ned firma som ble brukt ovenfor. Bad i overetasjen ble utført i 2014, underetasjen i 2022.

Arbeid utført av: Bademiljø, Selnes VVS, Drømmebad, Rivendellis, Averøy Elektro, Tingvoll Elektro

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

Beskrivelse: Begge bad totalt renover

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

Beskrivelse: Har vært en lekkasje i tak før overtagelse av oss. Takstmann på det tidspunktet sa at feilen var rettet og taket er tett. Garasje har hatt lekkasje grunnet modifikasjoner på tak fra tidligere eier.

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: Diverse arbeid gjennom 11 år med oppussing. Bl. annet bytte sikringsskap, kjøkken, bad, varmekabler, varmepumpe, ventilasjonsanlegg

Arbeid utført av: West elektro, averøy elektro, tingvoll elekto

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: Kontroller etter utført arbeid

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

Beskrivelse: Plassert ved ytterdør vaskerom. Egen kurs i sikringsskap

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Eier av hus har pusset opp innvendig, basis oppussing og vedlikehold av bolig

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tidligere eier satt opp garasje og uthus.

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

Beskrivelse: Delt opp bruksareale i kjeller fra kjellerstue, til soverom og garderobe/bod.

## **Innhold**

Enebolig over to etasjer.

Sokkeletasje/ 1. etg: Entrè/ hall/ trapperom, 2 soverom, hvorav ett med tilknyttet garderoberom, kjellerstue, bod, bad og vaskerom med egen utgang.

Hovedetasje/ 2. etg: Gang/ trapperom, stue/ spisestue med åpen løsning mot kjøkken, bad og 2 soverom. Utgang til balkong fra det ene soverommet, og utgang til veranda og markterrasse fra stue.

Det gjøres oppmerksom på at garderoberom og kjellerstue ikke er godkjent til bruksformålet/ varig opphold i henhold til gjeldende bygningstegninger og brukstillatelse.

## Standard

### 1. Etasje

Bad: Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Vegger er kledd med flis.

Det innvendige taket er lagt med malte plater.

- Veggmontert toalett
- Veggmontert dusj hjørne med glassvegger
- Badekar
- Mekanisk vifte

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

- Varmtvannsbereder
- Utslagsvask av stål
- Opplegg for vaskemaskin
- Bi-inngangsdør

Hall m/trapp: Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler . Veggene er kledd med paneler (trappeoppgang gips). Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

- Varmepumpe

Soverom 1: Gulvet er belagt med vegg-til-vegg teppe. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater

Soverom 2: Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater panel. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Garderobe/ walk-in closet: Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med malt/tapetsert panel. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

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

Bod 2: Gulvet er delvis belagt med parkett, delvis vinyl. Veggene er kledd med plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Kjellerstue: Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med malt/tapetsert panel. Det innvendige taket er lagt med takpanel.

### 2. Etasje

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

- Veggmontert toalett
- Veggmontert dusj med glassvegger
- Elektrisk styrt vifte

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

Det er en lys Ikea kjøkken- innredning som går over tre vegger og en barløsning.

Innredningen er av underskap og skuffer i profilerte fronter. Benkeplaten er av kompositt med en nedfelt steke topp og under limt vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Stue: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte/tapetserte gipsplater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

- Dør til veranda

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

- Garderobeskap
- Dør til balkong

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

- Garderobeskap

Tekniske installasjoner:

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon, installert i 2015/2016.
- Varmtvannstank: På vaskerommet er det montert en OSO varmtvannsbereder fra 2008 som rommer ca. 200 liter.
- Elektrisk anlegg: Anlegget er utført som skjult anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det foreligger samsvarserklæringer som gjelder bytte av sikringsskap og andre mindre arbeider.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast fra 1986. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 1986. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Se forøvrig vedlagte tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

2022:

- Pusset opp bad 1. etg.
- Noe av innvendige vannledninger skiftet ut
- Installert varmepumpe.

2015/2016:

- Installert balansert ventilasjon.

2014:

- Pusset opp kjøkken med bl.a. ny IKEA kjøkkeninnredning, utstyrt med integrert frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn, samt ventilator med avtrekk ut.
- Pusset opp bad 2. etg.
- Innvendinger vannledninger ble skiftet i 2014, med noe tilleggsarbeid i 2022.
- Generell oppussing av overflater.
- Satt opp forstøtningsmurer er av naturstein.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Innlagt fiber.

### **Parkering**

Enkel garasje er integrert i boligen, under veranda. Ellers biloppstillingsplass på egen tomt.

### **Forsikringsselskap**

If

### **Polisenummer**

6822730

### **Radonmåling**

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området middels til lav forekomst av radon. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

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

- Help forsikring

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

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk og fast brensel. Varmepumpe og vedovn montert i stue. Varmekabler i gulv på bad samt i entre/hall/trapperom.

### Energikarakter

D

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 700 000

### Kommunale avgifter

Kr 40 435

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Kommunen fakturerer for abonnement vann, avløp, feiing/ tilsyn og eiendomsskatt, kr 34 872,-

ReMidt fakturerer for renovasjons- og slamgebyr, kr 5 563,-

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 944 337

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 777 346

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Info formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. 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.

**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 138, bruksnummer 185 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:

1505/138/185:

15.03.1994 - Dokumentnr: 5333 - Jordskifte

Grensegangssak SL.02.12.93.

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2001 - Dokumentnr: 2369 - Jordskifte  
Sak nr. 14D/1995 - Bolgen  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1956 - Dokumentnr: 302098 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1505 Gnr:138 Bnr:34

09.10.1985 - Dokumentnr: 305794 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:138 Bnr:189

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "nybygg av boligbygg" på gnr. 38, bnr. 185, datert 03.09.1986. 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. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på garasjen og uthuset, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygget kan derfor ikke dokumenteres.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er flere avvik i forhold til hvordan boligen blir brukt i dag og hva som er angitt som på byggetegningene; noen lettvegger er fjernet i stue/kjøkken, badet i 2. etg. er utvidet mot soverom. Kjellerstue i 1.etg. er avdelt og i bruk som soverom og bod. Vegg mellom soverommet i kjelleren og sportsboden er tatt ned og den er tatt i bruk som garderobe med tilgang direkte fra soverommet. Garasje er tilbygd boligen ved en senere anledning, det foreligger ikke tegninger på denne. 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.

Uthuset er flyttet fra en annen tomt til denne. Det foreligger ikke tegninger eller brukstillatelse, men det foreligger en søknad om uthus som er stemplet til orientering av Teknisk kontor. 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**

Direkte adkomst fra offentlig vei. Eiendommen er uregulert og har ikke regulert avkjørsel.

Tilknyttet offentlig vann og avløpsnett med private stikkledninger ut til kommunens

nett. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er uregulert, men følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til bolig. Det er ikke registrert planer under arbeid i området. Eventuelle hensynssoner kommer frem av vedlagt kartutsnitt.

### **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 nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 700 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

92 500 (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))

---

93 850 (Omkostninger totalt)

109 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 793 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 809 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 812 550 (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 93 850

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglervederlag**

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

- 3 500 Fotograf
- 16 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger (for alle)
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 5 400 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 85 200

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

### **Ansvarlig megler**

Ulla Eriksen Nystøyl  
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF  
[ulla.eriksen.nystoyl@aktiv.no](mailto: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**

21.10.2025







































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



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



Bolgvegen 64, 6520 FREI



KRISTIANSUND kommune



gnr. 138, bnr. 185

Sum areal alle bygg: BRA: 288 m<sup>2</sup> BRA-i: 214 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.09.2025

Rapportdato: 14.10.2025

Oppdragsnr.: 22462-1110

Referansenummer: YS4937

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  
Uavhengig Takstingeniør  
runar@raadeiendomstakst.no  
952 34 014

Medansvarlig

*Pål Rune Meek*

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



Råd  
Eiendomstakst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i Bolgevegen i ved Bolga i Kristiansund kommune. Det er få minutters kjøreavstand til dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Ca. 10 minutters kjøreavstand til Sentrum av Kristiansund med kommunale tjenester, restaurant og handelsvirksomheter. Takkonstruksjonen er av valmtaks utforming og er teknet med ru betongtakstein. Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Garasje under veranda som er bygd sammen med boligen i samme utførelse som boligen, enkel port av trevirke i front. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av flis og laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater, paneler og malte plater. På badene er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

## Enebolig - Byggeår: 1986

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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 PVC (plast). Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen er utstyrt med malt ytterdør. Fra stuen er det montert en hvitmalt balkongdør i treverk med glass. Det er etablert en veranda og terrasse på 2 sider av bygget. De utvendige opphold-områdene er opparbeidet av terrassebord, med rekkverk av liggende spiler og håndløper.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av flis og laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater og malte plater. Boligen er utført med etasjeskille av trevirke. Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området middels til lav forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport. Boligen er oppført med en element pipe med pusset overflate. Det er montert en vedovn i stuen. Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Boligen har lakkert tretrapp.  
Boligen er utført med malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 2017 var gyldig. Det er fremlagt dokumentasjon for 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 farget baderomsinnredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

-Veggmontert dusj med glassvegger

-Veggmontert toalett

- Badekar

- Mekanisk vifte

Badet er utført med sluk av plast. Smøre membran med dokumentert utførelse.

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

Utstyret er ikke funksjonstestet.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.

Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

#### Vaskerom

Våtrommet er sannsynligvis fra byggeåret og oppført når teknisk forskrift fra perioden før 1997 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

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

Vaskerommet er utstyrt med:

-Opplegg til vaskemaskin

-Vaskekar

- Varmtvannsbereder

- Bi-inngangsdør

Sluk av plast. Synlig vinyl belegg klemt ned i sluk ring.

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

Utstyret er ikke funksjonstestet.

En av veggene er tilliggende badet, 2 vegger er yttervegger, og den siste mulige vegg er det fastmontert garderobe løsning som gjorde at hulltaking ble vurdert som ikke mulig.

#### Bad

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 2010 var gyldig. Det er fremlagt dokumentasjon for noe arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Badet har en farget baderomsinnredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den heldekkende dobbeltservantplaten har 2 armaturer. Over er det hengt et speil med belysning.

-Veggmontert dusj med glassvegger

-Veggmontert toalett

- Elektrisk styrt vifte

Slukrenne ved glassvegg utført med smøremembran, ukjent utførelse av membranet.

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

Utstyret er ikke funksjonstestet.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.

# Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte tak-ess plater. Det er en lys Ikea kjøkken- innredning som går over tre vegger og en barløsning. Innredningen er av underskap og skuffer i profilerte fronter. Benkeplaten er av kompositt med en nedfelt steketopp og under limt vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Ventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er opplyst om at rør anlegget ble skiftet i 2014 med noe tilleggsarbeid i 2022.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Det er opplyst av eier om at det ble installert balansert ventilering i boligen 2015/2016.

Det er installert varmepumpe.

På vaskerommet er det montert en OSO varmtvannsbereder som rommer ca. 200 liter.

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

Eiendommens drenerende systemer er kun besiktiget fra overflaten.

De drenerende massene og fuktsikringene mot grunnmuren er fra byggeåret. Det er opplyst fra eier om at taknedløp ble lagt i drenerende rør som leder vann til grøften mot veien.

Bygget står på en grunnmur av betong, som står på ukjent fundamentering.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser, plen,

Det utvendige rørsystemet er kun besiktiget fra overflaten.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det foreligger tegninger som er godkjente av bygningssjefen i Frei kommune fra 1986. I 2.etasjen er det fjernet lettvegg ved kjøkken og trapp for å åpne rom. I 1.etasjen er det gjort bruksendringer ved at peisestue/hobbyrom er tatt i bruk som soverom og delt opp til nok en bod. Den tilliggende boden til peisestue/hobbyrom er nå tatt i bruk som en kjellerstue. Vegg mellom soverommet i kjelleren og sportsboden er tatt ned og den er tatt i bruk som garderobe med tilgang direkte fra soverommet. Garasje er tilbygd boligen ved en senere anledning, det foreligger ikke tegninger på denne.

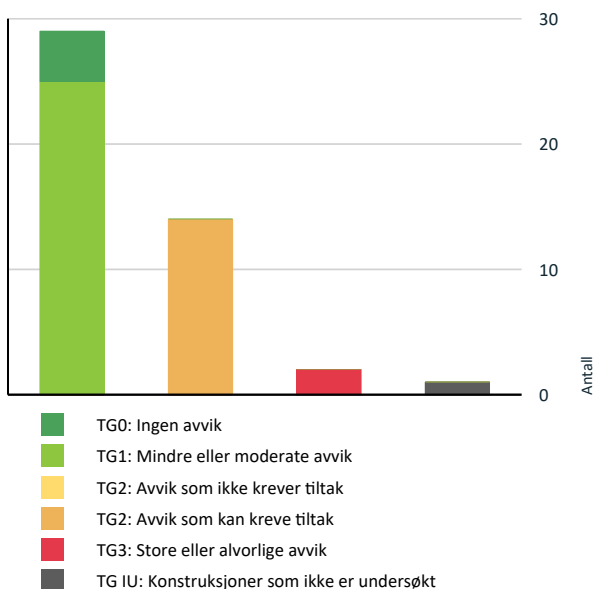
### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Bygget er flyttet fra en annen tomt til denne. Det foreligger ikke tegninger, men det foreligger en søknad om uthus som er stemplet til orientering av Teknisk kontor, samt at uthuset er tegnet inn på et situasjonskart som er stemplet godkjent av Bygningssjefen i Frei kommune. Datoen stemmer ikke overens med datoen på søknaden om uthus og det er sannsynlig at uthuset er tegnet inn på kartet i etterkant.

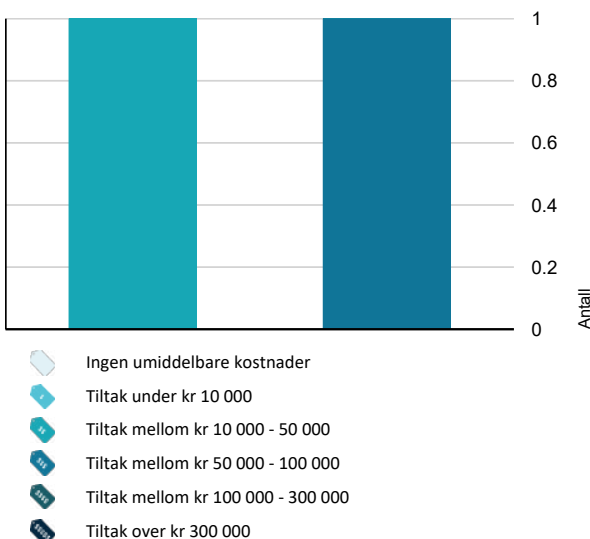
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## 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

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

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje 1. > 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 > Vinduer [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                              |                             |
|---|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Radon                                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Rom Under Terreng                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige trapper                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Etasje 1. > Vaskerom > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Etasje 2. > Bad > Overflater vegger og himling      | <a href="#">Gå til side</a> |

# 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.

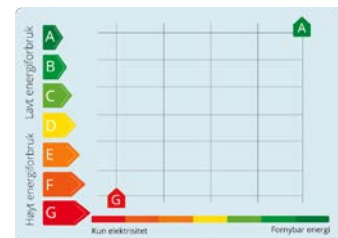
### Energikarakteren A–G:

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**  
1986

**Kommentar**  
Ifølge eiendomsverdi.no

**Anvendelse**  
Boligformål

### Standard

Takkonstruksjonen er av valmtaks utforming og er tekkt med ru betongtakstein. Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Garasje under veranda som er bygd sammen med boligen i samme utførelse som boligen, enkel port av trevirke i front. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av flis og laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater og malte plater. På badene er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Ref. beskrivelse under konstruksjon.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygget er jevnlig vedlikeholdt-jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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.

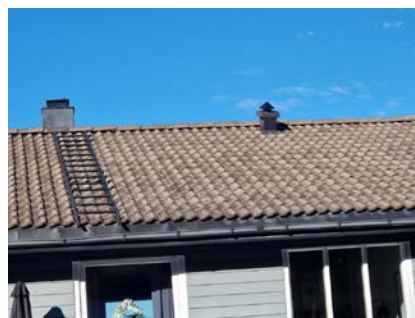
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Når takteking 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.



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort PVC (plast).

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Det er ikke registrert musebånd bak bordkledningen.

## Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres musebånd bak bordkledningen, for å sikre bygget mot skadedyr.

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert synlige skjoldmerker på takstol/undertaksplate i nærheten av pipestokken. Det var ikke lagt gulv på hele mørkeloftet, og det ble vurdert som ikke forsvarlig og bevege seg frem til fuktskjolden på befaringsdagen, synlig fuktskjold er derav ikke fuktmålt og det kan ikke bekreftes/avkreftes fuktnivå.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



## ! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduene er passert mer en halvparten av den forventede levetiden. Det er registrert påbegynnende råtedannelser i trekarmen på noen vinduer. Ved bruk av fukt indikator på trekarmen blir det oppdaget fukt opptrekk i trevirket.

## Konsekvens/tiltak

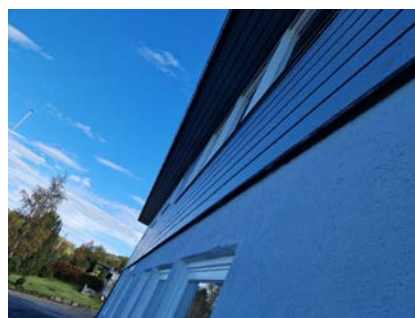
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det må utføres tiltak for å forhindre videre utvikling av råteskaden på vinduene. Vedlikehold av vindu bør påregnes.



## ! TG 1 Dører

Boligen er utstyrt med malt ytterdør. Fra stuen er det montert en hvitmalt balkongdør i treverk med glass.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en veranda og terrasse på 2 sider av bygget. De utvendige opphold-områdene er opparbeidet av terrassebord, med rekkverk av liggende spiler og håndløper.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverkets høyde er målt til 94cm. Dette avviker fra dagens krav som er at rekkverket skal være minimum 100cm.

Verandaens tettesjikt har passert mer en halvparten av dens forventede levetid. Det er tegn til utettheter i garasjen under verandaen.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tidspunkt for utskiftning av tettesjiktet nærmer seg.

## INNENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av flis og laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater og malte plater.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er utført med etasjeskille av trevirke.

## TG 2 Radon

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området middels til lav 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 1 Pipe og ildsted

Boligen er oppført med en element pipe med pusset overflate. Det er montert en vedovn i stuen.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at vegg er utført med dampsperre på den varme siden av isolasjonen under terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes om dampsperran skal fjernes, da plassering av dampsperre på den varme siden av isolasjonen under terreng regnes som en risikokonstruksjon. Dette kan føre til opphopning av fukt og økt risiko for skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

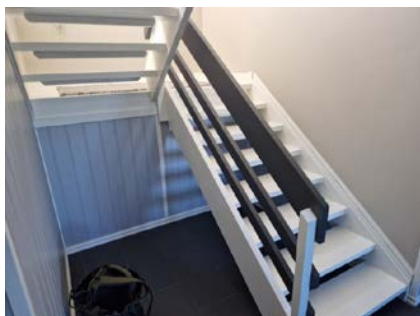
Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- 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 om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



## TG 1 Innvendige dører

Boligen er utført med malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### ETASJE 1. > BAD

## Generell

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 2017 var gyldig. Det er fremlagt dokumentasjon for 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 farget baderomsinnredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

-Veggmontert dusj med glassvegger

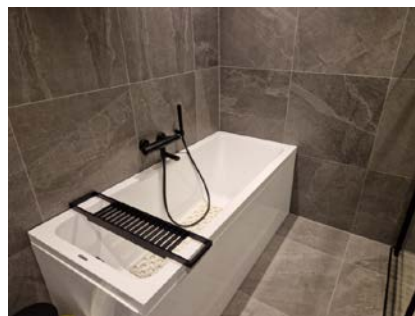
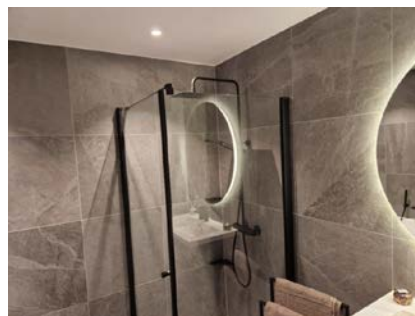
-Veggmontert toalett

- Badekar

- Mekanisk vifte

Årstall: 2022

Kilde: Andre opplysninger



### ETASJE 1. > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

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

# Tilstandsrapport

Årstall: 2022 Kilde: Andre opplysninger

## ETASJE 1. > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 42mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2022 Kilde: Andre opplysninger

## ETASJE 1. > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er utført med sluk av plast. Smøre membran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 Kilde: Andre opplysninger



## ETASJE 1. > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har en farget baderomsinnredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj med glassvegger
- Veggmontert toalett
- Badekar
- Mekanisk vifte

Årstall: 2022 Kilde: Andre opplysninger

## ETASJE 1. > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom. Utstyret er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2022 Kilde: Andre opplysninger

## ETASJE 1. > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## ETASJE 1. > VASKEROM

### Generell

Våtrommet er sannsynligvis fra byggeåret og oppført når teknisk forskrift fra perioden før 1997 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet. Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Opplegg til vaskemaskin
- Vaskekar
- Varmtvannsbereider
- Bi-inngangsdør



## ETASJE 1. > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med malte walls-2-paint plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

**Vurdering av avvik:**

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Sponplater egner seg ikke som veggkledning i våtrom, da de er utsatt for fuktskader. Ifølge eier er platene behandlet med våtromsmaling.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Sponplater bør overflatebehandles med egnet våtromsmaling og tilstanden bør følges opp jevnlig for å redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for oppfukting, svelling og skade på vegg og tilstøtende konstruksjoner.

## ETASJE 1. > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med vinyl beleg. Det er målt ca 35mm høydeforskjell på gulv fra dørsterskel til topp sluk rist.

## ETASJE 1. > VASKEROM

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Synlig vinyl beleg klemte ned i sluk ring.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Vinyl belegget (membranen) er sannsynligvis fra byggeåret og har gått over sin forventede levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Vinylbelegg og membran bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig tettesjikt. Dagens løsning har overskredet forventet levetid, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## ETASJE 1. > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med:

- Opplegg til vaskemaskin
- Vaskekar
- Varmtvannsbereder
- Bi-inngangsdør

## ETASJE 1. > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

Utstyret er ikke funksjonstestet.

## ETASJE 1. > VASKEROM

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

En av veggene er tilliggende badet, 2 vegger er yttervegger, og den siste mulige vegg er det fastmontert garderobe løsning som gjorde at hulltaking ble vurdert som ikke mulig.

#### 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.

TGIU er gitt på grunn av manglende mulighet for hulltaking. Konsekvensen er at det ikke er mulig å vurdere tilstanden i veggkonstruksjonen bak våtsone, noe som medfører usikkerhet om eventuelle fuktskader eller skjulte feil.

## ETASJE 2. > BAD

### Generell

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 2010 var gyldig. Det er fremlagt dokumentasjon for noe arbeid utført på våtrommet. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. Badet har en farget baderomsinnredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den heldekkende dobbeltservantplaten har 2 armaturer. Over er det hengt et speil med belysning.

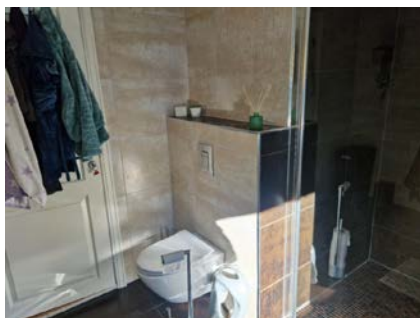
- Veggmontert dusj med glassvegger
- Veggmontert toalett
- Elektrisk styrt vifte

Årstall: 2014

Kilde: Andre opplysninger



## Tilstandsrapport



### ETASJE 2. > BAD

#### 🕒 TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2014 Kilde: Andre opplysninger

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder ved dør. Skadene vurderes å ha oppstått i forbindelse med bruk og montering av doble dusjer, det er opplyst fra eier at døren er kappet for å etablere lufting mellom terskel og dør, men det ble ikke påført overflatebehandling noe som førte til fuktskjolder ved underkant av dør. Det er senere montert en ekstra avtrekksvifte, og eier opplyser at det ikke har vært problemer etter dette.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av fukt skjoldene ved dør for å hindre utvikling av fuktskader og redusere risikoen for mugg- og råteskader i konstruksjonen.



### ETASJE 2. > BAD

#### 🕒 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca30mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

### ETASJE 2. > BAD

#### 🕒 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved glassvegg utført med smøremembran, ukjent utførelse av membranet.

Årstall: 2014 Kilde: Andre opplysninger



### ETASJE 2. > BAD

#### 🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har en farget baderomsinnredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den heldekkende dobbeltservantplaten har 2 armaturer. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj med glassvegger
- Veggmontert toalett
- Mekanisk vifte

Årstall: 2014 Kilde: Andre opplysninger

### ETASJE 2. > BAD

#### 🕒 TG 1 Ventilasjon

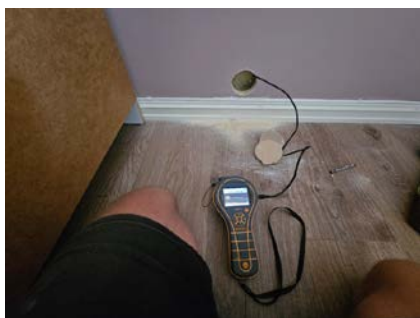
# Tilstandsrapport

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.  
Utstyret er ikke funksjonstestet.

## ETASJE 2. > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

### ETASJE 2. > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte tak-ess plater.  
Det er en lys Ikea kjøkken- innredning som går over tre vegger og en barløsning. Innredningen er av underskap og skuffer i profilerte fronter. Benkeplaten er av kompositt med en nedfelt steketopp og under limt vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



### ETASJE 2. > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er opplyst om at rør anlegget ble skiftet i 2014 med noe tilleggsarbeid i 2022.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

#### 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 utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Det er opplyst av eier om at det ble installert balansert ventilering i boligen 2015/2016.

#### TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmtvannstank

På vaskerommet er det montert en OSO varmtvannsbereder som rommer ca. 200 liter.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

- 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

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

Det foreligger samsvarserklæringer som gjelder bytte av sikringsskap og andre mindre arbeider.

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

### Generell kommentar

Takstmann er ikke EL fagmann og deler av anlegget er skjult. På generelt grunnlag anbefaler DSB(Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år.



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Eiendommens drenerende systemer er kun besiktiget fra overflaten. De drenerende massene og fuktsikringene mot grunnmuren er fra byggeåret. Det er opplyst fra eier om at taknedløp ble lagt i drenerende rør som leder vann til grøften mot veien.

#### 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.

Det er ikke mulig å se fuktsikringen mot store deler av grunnmuren som grenser mot 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.

Det må etableres fuktsikring mot terreng for å sikre at det ikke kommer fukt inn i veggkonstruksjonen.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget står på en grunnmur av betong, som står på ukjent fundamentering.

### TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Årstall: 2014

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser, plen,

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det utvendige rørsystemet er kun besiktiget fra overflaten.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. 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

### Uthus

**Anvendelse**

Opplagring

**Byggeår**

1930

**Kommentar**

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

**Standard**

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med lakkerte stålplater. Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig er gulvet belagt med tre bord. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er lagt med tre-bord og åpne konstruksjoner. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Ref. beskrivelse under konstruksjon.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med lakkerte stålplater. Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig er gulvet belagt med tre bord. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er lagt med tre-bord og åpne konstruksjoner.

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

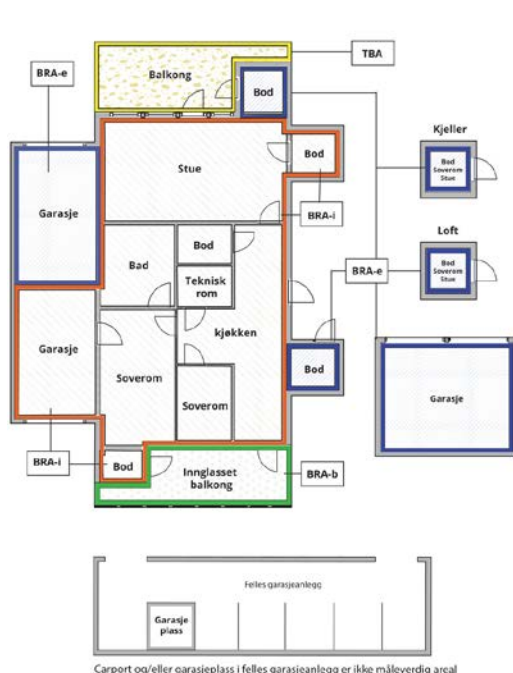
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje 1.      | 103                           | 37                          |                            | 140 |                                 |
| Etasje 2.      | 111                           |                             |                            | 111 | 93                              |
| <b>SUM</b>     | <b>214</b>                    | <b>37</b>                   |                            |     | <b>93</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>251</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                            | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje 1. | Bad, vaskerom, hall m/trapp, soverom 1., soverom 2., garderobe v/soverom, bod 1., kjellerstue, bod 2. | Garasje                     |                            |
| Etasje 2. | Stue, kjøkken, bad, 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. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger som er godkjente av bygningssjefen i Frei kommune fra 1986. I 2. etasjen er det fjernet lettvegg ved kjøkken og trapp for å åpne rom. I 1. etasjen er det gjort bruksendringer ved at peisestue/hobbyrom er tatt i bruk som soverom og delt opp til nok en bod. Den tilliggende boden til peisestue/hobbyrom er nå tatt i bruk som en kjellerstue. Vegg mellom soverommet i kjelleren og sportsboden er tatt ned og den er tatt i bruk som garderobe med tilgang direkte fra soverommet. Garasje er tilbygd boligen ved en senere anledning, det foreligger ikke tegninger på denne.

### Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det er påvist synlige tegn på avvik i konstruksjonen som skal ivareta branncellene for byggets boenheter. Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarende nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

### 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:*

## Uthus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 37                          |                            | 37  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>37</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>37</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|--------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Etasje |                               | Bod 1., bod 2.                 |                               |

### Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Bygget er flyttet fra en annen tomt til denne. Det foreligger ikke tegninger, men det foreligger en søknad om uthus som er stemplet til orientering av Teknisk kontor, samt at uthuset er tegnet inn på et situasjonskart som er stemplet godkjent av Bygningssjefen i Frei kommune. Datoen stemmer ikke overens med datoen på søknaden om uthus og det er sannsynlig at uthuset er tegnet inn på kartet i etterkant.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

**Kommentar:**

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 209        | 42         |
| Uthus    | 0          | 37         |

### 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.

Uthus

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 30.9.2025 | Lars Ole Torvik | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|--------------------|----------------------------|------------|
| 1505 KRISTIANSUND | 138  | 185  |      | 0    | 970 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Bolgvegen 64

### Hjemmelshaver

Styles Christopher James, Styles Linda Mekvik-Eriksen

### Kommentar

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

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bolgvegen i ved Bolga i Kristiansund kommune. Det er få minutters kjøreavstand til dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Ca. 10 minutters kjøreavstand til Sentrum av Kristiansund med kommunale tjenester, restaurant og handelsvirksomheter.

### 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. Kommuneplanens arealdel 2020-2032 med mindre endring vedtatt 14.05.2024

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser, plen,

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi. Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 2 000 000 | 2014 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                  | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|----------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 01.09.2025 | Utfylt av eier             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Energirapport           | 07.10.2025 | Utfylt av takstmann        | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 24.06.1986 | Oversendt fra megler       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        | 30.09.2025 | Innhentet av takstingeniør | Gjennomgått |       | Nei     |
| Megler                  | 30.09.2025 | Oversendt fra megler       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Målebrev                | 11.09.2025 | Oversendt fra megler       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommuneplana            | 07.10.2025 | Oversendt fra megler       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart          | 02.09.2025 | Oversendt fra megler       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               | 21.05.1985 | Oversendt fra megler       | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 14.10.2025 |           |
| 2       | 14.10.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YS4937>

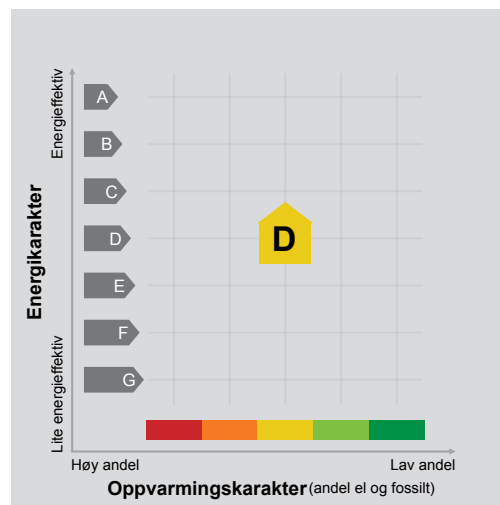
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Bolgvegen 64             |
| Postnummer        | 6520                     |
| Sted              | FREI                     |
| Kommunenavn       | Kristiansund             |
| Gårdsnummer       | 138                      |
| Bruksnummer       | 185                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 10374634                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-177270 |
| Dato              | 07.10.2025               |



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

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

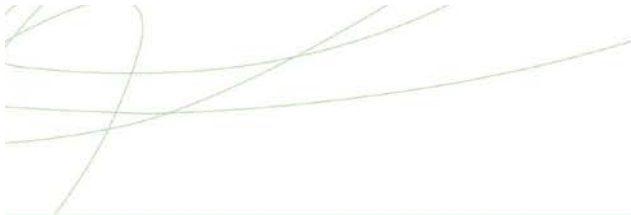
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av gulv mot grunn

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

- Vask med fulle maskiner

- Montering tetningslister

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1986  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 214  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmpumpe  
Ved

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). *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](mailto:svarer@enova.no).

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

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

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

#### Tiltak 2: 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 3: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: 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 utskifting 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 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: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

**Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                                |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Meglerfirma                                                                                                    |                             |
| Aktiv EM Kristiansund                                                                                          |                             |
| Oppdragsnr.                                                                                                    |                             |
| 1601250100                                                                                                     |                             |
| Selger 1 navn                                                                                                  | Selger 2 navn               |
| Christopher James Styles                                                                                       | Linda Mekvik-Eriksen Styles |
| Gateadresse                                                                                                    |                             |
| Bolgvegen 64                                                                                                   |                             |
| Poststed                                                                                                       | Postnr                      |
| FREI                                                                                                           | 6520                        |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |                             |
| Avdødes navn                                                                                                   |                             |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |                             |
| Hjemmelshavers navn                                                                                            |                             |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |                             |
| Når kjøpte du boligen?                                                                                         |                             |
| År                                                                                                             | 2014                        |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                                                                 |                             |
| Antall år                                                                                                      | 11                          |
| Antall måneder                                                                                                 | 7                           |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                             |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?                                                |                             |
| Forsikringsselskap                                                                                             | If                          |
| Polise/avtalnr.                                                                                                | 6822730                     |

Document reference: 1601250100

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi har pusset opp bad i begge etasjer, har notert ned firma som ble brukt ovenfor. Bad i overetasjen ble utført i 2014, underetasjen i 2022.

Arbeid utført av

Bademiljø, Selnes VVS, Drømmebad, Rivendellis, Averøy Elektro, Tingvoll Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Begge bad totalt renover

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, fuktnissig, 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

Har vært en lekkasje i tak før overtagelse av oss. Takstmann på det tidspunktet sa at feilen var rettet og taket er tett. Garasje har hatt lekkasje grunnet modifikasjoner på tak fra tidligere eier.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Diverse arbeid gjennom 11 år med oppussing. Bl annet bytte sikringsskap, kjøkken, bad, varmekabler, varmepumpe, ventilasjonsanlegg

Arbeid utført av

West elektro, averøy elektro, tingvoll 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

Kontroller etter utført arbeid

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Plassert ved ytterdør vaskerom. Egen kurs i sikringsskap

Document reference: 1601250100

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eier av hus har pusset opp innvendig, basis oppussing og vedlikehold av bolig

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tidligere eier satt opp garasje og uthus.

- 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

Delt opp bruksareale i kjeller fra kjellerstue, til soverom og garderobe/bod.

- 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

- 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

Document reference: 1601250100

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1601250100

| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                                  | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|--------------------|---------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Christopher Styles | 8d70210b8e0df935dfe7<br>bb1679c06a7b7dc3fd3 | 01.09.2025<br>20:24:59 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Linda Styles   | 34d53b34059c19b53f748<br>bbe86715d40132318fa | 25.09.2025<br>04:51:34 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1601250100

- 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>



| REV        | ANT              | REV | GJELDER | SIGN | DATE     |
|------------|------------------|-----|---------|------|----------|
| PROSJEKT   | E nr 0019        |     |         | MAL  | 1.1.50   |
| BYGGHARE   | E OIK 1/2        |     |         | TEGN | 1.1.50   |
| BYGGEF 455 | Gnr. 92 B nr 185 |     |         | DATE | 31.05.85 |
| TEGN       | AV               |     |         | NR   |          |

[illegible]

JAMES TAYLOR, 63011 KENTUCKY AVE.  
 TELEPHONE 10711 10944  
 TULSA JACKSONVILLE FL 32200  
 BANNING 31010 03-02284

**LOE.OHR A/S**  
PRODUKTION AV TAKSTOLER



PO BOX 408, ELIZO WENSHU  
TEL: 0086 10731 1548  
TEL: 0086 10731 1548  
BANKING: 0086 10731 1548



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

Trykt på selvkopierende papir

|                         |                |                                             |                 |         |
|-------------------------|----------------|---------------------------------------------|-----------------|---------|
| Arbeidssted (adr.)      |                | Registrernr. (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr |                 |         |
| Kilhaugen, 6520 Rensvik |                | 38/185                                      |                 |         |
| Arbeidets art           | Bygningens art | Dato for søknad                             | Dato for vedtak | Sak nr. |
| Nybygg                  | Boligbygg      | 24.5.85                                     | 24.6.86         |         |
| Byggherre               |                | Adresse                                     |                 | Tilf.   |
| E. Ohr A/S              |                | 6520 Rensvik                                |                 |         |
| Anmelder                |                | Adresse                                     |                 | Tilf.   |
| " " "                   |                | " "                                         |                 |         |
| Ansvarshavende          |                | Adresse                                     |                 | Tilf.   |
| Erik Ohr                |                | " "                                         |                 |         |

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

**Ildsted kontrolleres av feier**

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Sied og dato | Stempel                           |
| Rensvik      | 3.9.86                            |
|              | Gunnar Grimsø Jensen<br>bygn.sjef |
|              | Underskrift                       |

|                                               |                                              |                                                    |                                               |                                                         |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Sendes til                                    |                                              |                                                    |                                               |                                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Byggherre | <input checked="" type="checkbox"/> Anmelder | <input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende | <input type="checkbox"/> Byggetilsynmyndighet | <input checked="" type="checkbox"/> feier<br>lign.kont. |



## OPPLYSNINGER TIL SØKNADENMELDINGEN

Mangelutl uttylling og eller mangelutlue tegninger kan forstake saksbehandling

## Byggetomt og bebyggelsen

|                          |                                                                                      |                              |                              |                    |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------|
| <b>M</b> Regulert område | Ja                                                                                   | Nel                          | Tillatt utnyttelsegrad       |                    |
|                          | Tomteareal                                                                           |                              |                              |                    |
| <b>M</b> Oppmålt tomt    | Ja                                                                                   | Nel                          | Tomteareal                   |                    |
| <b>M</b> Avstander       | Minste avstand fra det planlagte bygg til:                                           | Vegmidte                     | Annen bygning                |                    |
|                          | Avstanden er målt på situasjonsplan                                                  | Ja                           | Nel                          | Nel                |
| pbl § 70 Vegloven        | Avstanden er målt på situasjonsplan                                                  | Ja                           | Nel                          | Nel                |
|                          | Går det høyest kraftlinjekabel over tomta                                            | Ja                           | Nel                          | Nel                |
| pbl § 70 Vegloven        | Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel | Ja                           | Nel                          | Nel                |
|                          | Rikeveg/ Rikeveg                                                                     | Ja                           | Nel                          | Nel                |
| Atkomst Vegloven         | Er veggjeller avkjøringstilgjåelse gitt                                              | Ja                           | Nel                          | Nel                |
|                          | Kommunal veg                                                                         | Ja                           | Nel                          | Nel                |
| pbl § 66,67              | Er kommunenes avkj. tilgjåelse gitt                                                  | Ja                           | Nel                          | Nel                |
|                          | Privat veg                                                                           | Ja                           | Nel                          | Nel                |
| <b>M</b>                 | Er regrett sikret ved trykkløst erklæring                                            | Ja                           | Nel                          | Nel                |
|                          | Gir arbeidet endrede avkjøringstilhold                                               | Ja                           | Nel                          | Nel                |
| <b>M</b> Byggegrunn      | Fjell                                                                                | Grus                         | Sand                         | Leire              |
|                          | Annet                                                                                | -beskriv                     |                              |                    |
| <b>M</b> Fundament       | Grunnmur                                                                             | Bankett/ sels                | Peier                        | Annet              |
|                          | Tilknysling                                                                          | Privat vannverk              | -beskriv                     |                    |
| <b>M</b> Vannforsyning   | Anden privat vannforsyning                                                           | Ja                           | Nel                          | Nel                |
|                          | Anden privat vannforsyning                                                           | Ja                           | Nel                          | Nel                |
| <b>M</b> Avløp           | Off. avløpsanlegg                                                                    | Privat avløp                 | Ja                           | Nel                |
|                          | Off. avløpsanlegg                                                                    | Privat avløp                 | Ja                           | Nel                |
| <b>M</b> Drenering       | Selv-drenering                                                                       | Kultgrøft                    | Rør                          | Nel                |
|                          | Drensavren løres til:                                                                | Akkopsystem                  | Terreng                      | Nel                |
| <b>M</b> Overvann        | Takvannovervann løres til:                                                           | Avløpsystem                  | Terreng                      | Nel                |
|                          | Skal byggingen ha løst                                                               | Ja                           | Nel                          | Nel                |
| <b>M</b> Bebyggelsen     | Antall etasjer                                                                       | Antall bebyggelse            | Ny bebyggelse                | Sum                |
|                          | Antall brukseheter (boliger)                                                         | Antall brukseheter (boliger) | Antall brukseheter (boliger) | Sum                |
| pbl § 70-77              | Bruksareal (NS 3940)                                                                 | 412 m <sup>2</sup>           | 412 m <sup>2</sup>           | 412 m <sup>2</sup> |
|                          | Bebyggd areal (brutto grunnflate)                                                    | m <sup>2</sup>               | m <sup>2</sup>               | m <sup>2</sup>     |

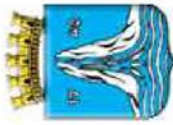
## Boligoppsett/plan/bygningens adresse

|              |             |          |            |        |             |          |                     |                         |
|--------------|-------------|----------|------------|--------|-------------|----------|---------------------|-------------------------|
| Bolig nummer | Bolig areal | Ant. rom | Kjøp. kode | Avfall | Adressenavn | Gate/vei | Hus nr. eller innr. | Ext. bokst./ under- nr. |
|              |             |          |            |        |             |          |                     |                         |

## TEKNISKE KRAV

|               |                                                  |                      |                                   |     |
|---------------|--------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|-----|
| BF 87 kap. 12 | Brukes sentralt godkjente materialer og systemer | Ja                   | Nel                               |     |
| Brannvern     | Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse         | 1                    | 2                                 |     |
|               | Ikke krav                                        | 3                    | 4                                 |     |
| BF 87 Del 3   | Har forskriftene krav til                        | Er evt. krav opplyst | dokumentert i vedlegg/tegning nr. |     |
|               | - branncellemetning                              | Ja                   | Nel                               | Nel |
| BF 87 Del 3   | - arealgrensar/ brannvegger                      | Ja                   | Nel                               | Nel |
|               | - renningsveier                                  | Ja                   | Nel                               | Nel |
| BF 87 Del 3   | - brannalarm/røykvarer                           | Ja                   | Nel                               | Nel |
|               | - slukningsredskap                               | Ja                   | Nel                               | Nel |
| BF 87 Del 3   | - brannvektisjoner/ sprinkler                    | Ja                   | Nel                               | Nel |
|               | - ventilasjonsanlegg                             | Ja                   | Nel                               | Nel |
| BF 87         | Har forskriftene krav til                        | Er evt. krav opplyst | dokumentert i vedlegg/tegning nr. |     |
|               | - rom                                            | Ja                   | Nel                               | Nel |
| Ksp. 41       | - tilgjengelighet for funksjonshemmede           | Ja                   | Nel                               | Nel |
|               | - grunn og fundamenter                           | Ja                   | Nel                               | Nel |
| Ksp. 41       | - bygningsdele                                   | Ja                   | Nel                               | Nel |
|               | - trapp og rampe                                 | Ja                   | Nel                               | Nel |
| Ksp. 41       | - heis/ultrapp/rullende fortau (tekniske krav)   | Ja                   | Nel                               | Nel |
|               | - sanitæranlegg                                  | Ja                   | Nel                               | Nel |
| Ksp. 41       | - ventilasjonsanlegg                             | Ja                   | Nel                               | Nel |
|               | - elektriske installasjoner og ledninger         | Ja                   | Nel                               | Nel |
| Ksp. 41       | - røykanal og varmeanlegg                        | Ja                   | Nel                               | Nel |
|               | - beredelse og sikkerhet                         | Ja                   | Nel                               | Nel |
| Ksp. 41       | - lydhelhold                                     | Ja                   | Nel                               | Nel |
|               | - varmeisolasjon og fester                       | Ja                   | Nel                               | Nel |
| Ksp. 41       | - tilfukarom                                     | Ja                   | Nel                               | Nel |
|               | - tilfukarom                                     | Ja                   | Nel                               | Nel |

De tekniske kravene i plan- og bygningloven og byggeforskriftene anses opplyst dersom det benyttes materialer, materialer og uteriser etter Norsk Standard (NS), men byggingmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre materialer, materialer eller uteriser, kan det være nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er nokbære. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.

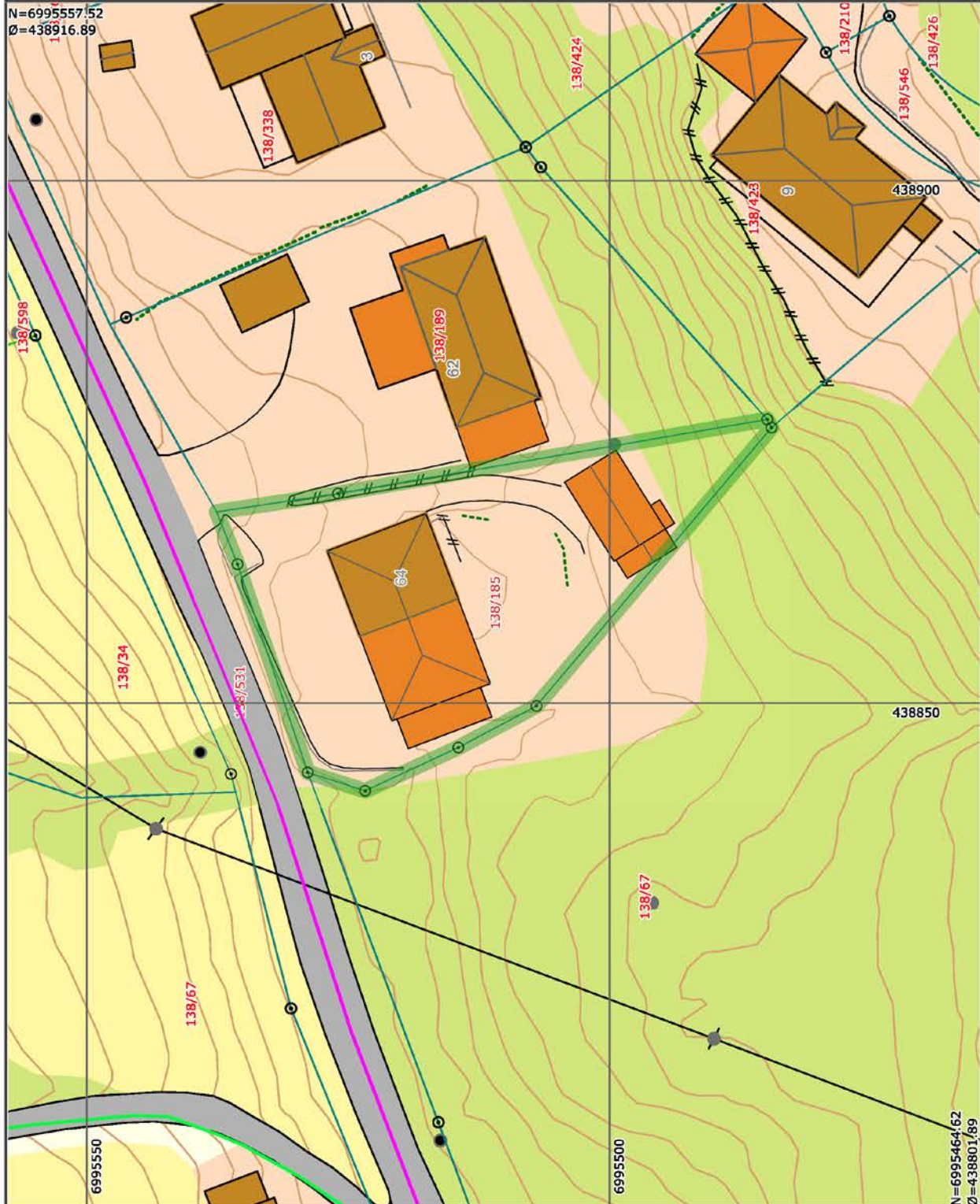


KRISTIANSSUND  
KOMMUNE



Målestokk  
1:500

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





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: 138    Bnr: 185    Fnr:    Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:    Fornavn:  
Etternavn:

Bygningsstatus

Nåværende:  
Tidligere:    til:  
I periode fra:

Søkevindu

øst:    Nord:  
øst:    Nord:

Subrapporter

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



| Bygningsnr | Løpenr | Endrings-<br>kode | Bygningsstatus | Bygningstype | Næringsgruppe | Antall<br>boenheter | Bruksareal |     |   | Bruttoareal |       |        |
|------------|--------|-------------------|----------------|--------------|---------------|---------------------|------------|-----|---|-------------|-------|--------|
| 10 374     | 634    |                   | Tatt i bruk    | 111 Enebolig | Bolig         | 1                   | Bolig      | 203 | 0 | Totalt      | Bolig | Totalt |

Datoer: Rammetilattelse 24.06.1985 Igangsettingstill. 26.05.1986 Midl. brukstillat. Tatt i bruk 03.09.1986 Utgått/ revet Nord 6995520 Øst 438863 Bebygd areal 0

| Etasjeplan  | Etasje | Antall<br>boenheter | Bruksareal |       |        | Bruttoareal |       |        |
|-------------|--------|---------------------|------------|-------|--------|-------------|-------|--------|
|             |        |                     | Bolig      | Annet | Totalt | Bolig       | Annet | Totalt |
| Hovedetasje | 1      | 1                   | 104.0      | 0.0   | 104.0  | 0.0         | 0.0   | 0.0    |
| Underetasje | 1      | 0                   | 99.0       | 0.0   | 99.0   | 0.0         | 0.0   | 0.0    |

| Bruksenhet | Type  | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgan | Ant. bad | Ant. WC | Adresse            | Matrikkelenhet |
|------------|-------|------------|----------|---------------|----------|---------|--------------------|----------------|
| H0101      | Bolig | 203        | 5        | Kjøkken       | 2        | 2       | 51040 Bolgvegen 64 | 1505 - 138/185 |

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

| Rolle         | Status | Føds.dato/org.nr | Navn                     | Bruksenhet   | Adresse      | Andel |
|---------------|--------|------------------|--------------------------|--------------|--------------|-------|
| Hjemmelshaver |        | 150383           | STYLES CHRISTOPHER JAMES | BOLGVEGEN 64 |              | 1 / 2 |
| Hjemmelshaver |        | 240488           | STYLES LINDA MEVIK-E     | 6520 FREI    | BOLGVEGEN 64 | 1 / 2 |
|               |        |                  |                          | 6520 FREI    |              |       |

**24 196 291**

|                         |                    |                         |                |             |               |         |        |              |   |
|-------------------------|--------------------|-------------------------|----------------|-------------|---------------|---------|--------|--------------|---|
| Tatt i bruk             | 181                | Garasjeuthus anneks til | Annet som ikke | 0           | 0             | 24      | 24     | 0            | 0 |
| Datoer: Rammetillatelse | Igangsettingstill. | Midl. brukstillat.      | Ferdigattest   | Tatt i bruk | Utgått/ revet | Nord    | Øst    | Bebygd areal |   |
|                         |                    |                         |                | 01.01.1990  |               | 6995518 | 438851 | 0            |   |

| Etasjeplan            | Etasje | Antall<br>boenheter | Bruksareal |               |          | Bruttoareal |         |                |
|-----------------------|--------|---------------------|------------|---------------|----------|-------------|---------|----------------|
|                       |        |                     | Bolig      | Annet         | Totalt   | Bolig       | Annet   | Totalt         |
| Hovedetasje           | 1      | 0                   | 0.0        | 24.0          | 24.0     | 0.0         | 0.0     | 0.0            |
| Bruksenhet            | Type   | Bruksareal          | Ant. rom   | Kjøkkentilgan | Ant. bad | Ant. WC     | Adresse | Matrikkelenhet |
| Unummerert bruksenhet |        | 0                   | 0          |               | 0        | 0           |         | 1505 - 138/185 |

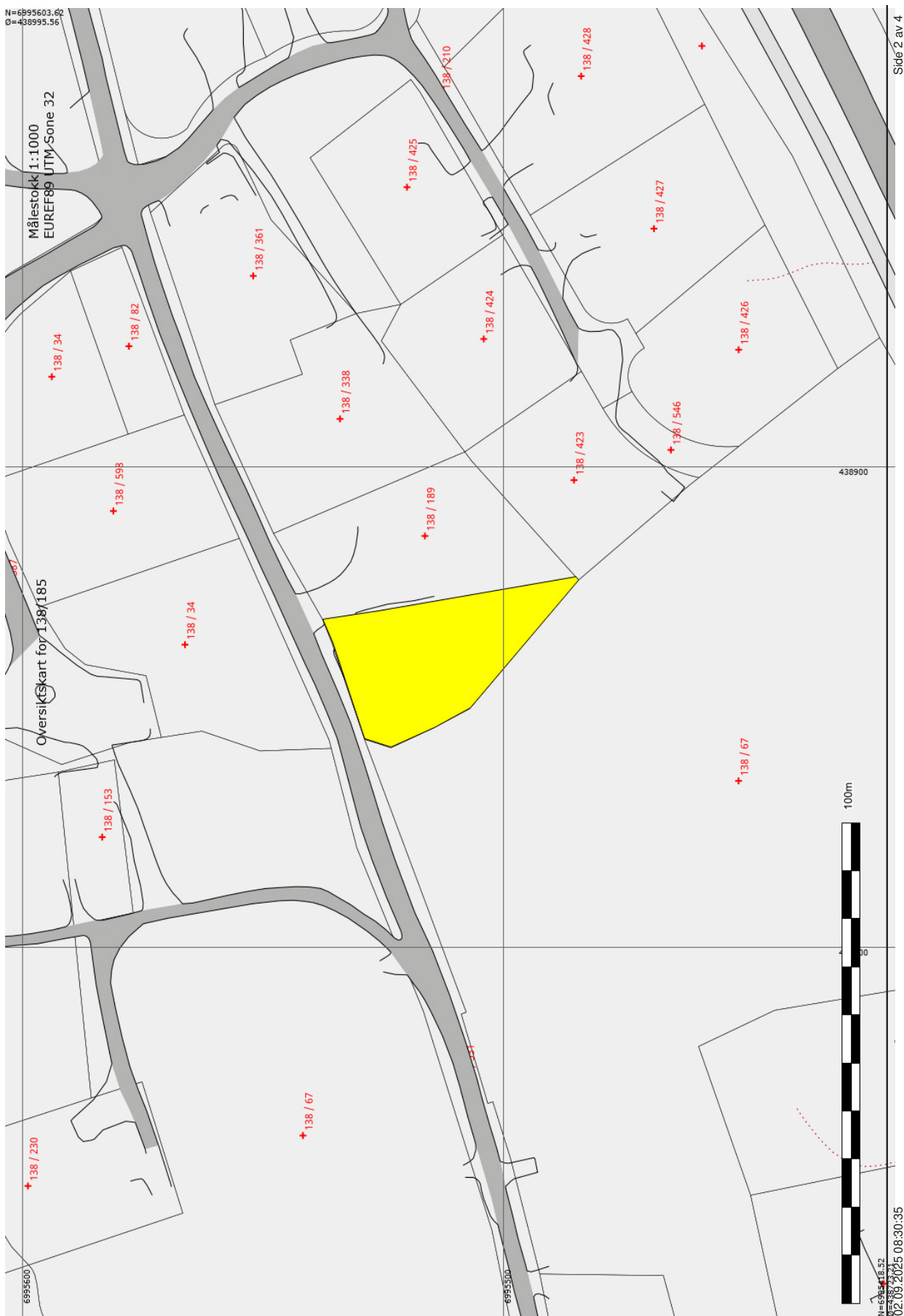
| Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans: | Status | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|--------------------------------------------|--------|------------------|------|------------|---------|-------|
|                                            |        |                  |      |            |         |       |

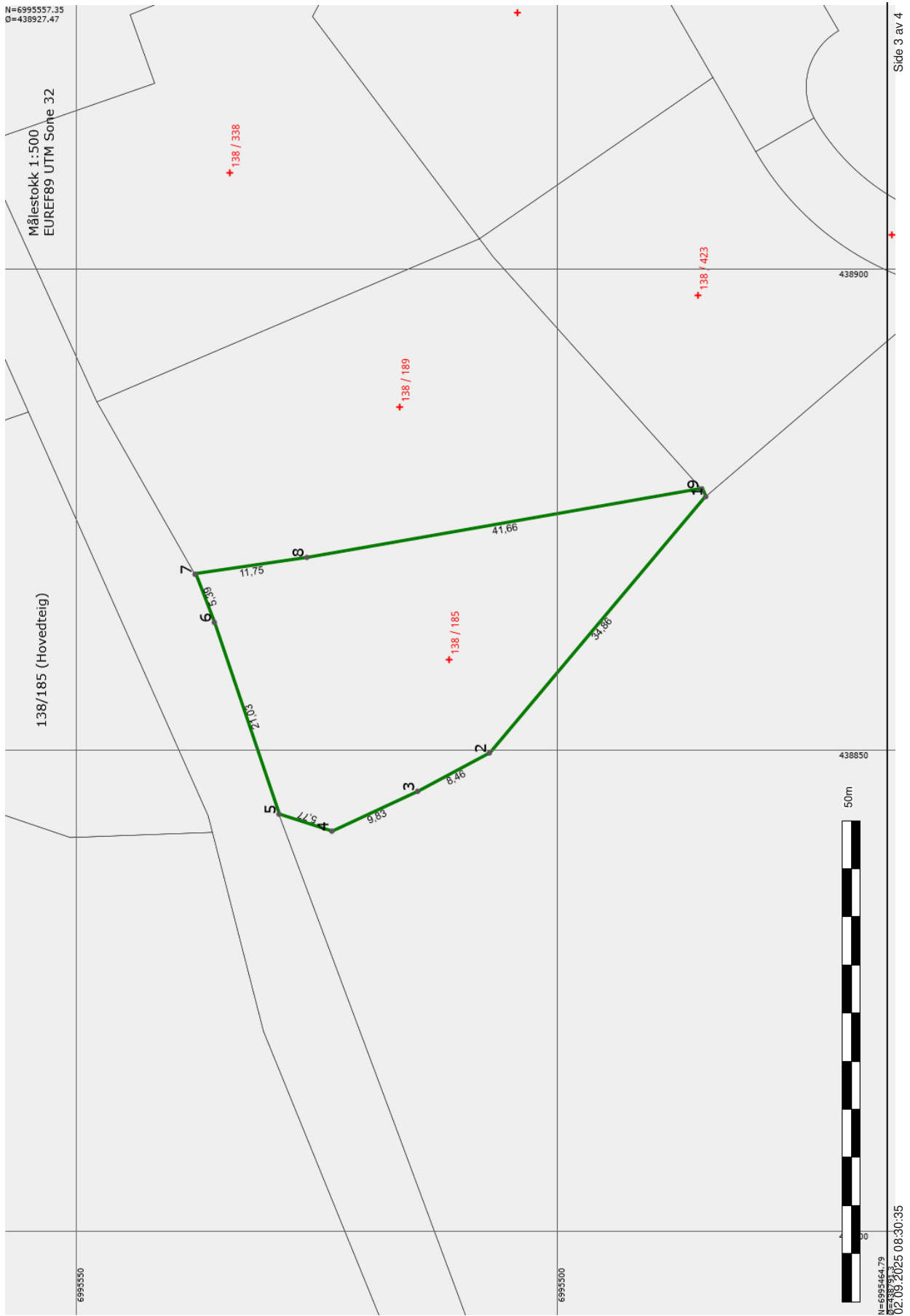


|                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div data-bbox="207 1647 381 1767">  </div> <div data-bbox="391 1539 423 1873">Kristiansund kommune</div> | <div data-bbox="289 650 337 967">Matrikkelkart</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <div data-bbox="443 1715 467 1933">MATRIKKELENHET</div> <div data-bbox="479 1829 503 1933">Kommune</div>                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1505 - Kristiansund kommune                                                                                                                                                                  | <div data-bbox="479 1288 501 1533">Gnr</div> <div data-bbox="479 1427 501 1456">Bnr</div> <div data-bbox="479 1359 501 1388">Fnr</div> <div data-bbox="479 1288 501 1317">Snr</div> <div data-bbox="516 1498 539 1533">138</div> <div data-bbox="516 1427 539 1456">185</div> <div data-bbox="516 1375 539 1388">0</div> <div data-bbox="516 1309 539 1321">0</div> |

### 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.





Areal og koordinater

Areal: 970,00      Arealmerknad:      Nord: 6995511,19      Øst: 438859,44  
Representasjonspunkt:      Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje |            | Merke nedsett i/ Grensepunkttype/ |                  | Målemetode                     |                                                         | Nøyaktighet | Radius |
|-------------------------|------------|-----------------------------------|------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------|--------|
| Løpnr                   | Nord       | Øst                               | Lengde           | Hjelpelinjetype                |                                                         |             |        |
| 1                       | 6995484,53 | 438876,37                         | Fjell            | Offentlig godkjent grensemerke | 12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 11          |        |
|                         |            |                                   | 34,86            | Ikke hjelpelinje               |                                                         | 11          |        |
| 2                       | 6995507,02 | 438849,73                         | Jord             | Offentlig godkjent grensemerke | 12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 11          |        |
|                         |            |                                   | 8,46             | Ikke hjelpelinje               |                                                         | 11          |        |
| 3                       | 6995514,48 | 438845,75                         | Jordfast stein   | Offentlig godkjent grensemerke | 12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 11          |        |
|                         |            |                                   | 9,83             | Ikke hjelpelinje               |                                                         | 11          |        |
| 4                       | 6995523,40 | 438841,61                         | Jordfast stein   | Offentlig godkjent grensemerke | 12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 11          |        |
|                         |            |                                   | 5,77             | Ikke hjelpelinje               |                                                         | 11          |        |
| 5                       | 6995528,89 | 438843,37                         | Jordfast stein   | Offentlig godkjent grensemerke | 12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 11          |        |
|                         |            |                                   | 21,03            | Ikke hjelpelinje               |                                                         | 11          |        |
| 6                       | 6995535,61 | 438863,30                         | Jord             | Offentlig godkjent grensemerke | 12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 11          |        |
|                         |            |                                   | 5,39             | Ikke hjelpelinje               |                                                         | 11          |        |
| 7                       | 6995537,61 | 438868,30                         | Ikke spesifisert | Umerket                        | 12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 11          |        |
|                         |            |                                   | 11,75            | Ikke hjelpelinje               |                                                         | 11          |        |
| 8                       | 6995525,99 | 438870,06                         | Jordfast stein   | Offentlig godkjent grensemerke | 12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 11          |        |
|                         |            |                                   | 41,66            | Ikke hjelpelinje               |                                                         | 11          |        |
| 9                       | 6995484,94 | 438877,16                         | Fjell            | Offentlig godkjent grensemerke | 12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 11          |        |
|                         |            |                                   | 0,89             | Ikke hjelpelinje               |                                                         | 11          |        |



11.09.2025

## Megleropplysninger

|                       |           |       |       |
|-----------------------|-----------|-------|-------|
| Adresse: Bolgvegen 64 |           |       |       |
| Gnr.: 138             | Bnr.: 185 | 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 | Bolig  | 07.09.2023<br>14.05.2024 |
| Kommunedelplan                                |                                                                         |        |                          |
| Reguleringsplan                               |                                                                         |        |                          |
| Mindre reguleringsendring/<br>Bebyggelsesplan |                                                                         |        |                          |

### Bestemmelser til plan som er vedlagt:

☒ Kommuneplan ☐ Kommunedelplan ☐ Reguleringsplan  
☐ Mindre endring/Bebyggelsesplan

### Kommentarer:

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

## Innsendte arealplaner

### Planer under arbeid i området:

☐ Ja ☒ Nei

|                    |  |         |
|--------------------|--|---------|
| PlanID og Plannavn |  | Status: |
|--------------------|--|---------|



**Kommentarer:**

**Avkjørsel til eiendommen**

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

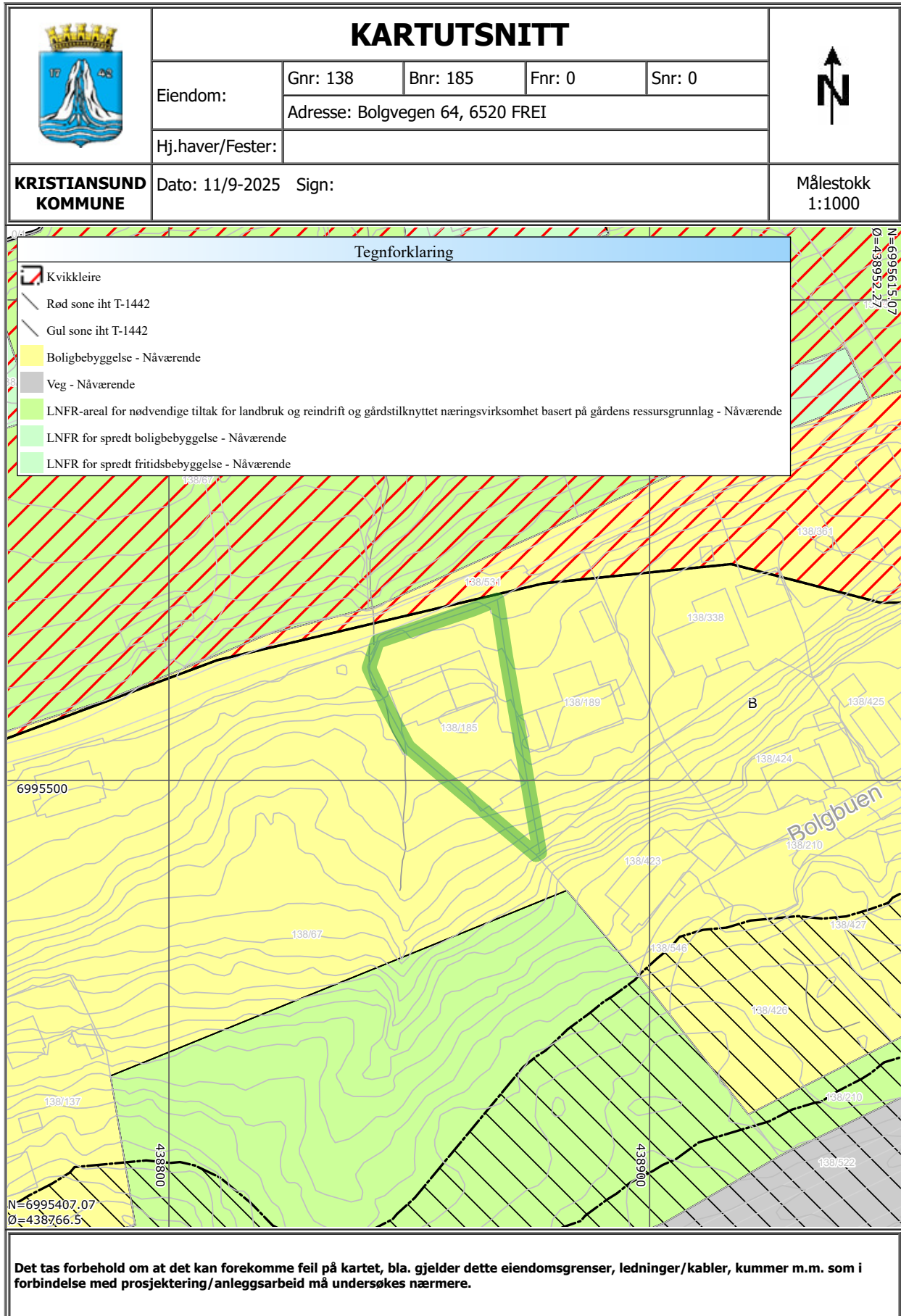
**Kommentar:**

Eiendommen er uregulert og har ikke regulert avkjørsel

**Kommentarer til ordren:**

Med hilsen:

Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/ Ingrid Sandnes Olsen  
11.09.2025



## AVTALE OM BRUKSRETT

DAQBOKFØRT  
09.08.85 05794  
SØRØSKRIVEREN  
KRISTIANSUND

EIEREN AV EIENDOMMEN "BRÅTE" GNR. 38 BNR. 189 GIR HERVED EIEREN AV EIENDOMMEN  
"KILHAUGEN" GNR. 38 BNR. 185 RETT TIL Å BENYTTE DENNES AVKJØRSEL SOM ADKOMST  
TIL SIN BOLIGEIENDOM. EIENDOMMENE LIGGER I FØRRE KOMMUNE.

RENSVIK 10.10.85

*Gud. Selbye*  
.....  
EIER "BRÅTE" GNR. 38 BNR. 189

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr: 138 Bnr: 185 Snr:  
Adresse: Bolgvegen 64

### 200 BYGNINGSDATA

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Bygningens areal:        | 203m2    |
| Bebyggelsens type:       | Enebolig |
| Brukstillatelse utstedt: |          |

Alt i henhold til opplysninger fra bygningsdelen i Matrikkelen

### 1000 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

|                                                                                 | JA | NEI |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e)<br>Kopi er scannet og vedlagt. |    | X   |
| Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:<br>Kopi er scannet og vedlagt.   | X  |     |
| <b>Merknader:</b>                                                               |    |     |

### 1800 TILKNYTNING TIL OFFENTLIG VANN OG KLOAKK

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

| VANNMÅLER          |     |
|--------------------|-----|
| Vannmåler          | Nei |
| Sist avleste dato: |     |
| Målerstand:        |     |

### 1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYR

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Kommunale avgifter og gebyrer: | Kr. 34 872,- |
|--------------------------------|--------------|

Beløpet gjelder abonnement for vann, avløp, feiing/tilsyn og eiendomsskatt.



Kristiansund kommune  
I medvind uansett vær

Line Mentzoni  
Avdelingsingeniør  
Oppmåling

71573883

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

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





## 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 musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Bolgvegen 64  
6520 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: \_\_\_\_\_

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre