



aktiv.

Omagata 82B, 6517 KRISTIANSUND N

**Innholdsrik enebolig på  
Nordlandet. Nærhet til sjø, natur  
og sentrum**



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 2 800 000,-  
**Omkostn.:** Kr 71 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 871 350,-  
**Selger:** Grazyna El Azri

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1950  
**BRA-i/BRA Total** 81/139 kvm  
**Tomtstr.:** 300.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 10, bnr. 225  
**Oppdragsnr.:** 1601250084

# Innholdsrik enebolig på Nordlandet. Nærhet til sjø, natur og sentrum

Velkommen til Omagata 82 B, en trivelig enebolig med god planløsning og sentral beliggenhet på Nordlandet. Her får du et hjem med sjel og funksjonalitet, fordelt over flere etasjer. Inneholder: Entrè, gang, bad, stue og kjøkken og 2 soverom. Sokkeletasje: Entrè, gang, soverom, stue med åpen løsning til kjøkken og 2 boder (Sokkeletasjen er ikke søkt godkjent som egen boenhet) Boligen byr på koselige oppholdsrom med varm atmosfære, gode oppbevaringsløsninger og mulighet for tilpasninger etter eget behov. Ute finner du en skjermet tomt med kort avstand til flotte turområder, badeplass og sjø. Fra eiendommen er det kun få minutters gange til barnehage og kjøpesenter, og en kort kjøretur til til Kristiansund sentrum med alle byens fasiliteter.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 44  |
| Egenerklæring .....     | 77  |
| Budskjema .....         | 108 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 81 m<sup>2</sup>

BRA - e: 58 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 139 m<sup>2</sup>

TBA: 54 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 58 m<sup>2</sup> Entrè, gang, bad, stue/ kjøkken, soverom og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup> Entrè, gang, bad, stue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 28 m<sup>2</sup> Gang, 2 soverom og bod/ kott

### TBA fordelt på etasje

Kjeller

37 m<sup>2</sup> Markterrasse

1. etasje

17 m<sup>2</sup> Veranda

### 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 godkjennelse 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 finnes tegninger i kommunens arkiver som er stemplet fremlagt med ferdigattest fra 1959. Det er gjort flere bruksendringer ved boligen ved at kjeller er tatt i bruk som utleie objekt osv. Ved hovedetasjen er planløsning endret fra original tegninger. Undersøkelser anbefales.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

300.4 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med treterrasser og asfaltert parkeringsareal.

### **Beliggenhet**

Boligen har en sentral beliggenhet i Omagata på Nordlandet, et boligområde med nærhet til både sjø og byliv. Innen få minutters gange finner du den populære badeplassen «Barnebasen», perfekt for sommerdager med familie og venner. På bare ti minutter til fots når du Futura kjøpesenter med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud. Med kun fem minutters kjøring til Kristiansund bysentrum har du enkel tilgang til et rikt kulturtilbud, restauranter, butikker og øvrige byfasiliteter.

### **Adkomst**

Eiendommen har enkel adkomst fra offentlig vei.

### **Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i området med blandet bebyggelse, med både boliger, industri- og næringsbygg

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Gåavstand til både Nordlandet barnehage, barneskole og ungdomsskole. Ellers har man de øvrige barnehagene på Nordlandet og Kirklandet, samt Kristiansund og Atlanten videregående skoler innenfor kort kjøreavstand. Kort vei til lekeplass og kunstgressbane, og man har alt av fritidsmuligheter innenfor en kort kjøretur.

### **Skolekrets**

Nordlandet barneskole og ungdomsskole.

### **Offentlig kommunikasjon**

Man har kort vei til flere bussholdeplasser i nærheten.

## Bygningssakkyndig

Råd Eiendomstakst AS

## Type takst

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Bygningen er oppført i bindingsverk med liggende utvendig kledning. Takkonstruksjonen er av saltaksutforming, plassbygde taksperrer fra byggeår, teknet med Decra eller tilsvarende steinbelagte stålplater. Undertaket er lagt med tre-bord. Renner og nedløp i sort stål. Malte trevinduer med 3-lags isolerte glass. Tekniske installasjoner: Synlige vannrør i kobber og PVC (plast). Naturlig ventilasjon. Sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken, med tilluft via ventiler. Luft-til-luft varmepumpe i stue i hovedetasje. Ca 120-liters vv-tank plassert i bod/ kott i underetasjen. Skjult elektrisk anlegg fra ca 2016. Automatsikringer i sikringskap. Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

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

- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Innvendig > Andre innvendige forhold
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

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

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

For mer og utfyllende informasjon, samt teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 06.08.2025 av Runar Meek og Lars Ole Torvik. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne rapporten før budgiving, og spesielt avvikene nevnt over.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har bemerket følgende forhold i sin egenerklæring:

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

Beskrivelse: Ble det installert avløp, nye rør, Noen plater ble lagt på gulvet, deretter en slags masse eller betong og deretter fliser. Før membranen ble lagt på veggene rundt dusjen, ble det også montert to spesielle beige paneler, sannsynligvis de samme som er montert på gulvet. Gulvet i dusjen er laget av betong eller en spesiell masse som er forskjellig fra resten av gulvet. Membran er påført på gulvet, dusjområde, veg rund badet inntil ca 10 cm høyde, rund servant og ved vaskemaskin kran. Veggpaneler en veggventil, elektrisitet, glassdusjdører, et toalett og en vask med kran ble montert.

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

Beskrivelse: Som nevnt ovenpå

2.2 - Er arbeidet byggemeldt? Svar: Nei

4 - Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Som nevnt ovenpå

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

Beskrivelse: Der har vært utettheter på terrasse ved husveggen, noe som fører til lekkasjer i garasjen.

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

Beskrivelse: Termografering av varmekabel 03.01.2023. Komfyr vakt ble installert i underetasje 24.08.2018. Utbedring av tilsynsrapport og elkontroll 11.09.2018. Neas tilsynsrapport godkjent 21.09.2018. Montert bryter og stikkontakt VVB og etablert nytt sikringsskap underetasje 31.01.2023.

Arbeid utført av: Bøjfot Elektro. Samsvarserklæring foreligger.

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

Beskrivelse: Neas tilsynsrapport godkjent 21.09.2018. Tilsynsrapport foreligger.

14 - Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte,

utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: I 2018 ble tak byttet og skorstein rehabilitert (Cementprodukt AS, tilsynsrapport fra Kristiansund kommune brannog redningsvesen). I 2019 ble det bygd ved skur, en søppel skur og et bod renovert. I 2020 ble huset isolert, utvendig og utvendigkledning ble montert, vinduer og inngangsdør ble byttet ut. 2021-2022 ble leilighet i første etasje isolert innvendig, ble lagt treplanker på vegger, tak og gulv i stue, gang, inngang og kjøkken. Kjøkken fra Mørekjøkken. I 2022 ble det lagt en tretrapp ute, en utendørs terrasse og en grillplass.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: I 2015 ble montert vannmåler (Bademiljø). I 2019 ble terrasse renovert og laget en garasje. I 2019 ble linoleumsgulv på badet i underetasje byttet ut til flis og rør på badet skiftet. Andre bad i underetasje ble omgjort til kjøkken 2019. I 2023 ble det installert en sikringsskap og byttet varmtvannsbereder i underetasje. I 2024 ble innervegger og gulv på soverom i underetasje isolert, veggpaneler ble montert, treplanker ble lagt på gulvet. En ny elektrisitet ble laget.

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

Beskrivelse: Underetasje leilighet består av stue, kjøkken, bad, soverom og egen inngang er leid ut til kr 8300 per måned.

17.1 - Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Svar: Nei

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

Beskrivelse: Soverom i første etasje er omgjort til bad. Bad i underetasje er omgjort til kjøkken.

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

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? Svar: Ja

Beskrivelse: Nabovarsel for byggeplaner i Omagata 110 i Kristiansund (gårdsnr. 10, bruksnr.9)

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

Beskrivelse: Jeg syns bad i første etasje skulle hatt en tillatelse ved omgjøring fra soverom, men er ikke sikkert.

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

## **Innhold**

Enebolig over tre etasjer.

Hovedetasje: Entrè, gang, bad, stue og kjøkken.

Loft: Gang, 2 soverom og bod/ kott.

Sokkeletasje: Entrè, gang, soverom, stue med åpen løsning til kjøkken og 2 boder. (Det er iflg. plantegninger mottatt fra kommunen godkjent for soverom, bad og bodareal)

## Standard

### U. Etasje

Sokkeletasjen er ikke søkt godkjent som egen boenhet og er derfor ikke godkjent for utleie. Konferer megler eller se beskrivelse under punktete "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Bad: Gulvet er belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med tre-bord. Badet har en lys innredning av skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har 1 vask og 1 armatur.

Over er det hengt et speil med belysning.

- Gulvmontert toalett
- Veggmontert dusj
- Opplegg til vaskemaskin

Kjøkken: Gulvet er flislagt. Veggene er kledd med MDF plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Det er en mørk kjøkkeninnredning som går over 2 vegger. Innredningen er av underskap/skuffer og overskap i glatte fronter. Benkeplaten er av heltre og har en nedfelt vask med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap.

- Kjøkkenventilator
- Komfyrvakt

Stue: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med MDF plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. Varmepumpe.

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

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

- Varmtvannstank

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

### Hovedetasje.

Bad: Gulvet er belagt med flis. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med malte paneler. Badet har en farget innredning av skuffer i glatte fronter. Den heldekkende servantplaten har 1 vask og 1 armatur. Over er det hengt speil med belysning.

- Gulvmontert toalett
- Veggmontert dusj
- Elektrisk vifte

Kjøkken: Gulvet er belagt med furugulv. Veggene er kledd med paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke.

Det er en tre-farget kjøkkeninnredning som går over 3 vegger. Innredningen er av underskap/skuffer og overskap i profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og har en

nedfelt vask og steke topp. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap.

- Kjøkkenventilator

Stue: Gulvet er belagt med furugulv. Veggene er kledd med paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke. Varmepumpe.

Gang: Gulvet er belagt med furugulv. Veggene er kledd med paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke.

Entré: Gulvet er belagt med flis. Veggene er kledd med paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke.

Loftsetasje.

Soverom 1: Gulvet er belagt med tre-bord. Veggene er kledd med MDF plater. Det innvendige taket er lagt med malte paneler.

- Garderobeskap

Soverom 2: Gulvet er belagt med tre-bord. Veggene er kledd med MDF plater. Det innvendige taket er lagt med malte paneler.

Gang: Gulvet er belagt med tre-bord. Veggene er kledd med MDF plater. Det innvendige taket er lagt med malte paneler.

Bod: Gulvet er belagt med tre-bord. Veggene er kledd med paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke.

Det vises for øvrig til vedlagte tilstandsrapport. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgivning.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

2018 - Det ble gjort tiltak for modernisering av tak og fasade.

2018 - Det ble gjort utbedrende tiltak ved det elektriske anlegget i 2018, utført av Bøifot Elektro AS.

### **Modernisert/Påkostet år**

2018

**TV/Internett/Bredbånd**

Innlagt fiber.

**Parkering**

Parkering på egen grunn.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige

**Polisenummer**

90923246

**Radonmåling**

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

**Diverse**

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

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

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

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)

Det gjøres oppmerksom på at innredning av sokkeletasjen er ikke byggemeldt, og at ingen av rommene her er godkjent som oppholdsareal.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk og fast brensel. Vedovn og varmepumpe montert i stue i hovedetasjen.

Elektriske varmekabler i gulv på bad i u.etc.

### Energikarakter

G

### 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 2 800 000

### Kommunale avgifter

Kr 27 822

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Kristiansund kommune fakturerer for vann, vannmålerleie, avløp, feiing/ tilsyn og eiendomsskatt, kr 22 259,-  
Renovasjons- og slamgebyr, kr 5 562,- faktureres fra ReMidt

### Formuesverdi primær

Kr 452 489

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 1 809 957

## **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

### **Andre utgifter**

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

### **Info vannavgift**

Vannmåler er montert på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk.

### **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 10, bruksnummer 225 i Kristiansund kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1505/10/225:

Dokumentnr: 906711 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1505 Gnr:10 Bnr:148

06.01.2006 - Dokumentnr: 168 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:10 Bnr:31

Adkomst byggesak nr.05/457.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest/ bruksattest på eiendommen datert 12.05.1950.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjeller som er innredet og brukt som utleieleilighet, ikke er søkt godkjent etter ombygging og heller ikke registrert som egen boenhet. Det er innvendig trapp fra 1.etg. til kjeller, men døren er fjernet og det satt opp en vegg som gjør at det ikke er innvendig tilkomst mellom etasjene. Kjeller er angitt med vaskerom, vedbod, matbod, tørkerom og bad m/wc i ferdigattesten. Det foreligger tegninger datert 26.01.2005 av kommunen som har inntegnet bad og soverom i kjeller. Soverom brukes pr. i dag som stue. 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.

Planløsningen i 1.etg. er omgjort: Soverom er omgjort til bad samt at lettvegg mellom soverom og stue er fjernet.

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.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

12.05.1950.

#### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vann og kloakk. Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til blandet formål industri, forretning og kontor, kjørevei i reguleringsplan R-202 Industri-/baseområde Vikan, vedtatt 19.09.1995.

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

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.

Planlegging av ny plan i området, R-326 Vestbase hydrogenanlegg, er igangsatt, planprogram vedtatt 29.01.2024. Planprogram med detaljregulering kan sees ved henvendelse megler.

Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310\_4 Kvikkleire og gul støysone iht. T-1442.

### **Adgang til utleie**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. 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.

### **Legalpant**

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

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 800 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

70 000 (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))

---

71 350 (Omkostninger totalt)

87 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

90 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 871 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 887 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 890 050 (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 71 350

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5 910,-. Utleggene omfatter tinglysning av sikringsobligasjon og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10 000,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **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

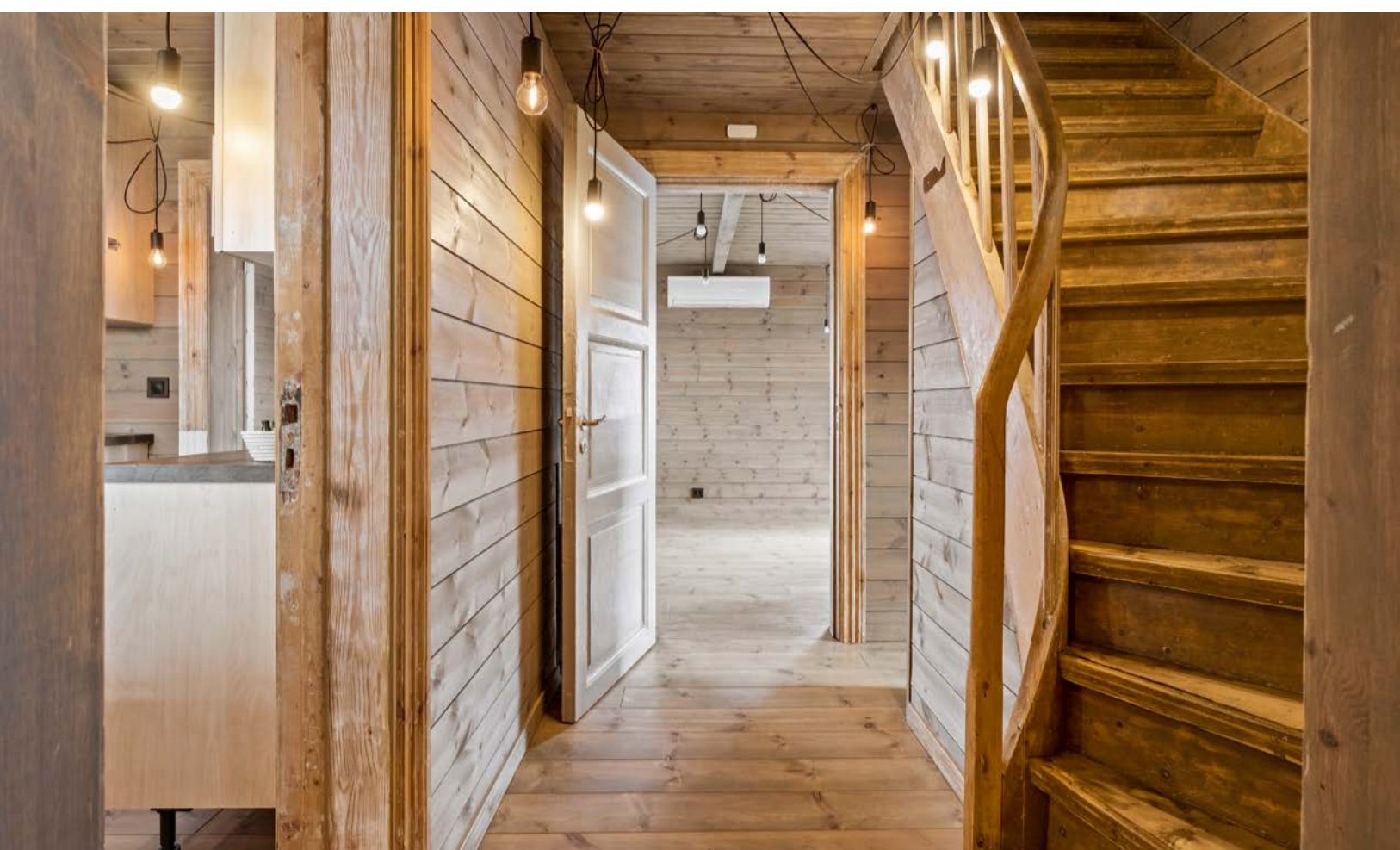
**Oppdragstaker**

Aktiv Nordvest AS, organisasjonsnummer 923171614

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

**Salgsoppgavedato**

22.10.2025





























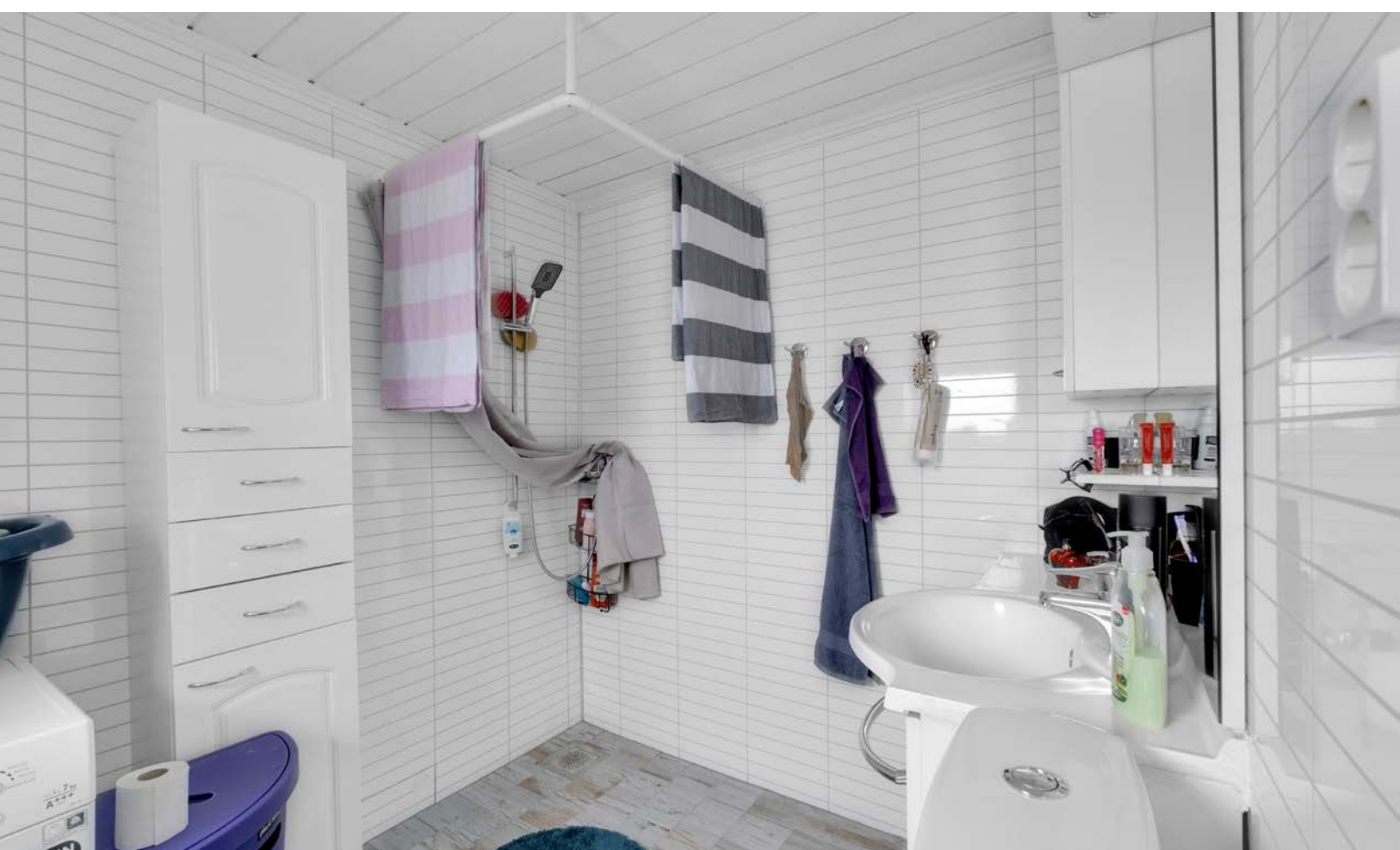








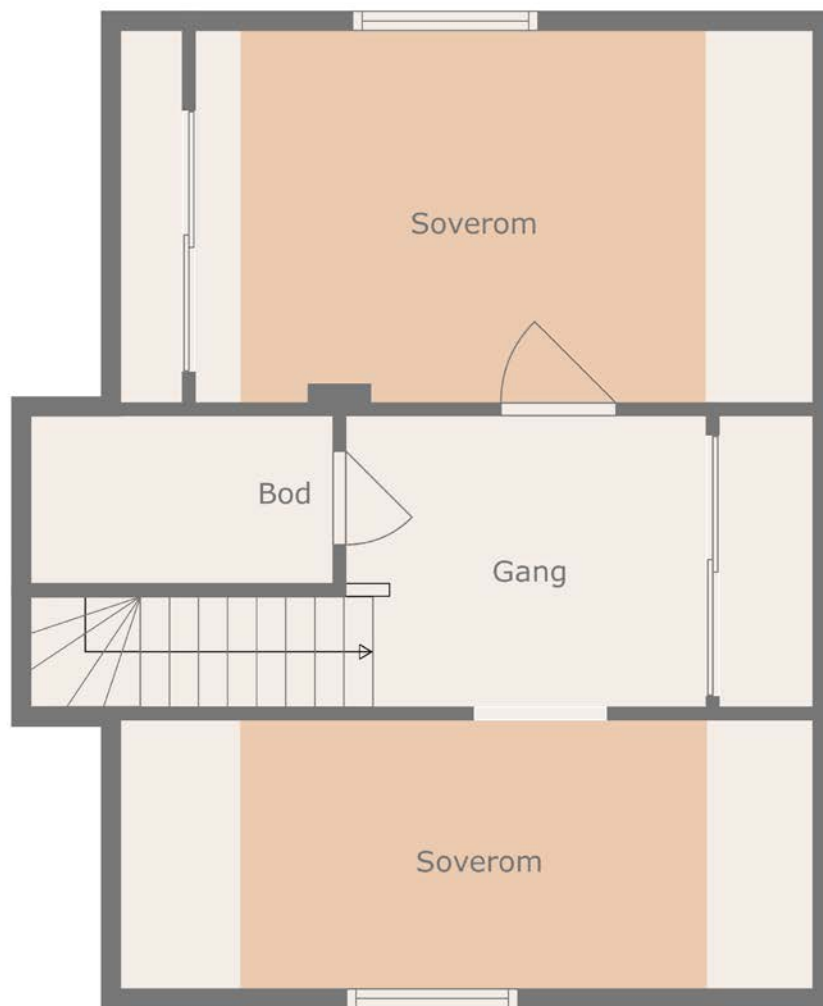






Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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



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.



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



Omagata 82 B, 6517 KRISTIANSUND N



KRISTIANSUND kommune



gnr. 10, bnr. 225

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m<sup>2</sup> BRA-i: 81 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.08.2025

Rapportdato: 21.08.2025

Oppdragsnr.: 22462-1089

Referansenummer: QZ3480

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Rune Meek

Vår ref:



**Råd**  
Eiendomstakst



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Råd Eiendomstakst AS

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

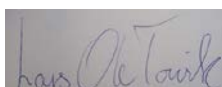
- Skadetaksering
- Naturskade (NP)
- Skjønn
- Verditakst
- Bolig tilstand
- Taksering av næringsseiendommer



Medansvarlig



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



Lars Ole Torvik  
Uavhengig Takstingeniør  
lars@raadeiendomstakst.no  
928 70 982



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

Boligen ligger i Omagata på Nordlandet i Kristiansund kommune. Det er omtrent 5 minutters gangavstand til "barnebasen" badeplass, 10 minutters gangavstand til Futura kjøpesenter og 5 minutters kjøring til Kristiansund sentrum med alle fasiliteter. Takkonstruksjonen er av saltakutforming og er teknet med steinbelagte stålplater. Undertaket er lagt med tre-bord. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med liggende utvendig kledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat og furubelagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke og malte himlingsplater. På badene er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke.

## Enebolig - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med Decra eller tilsvarende stålplater. Renner og nedløp i sort stål. Standard vindskibord med 2 bord i høyden. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål. Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten. Takkonstruksjon er utført med plassbygde taksperrer fra byggeår. Mørkeloftet er ikke belagt med gulv og det ble derfor avgjort som for risikabelt å bevege seg inn på mørkeloftet for å se etter fuktskjolder og utføre fuktsøk. Boligen er utført med malte trevinduer med 3-lags isolerte glass. Boligen er utført med malte ytterdører i hovedetasje, underetasje og utvendig bod, enkel plassbygget port av trevirke ved den største utvendige boden. Det er etablert balkong på fasaden med tilgang fra stue i hovedetasje. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltekke. Tett rekkverk i liggende kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset. spaltekke har underliggende Til-Tak eller tilsvarende funksjon. Boligen er utført med en betongtrapp som er kledd med trevirke fra hovedetasjen.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat og furubelagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke og malte himlingsplater. Boligen er utført med etasjeskille av trevirke. Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv mellom stuen og kjøkkenet i hovedetg over en lengde på ca. 4 m. Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport. Murt teglsteinspipe. Pusset utførelse synlige steder. Heldekkende

pipebeslag over tak. Lukket vedovn i stue. Boligen er utført med en malt tretrapp mellom etasjene. Boligen er utført med heltre dører og noen formpressede fyllingsdører. Ved enden av trappen mellom hoved og underetasjen er det satt opp en vegg som gjør at det er kun mulig med ekstern inngang mellom etasjene.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Våtrommet er trolig oppført når teknisk forskrift fra perioden 2017 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med malte paneler. 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 - Elektrisk vifte

Sluk av plast. Ukjent membran/tettesjikt.

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

#### Bad

Våtrommet er trolig oppført når teknisk forskrift fra perioden 1997-2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke. Badet har en hvit baderomsinnredning av skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning. -Veggmontert dusj med glassvegger -Toalett - Elektrisk vifte - Opplegg til vaskemaskin Badet er utført med plastsluk. Ukjent membran/tettesjikt. Badet har en hvit baderomsinnredning av skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning. -Veggmontert dusj med glassvegger -Toalett - Elektrisk vifte - Opplegg til vaskemaskin Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom. På befaringsdagen var det ikke mulig å utføre hulltaking ved badet i underetasjen. Betongvegger og store kister plassert ved eneste mulige vegg for hulltaking gjorde at hulltaking ikke ble utført.

# Beskrivelse av eiendommen

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med furugulv. Veggene er kledd med paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke.. Det er en tre-farget kjøkken- innredning som går over to vegger. Innredningen er av underskap og skuffer i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt vask og steketopp. Kjøkkenet er utstyrt stekeovn og kjøl/fryseskap.

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut. Gulvet er belagt med laminat Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. Det er en farget kjøkken- innredning som går over en vegg Innredningen er av underskap og skuffer i glatte/slette fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt vask med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Ventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen er utført med synlige vannrør som kobber. Boligen er utført med synlige vannrør som PVC (plast). Boligens ventilasjon er basert naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler. Boligen er utført med en luft-til-luft varmepumpe i stuen i hovedetasjen. Boligen er utstyrt med en ca. 120 liters varmtvannstank som er plassert i bod/kott i underetasjen. Anlegget er fra ca. 2016 og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringsskap. Boligen er utført med røykvarsler og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er sansynligvis bygd på fjellgrunn. Grunnen er kun besikket fra overflaten. Dreneringen er kun besikket fra overflaten. Det er usikkert om taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre dreneringsystem. Det er ikke påvist synlig fuksikring ved grunnmuren. Videre er dreneringssystemet for eiendommen trolig fra byggeår.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men det er trolig støpte betongmur med isolert og støpt betongplate. Boligen ligger på flatt terreng. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er trolig ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

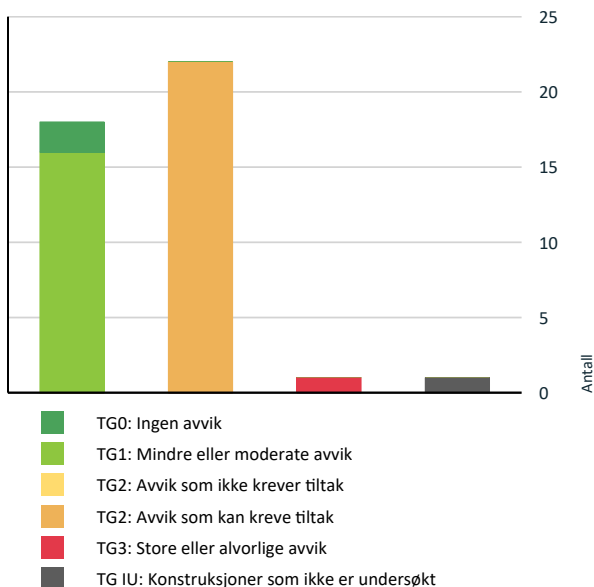
### Enebolig

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

Det finnes tegninger i kommunens arkiver som er stemplet fremlagt med ferdigattest fra 1959. Det er gjort flere bruksendringer ved boligen ved at kjeller er tatt i bruk som utleie objekt osv. Ved hovedetasjen er planløsning endret fra original tegninger. Undersøkelser anbefales.

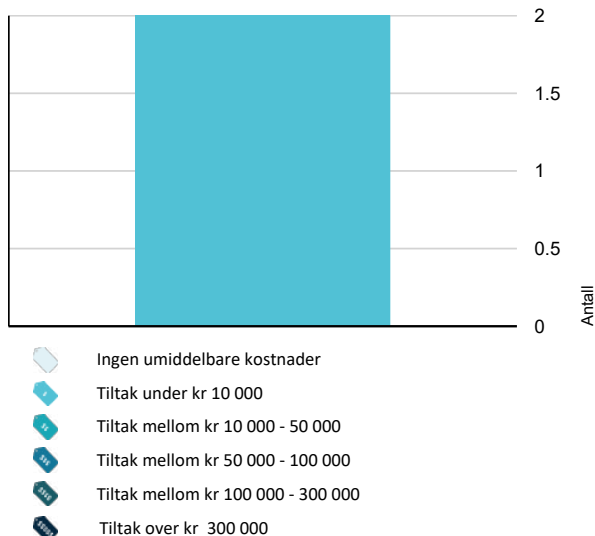
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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. På befaringsdagen er underetasje bygd opp som utleiedel med kun eksternt tilkomst.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|                                                              |                             |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Innvendig > Innvendige trapper                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige dører                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Andre innvendige forhold                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt   | <a href="#">Gå til side</a> |

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

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

## Energimerke



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

### Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

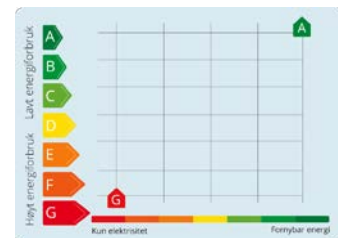
### Oppvarmingskarakter:

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

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

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1950

**Kommentar**  
Ifølge eiendomsverdi.no

**Anvendelse**  
Boligformål

### Standard

Takkonstruksjonen er av saltaksutforming og er tekket med steinbelagte stålplater. Undertaket er lagt med tre-bord. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med liggende utvendig kledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat og furubelagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke og malte himlingsplater. På badene er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Ref. beskrivelse under konstruksjon.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt- jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                  |
|------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2018 | Modernisering | Det ble gjort tiltak for modernisering av tak og fasade.                                         |
| 2018 | Modernisering | Det ble gjort utbedrende tiltak ved det elektriske anlegget i 2018, utført av Bøifot Elektro AS. |

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra eller tilsvarende stålplater. Renner og nedløp i sort stål. Standard vindskibord med 2 bord i høyden. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål

### TG 2 Veggkonstruksjon

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten.

#### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er utført med plassbygde taksperrer fra byggeår. Mørkeloftet er ikke belagt med gulv og det ble derfor avgjort som for risikabelt å bevege seg inn på mørkeloftet for å se etter fuktskjolder og utføre fuktsøk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ytterligere undersøkelser av konstruksjonen anbefales.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Boligen er utført med malte trevinduer med 3-lags isolerte glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vannbord er registrert utført uten beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Når vannbord er utført uten beslag, vil trevirket trekke vann noe som fører til at forventet levetid blir forkortet.



## TG 1 Dører

Boligen er utført med malte ytterdører i hovedetasje, underetasje og utvendig bod, enkel plassbygget port av trevirke ved den største utvendige boden.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert balkong på fasaden med tilgang fra stue i hovedetasje. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltekke. Tett rekkverk i liggende kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset. spaltekke har underliggende Til-Tak eller tilsvarende funksjon.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

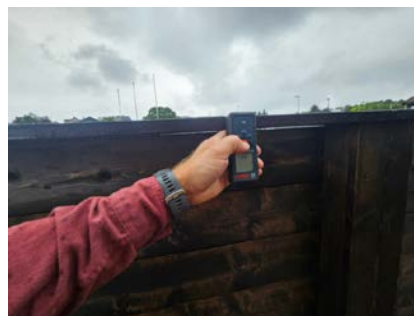
Det er synlige tegn til at vann trenger inn i utvendig bod gjennom terrassedekket/til-tak.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Tekkingen må utbedres for å hindre videre utvikling av skaden. Priskonsekvens er medtatt for en bygningssakkyndig kontroll av konstruksjonen og ikke for utbedrende tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Rekkverk er målt til ca. 93cm.

## TG 2 Utvendige trapper

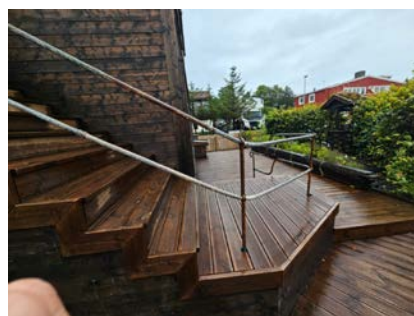
Boligen er utført med en betongtrapp som er kledd med trevirke fra hovedetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

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



## INNENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat og furubelagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke og malte himlingsplater.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Boligen er utført med etasjeskille av trevirke. Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv mellom stuen og kjøkkenet i hovedetg over en lengde på ca. 4 m.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



## TG 1 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe. Pusset utførelse synlige steder. Heldekkende pipebeslag over tak. Lukket vedovn i stue.

## TG 2 Innvendige trapper

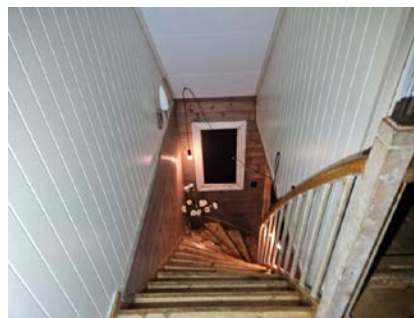
Boligen er utført med en malt tretrapp mellom etasjene.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Trappen er utført uten håndløper på ene siden.



Rekkverk er målt til over 90cm.

## TG 2 Innvendige dører

Boligen er utført med heltre dører og noen formpressede fyllingsdører.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Ved enden av trappen mellom hoved og underetasjen er det satt opp en vegg som gjør at det er kun mulig med ekstern inngang mellom etasjene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør undersøkes og dokumentasjon bør innhentes.

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

Våtrommet er trolig oppført når teknisk forskrift fra perioden 2017 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

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

- Elektrisk vifte



HOVEDETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke.

### Vurdering av avvik:

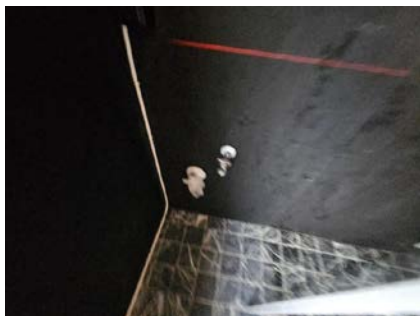
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er ikke utført med tilhørende aluminiumslistor og er derav ikke fagmessig utført.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Plater må utføres etter monterings anvisning for å hindre oppsvelling av materialer og videre inntrengning av fukt i bakenforliggende konstruksjoner.



HOVEDETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 15mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

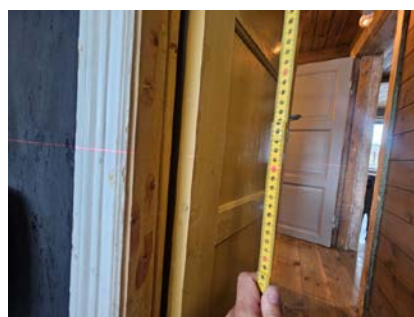
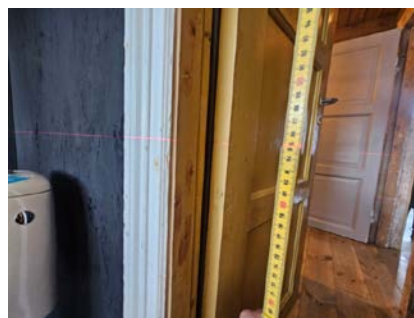
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Avviket gir grunnlag for at konstruksjonen overvåkes jevnlig. Som minste tiltak er dørterskelen hevet for å ivareta anbefalingen om en høyde forskjell fra topp terskel til topp sluk på minimum 25 mm. Skal konstruksjonen oppnå TG 0 eller TG 1 må avviket utbedres. Bom under flisene kan føre til løse eller sprukne fliser. Avviket gir derfor grunnlag for at overflaten overvåkes jevnlig. Skal konstruksjonen få TG 0 eller 1 må avviket utbedres.



HOVEDETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ❗ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Ukjent membran/tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

### Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



## HOVEDETASJE > 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
- Elektrisk vifte

## HOVEDETASJE > BAD

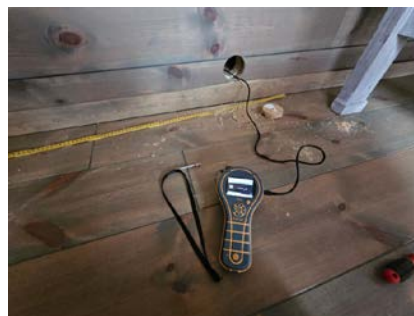
## ❗ TG 1 Ventilasjon

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

## HOVEDETASJE > 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.



## UNDERETASJE > BAD

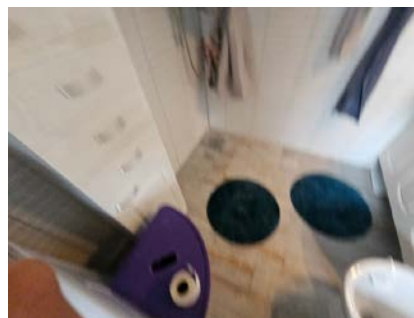
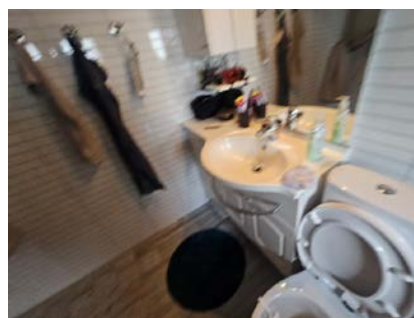
### Generell

Våtrommet er trolig oppført når teknisk forskrift fra perioden 1997-2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke

Badet har en hvit baderomsinnredning av skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj med glassvegger
- Toalett
- Elektrisk vifte
- Opplegg til vaskemaskin



## UNDERETASJE > BAD

## ❗ TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvednige taket er lagt med paneler av trevirke.

## Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er ikke utført med tilhørende aluminiumslistene og er derav ikke fagmessig utført.

## Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Plater må utføres etter monterings anvisning for å hindre oppsvelling av materialer og videre inntrengning av fukt i bakenforliggende konstruksjoner.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 15mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

## Konsekvens/tiltak

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

Bom under flisene kan føre til løse eller sprukne fliser. Avviket gir derfor grunnlag for at overflaten overvåkes jevnlig. Skal konstruksjonen få TG 0 eller 1 må avviket utbedres.

Dør terskelen er utført under badegulvet og vil ikke hindre eventuelt lekkasjevann i å renne ut fra badet.



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er utført med plastsluk. Ukjent membran/tettesjikt.

## Vurdering av avvik:

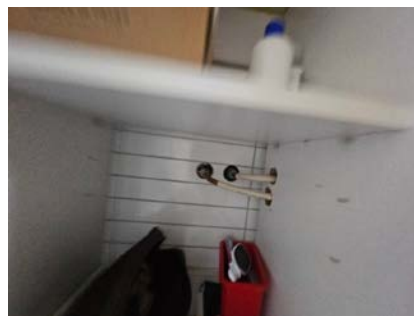
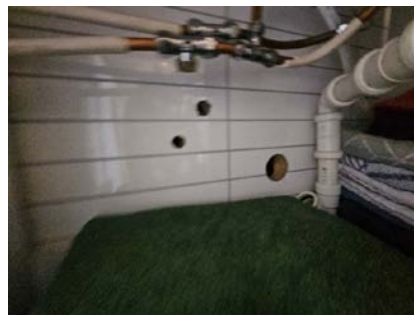
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Rørgjennomføringer under servantskap er ikke fuget med egnet tettemasse.

## Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Ved eventuell lekkasje eller kondens på vannrør vil det være fare for at vann trenger inn i konstruksjonen.



## UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har en hvit baderomsinnredning av skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj med glassvegger
- Toalett
- Elektrisk vifte
- Opplegg til vaskemaskin

## UNDERETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

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

## UNDERETASJE > BAD

## ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

På befæringsdagen var det ikke mulig å utføre hulltaking ved badet i underetasjen. Betongvegger og store kister plassert ved eneste mulige vegg for hulltaking gjorde at hulltaking ikke ble utført.

## KJØKKEN

## HOVEDETASJE > KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

Gulvet er belagt med furugulv. Veggene er kledd med paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke.. Det er en tre-farget kjøkken- innredning som går over to vegger. Innredningen er av underskap og skuffer i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt vask og steketopp. Kjøkkenet er utstyrt stekeovn og kjøl/fryseskap.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



## HOVEDETASJE > KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut.

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 1 Overflater og innredning

Gulvet er belagt med laminat Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. Det er en farget kjøkken- innredning som går over en vegg Innredningen er av underskap og skuffer i glatte/slette fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt vask med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.



## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 2 Vannledninger

Boligen er utført med synlige vannrør som kobber.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## ! TG 1 Avløpsrør

Boligen er utført med synlige vannrør som PVC (plast).

## ! TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

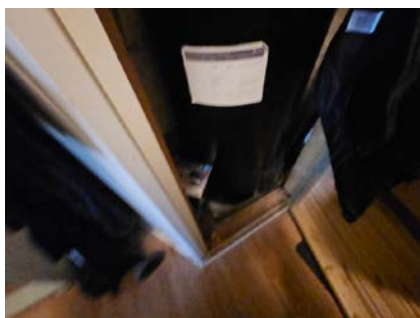
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## ! TG 1 Varmesentral

Boligen er utført med en luft-til-luft varmepumpe i stuen i hovedetasjen.

## ! TG 1 Varmtvannstank

Boligen er utstyrt med en ca. 120 liters varmtvannstank som er plassert i bod/kott i underetasjen.



## ! TG 2 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 ca. 2016 og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringsskap.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2018**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Eier innehar samsvarserklæringer på anlegget fra 2018.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Det er ikke opplyst om avholdt og utbedret kontroll.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold fra eier.**

# Tilstandsrapport

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

**Nei** Det er ikke opplyst om varmgang fra eier.

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja** Anlegget er utført som åpent og lukket anlegg med automatsikringer. Det er sannsynligvis fra byggeår med . Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

**Anlegget bør kontrolleres hvert 5. år.**

## Generell kommentar

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 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 utført med røykvarsler og brannslukningsapparat.

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



# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er sansynligvis bygd på fjellgrunn. Grunnen er kun besiktiget fra overflaten.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er usikkert om taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre drens-system. Det er ikke påvist synlig fuktsikring ved grunnmuren. Videre er dreneringssystemet for eiendommen trolig fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### 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.

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men det er trolig støpte betongmurer med isolert og støpt betongplate.

### ! TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger på flatt terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i hensyns sone kvikkleir ifølge kommunens kart. Eiendommen ligger også innenfor sone for næringsvirksbebyggelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

### ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er trolig ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

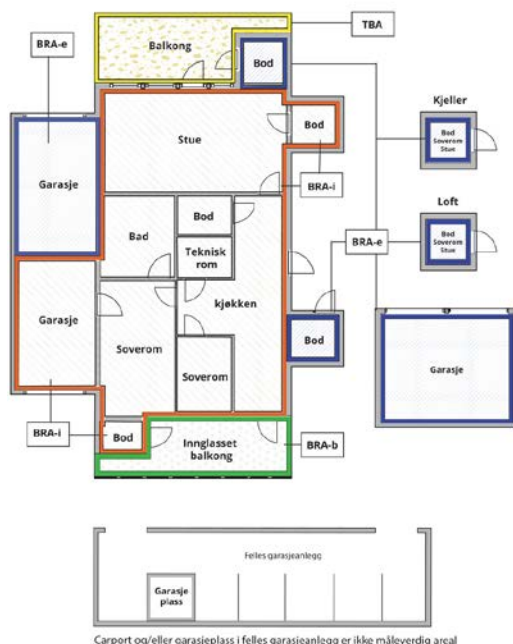
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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 boden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Loft           | 28                            |                             |                            | 28  |                                 |
| Hovedetasje    | 53                            |                             |                            | 53  | 17                              |
| Underetasje    |                               | 58                          |                            | 58  | 37                              |
| <b>SUM</b>     | <b>81</b>                     | <b>58</b>                   |                            |     | <b>54</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>139</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)             | Eksternt bruksareal (BRA-e)                             | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|
| Loft        | Bod/kott, Gang, Soverom 1., Soverom 2. |                                                         |                            |
| Hovedetasje | Stue, Kjøkken, Bad, Entré, Gang        |                                                         |                            |
| Underetasje |                                        | Entré, Stue/kjøkken, Gang, Bad, Soverom, Bod 1., Bod 2. |                            |

### Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Areal 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 finnes tegninger i kommunens arkiver som er stemplet fremlagt med ferdigattest fra 1959. Det er gjort flere bruksendringer ved boligen ved at kjeller er tatt i bruk som utleie objekt osv. Ved hovedetasjen er planløsning endret fra original tegninger. Undersøkelser anbefales.

### 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 | 117        | 22         |

#### 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 byggtetnisk 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         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 06.8.2025 | Lars Ole Torvik | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                   | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|----------------------|-------------------------|------------|
| 1505 KRISTIANSUND | 10   | 225  |      | 0    | 300.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Omagata 82 B

#### Hjemmelshaver

El Azri Grazyna

#### Kommentar

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

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i Omagata på Nordlandet i Kristiansund kommune. Det er omtrent 5 minutters gangavstand til "barnebasen" badeplass, 10 minutters gangavstand til Futura kjøpesenter og 5 minutters kjøring til Kristiansund sentrum med alle fasiliteter.

### 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 regulert område.

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for industri/baseområde Viken. R-202

PlanID: R-326 Detaljregulering for Vestbase hydrogen anlegg

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med treterrasser og asfaltert parkeringsareal.

### Tinglyste/andre forhold

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

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

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 150 000

År

2015

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                  | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|----------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 08.08.2025 | Utfyllt av eier            | Gjennomgått |       | Nei     |
| Energirapport           | 08.08.2025 | Innhentet av takstingeniør | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        | 06.08.2025 | Innhentet av takstingeniør | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 07.11.1950 | Oversendt fra megler       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Megler                  | 31.07.2025 | Oversendt fra megler       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Målebrev                | 12.08.2025 | Oversendt fra megler       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Reguleringsplaner       | 14.11.1988 | Oversendt fra megler       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart          | 31.07.2025 | Oversendt fra megler       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               | 13.03.1949 | Oversendt fra megler       | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 21.08.2025 |           |
| 2       | 26.08.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting 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/QZ3480>

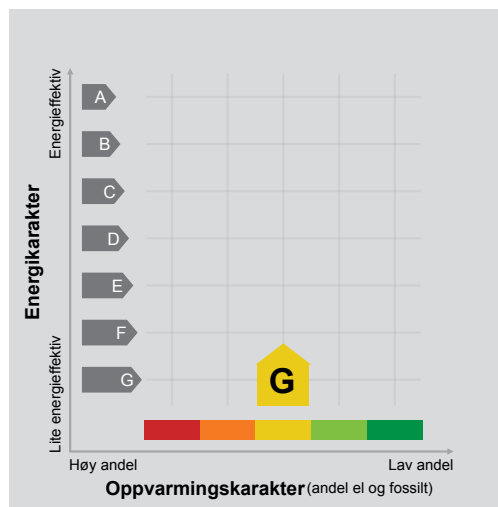
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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           | Omagata 82B              |
| Postnummer        | 6517                     |
| Sted              | KRISTIANSUND N           |
| Kommunenavn       | Kristiansund             |
| Gårdsnummer       | 10                       |
| Bruksnummer       | 225                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 12615426                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-152956 |
| Dato              | 08.08.2025               |



**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

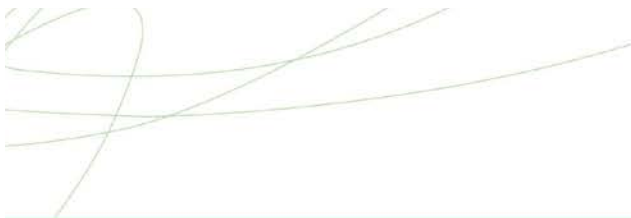
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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 innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Redusér innetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1950  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 139  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmpumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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

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





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](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

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: 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 4: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

#### Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 8: 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 9: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 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 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

#### **Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg**

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

#### **Tiltak 22: Isolering av gulv mot grunn**

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

#### **Tiltak 23: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom**

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

**Tiltak 24: 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 25: Termografering og tetthetsprøving**

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Meglerfirma           |  |
| Aktiv EM Kristiansund |  |
| Oppdragsnr.           |  |
| 1601250084            |  |

|                 |
|-----------------|
| Selger 1 navn   |
| Grazyna El Azri |

|             |  |
|-------------|--|
| Gateadresse |  |
| Omagata 82B |  |

|                |        |
|----------------|--------|
| Poststed       | Postnr |
| KRISTIANSUND N | 6517   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1601250084

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ble det installert avløp, nye rør, Noen plater ble lagt på gulvet, deretter en slags masse eller betong og deretter fliser. Før membranen ble lagt på veggene rundt dusjen, ble det også montert to spesielle beige paneler, sannsynligvis de samme som er montert på gulvet. Gulvet i dusjen er laget av betong eller en spesiell masse som er forskjellig fra resten av gulvet. Membran er påført på gulvet, dusjområde, veg rund badet inntil ca 10 cm høyde, rund servant og ved vaskemaskin kran. Veggpaneler en veggventil, elektrisitet, glassdusjdører, et toalett og en vask med kran ble montert.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Som nevnt ovenpå

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Som nevnt ovenpå

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Der har vært utettheter på terrasse ved husveggen, noe som fører til lekkasjer i garasjen.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Termografering av varmekabel 03.01.2023. Komfyr vakt ble installert i underetasje 24.08.2018. Utbedring av tilsynsrapport og elkontroll 11.09.2018. Neas tilsynsrapport godkjent 21.09.2018. Montert bryter og stikkontakt VVB og etablert nytt sikringsskap underetasje 31.01.2023.

Arbeid utført av

Bøifot Elektro

Filer

[Samsvarserklæring 24.08.2018.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Neas tilsynsrapport godkjent 21.09.2018

Filer

Tilsynsrapport 21.09.2018.pdf

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I 2018 ble tak byttet og skorstein rehabilitert (Cementprodukt AS, tilsynsrapport fra Kristiansund kommune brann- og redningsvesen). I 2019 ble det bygd ved skur, en søppel skur og et bod renovert. I 2020 ble huset isolert, utvendig og utvendigkledning ble montert, vinduer og inngangsdør ble byttet ut. 2021-2022 ble leilighet i første etasje isolert innvendig, ble lagt treplanker på vegger, tak og gulv i stue, gang, inngang og kjøkken. Kjøkken fra Mørkekjøkken. I 2022 ble det lagt en tretrapp ute, en utendørs terrasse og en grillplass

- 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

I 2015 ble montert vannmåler (Bademiljø). I 2019 ble terrasse renovert og laget en garasje. I 2019 ble linoleumsgulv på badet i underetasje byttet ut til flis og rør på badet skiftet. Andre bad i underetasje ble omgjort til kjøkken 2019. I 2023 ble det installert en sikringsskap og byttet varmtvannsbereider i underetasje. I 2024 ble innervegger og gulv på soverom i underetasje isolert, veggpaneler ble montert, treplanker ble lagt på gulvet. En ny elektrisitet ble laget.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Underetasje leilighet består av stue, kjøkken, bad, soverom og egen inngang er leid ut til kr 8300 per måned.

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Soverom i første etasje er omgjort til bad. Bad i underetasje er omgjort til kjøkken.

- 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

Beskrivelse

Nabovarsel for byggeplaner i Omagata 110 i Kristiansund (gårdsnr. 10, bruksnr.9)

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg syns bad i første etasje skulle hatt en tillatelse ved omgjøring fra soverom, men er ikke sikkert.

- 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

Initialer selger: GEA

3

Document reference: 1601250084

## 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: 1601250084

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Grazyna El Azri | ea34bd45cbaea604cea3<br>d029a996beac57dbede5 | 21.08.2025<br>18:40:40 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1601250084

- 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>



## Megleropplysninger

|                      |           |       |       |
|----------------------|-----------|-------|-------|
| Adresse: Omagata 82B |           |       |       |
| Gnr.: 10             | Bnr.: 225 | 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 | Næringsbebyggelse – nåværende                           | 07.09.2023<br>14.05.2024 |
| Kommunedelplan                             |                                                                          |                                                         |                          |
| Reguleringsplan                            | R-202 Industri-/baseområde Vikan                                         | Blandet formål industri, forretning og kontor, kjørevei | 19.09.1995               |
| Mindre reguleringsendring/ Bebyggelsesplan |                                                                          |                                                         |                          |

### Bestemmelser til plan som er vedlagt:

☒ Kommuneplan ☐ Kommunedelplan  
☒ Reguleringsplan ☐ Mindre endring/Bebyggelsesplan

### Kommentarer:

- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310\_4 Kvikkleire og gul støysone iht. T-1442.
- 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<br>Plannavn | <a href="#">R-326 Vestbase hydrogenanlegg</a> | Status: Planlegging igangsatt,<br>planprogram vedtatt 29.1.2024 |
|-----------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|

### Kommentarer:

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

### Avkjørsel til eiendommen

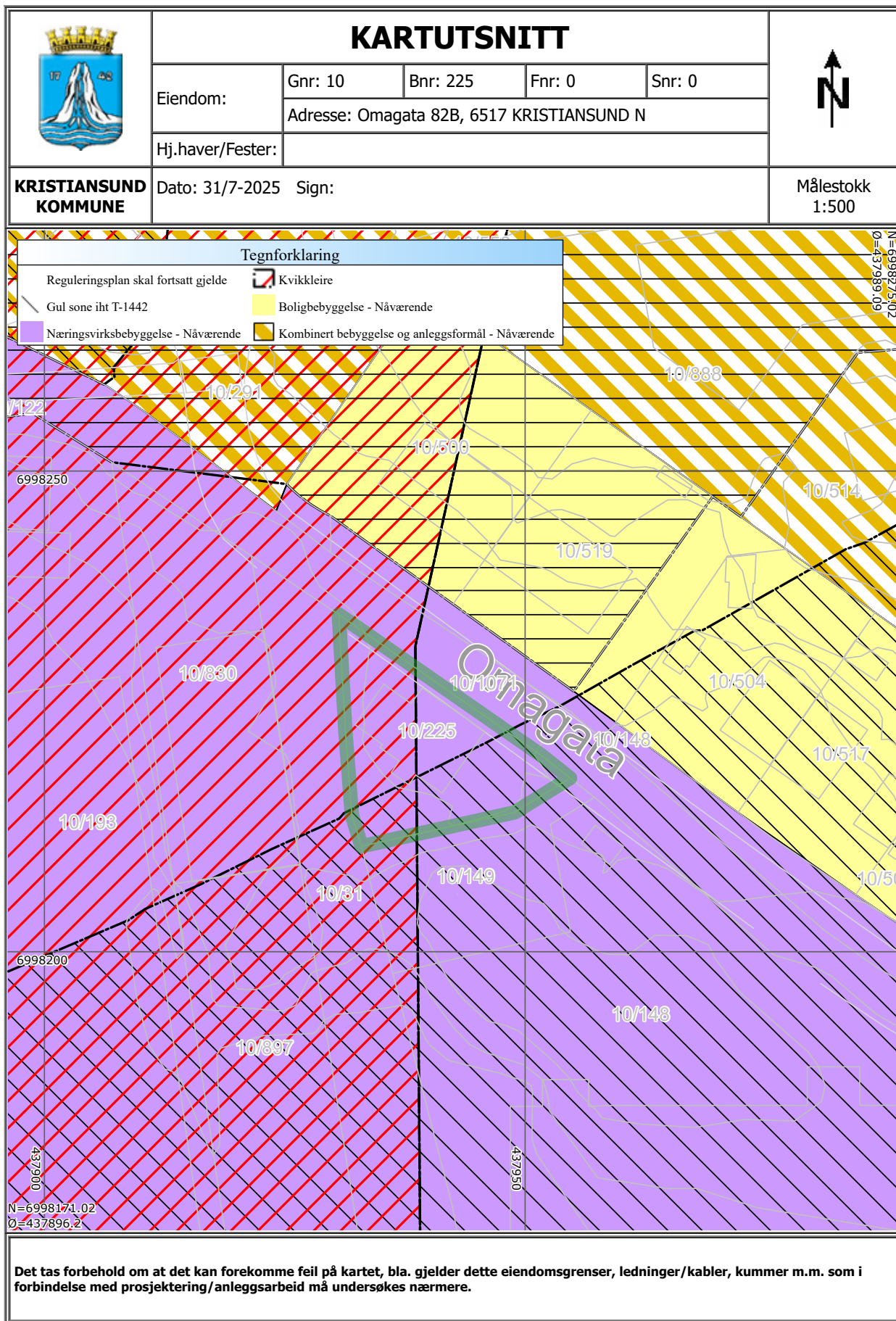
- ☐ Eiendommen har (regulert) avkjørsel til/fra offentlig gate/vei.
- ☐ Eiendommen har avkjørsel til/fra privat vei. Rettighet til adkomst må avklares/sikres.
- ☐ Eiendommen har avkjørsel til/fra regulert felles adkomst/vei.
- ☒ Eiendommen har kun gangadkomst til offentlig vei.

### Kommentar:

### Kommentarer til ordren:

Med hilsen:

Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/Marita K. Spånberg  
31.07.2025







## FERDIGATTEST BRUKSATTEST

Herved bevitnes at nedennevnte for **Herr Oddvar Brevik**

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr.-nr. **Omegata 82, b.**

nemlig: **Et 1 etasjes boligbygg av tre innholdene:**

**Kjeller: 1 vaskerom, 1 vedbod, 1 matbod, 1 tørkerom, 1 bad m/ w.c.**

**1 etasje: 3 rom og kjøkken.**

**Loft: 2 soverom.**

**Beb gr. fl. 57,50 m<sup>2</sup>**

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

**22/5-49 og 31/5-49.**

**Innflyttingstillatelse gitt 12/5-50.**

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

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

**Ansvarshavende er ansvarlig for byggets riktige og håndverksmessige utførelse.**

**Bygget må besørges inntegnet på målebrevet.**

**Brannstige må anskaffes.**

Kristiansund N., den **7/11-50**

Bygningssjef



TINGLYST

06 JAN. 2006

NORDMØRE TINGRETT

DAGBOKNR.: 168

Sorenskriveren i Nord-Møre  
Storgt. 43  
6508 Kristiansund N

Kristiansund N., 25.12.2005

Vedr.: Byggesak 05/609 – Kjetil Larsen, Omagt. 82B Gr. 10/bnr. 225.

Ad tegning veirett adkomst eiendom gnr. 10/bnr. 31 - hjemmelhaver Jorid M. Olsen.

Viser til tillatelse ved adkomst 05/457 byggesak og gir Kjetil Larsen tillatelse til  
Å bruke vei ut til hovedgate fra carport.

Kr.sund N 25.12.2005

*Erut av gnr. 10/31*

Jorid Marie Olsen

*Jorid M. Olsen*



Doknr: 168 Tinglyst: 06 01 2006 Emb. 061  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kristiansund kommune

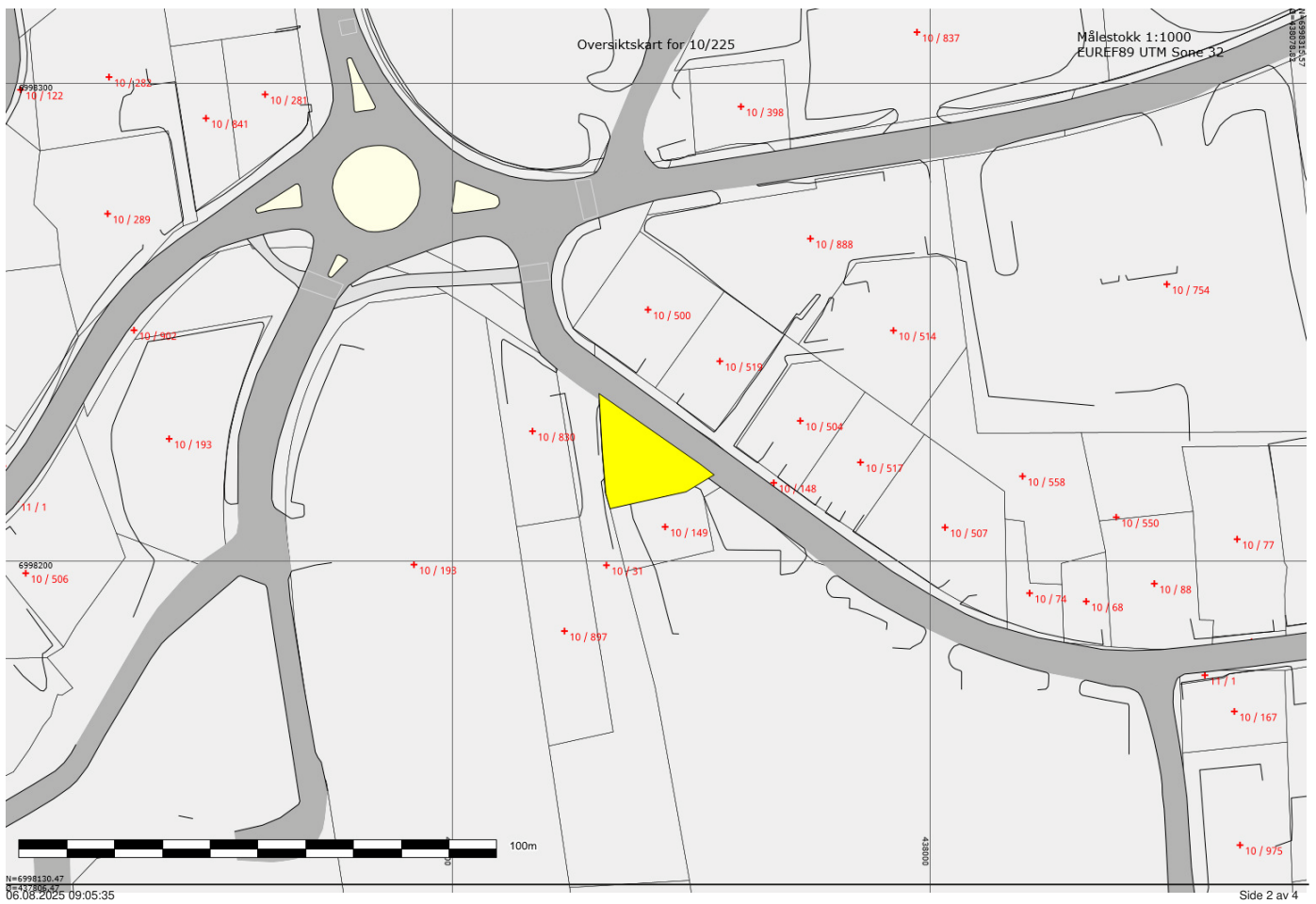
## Matrikkelkart

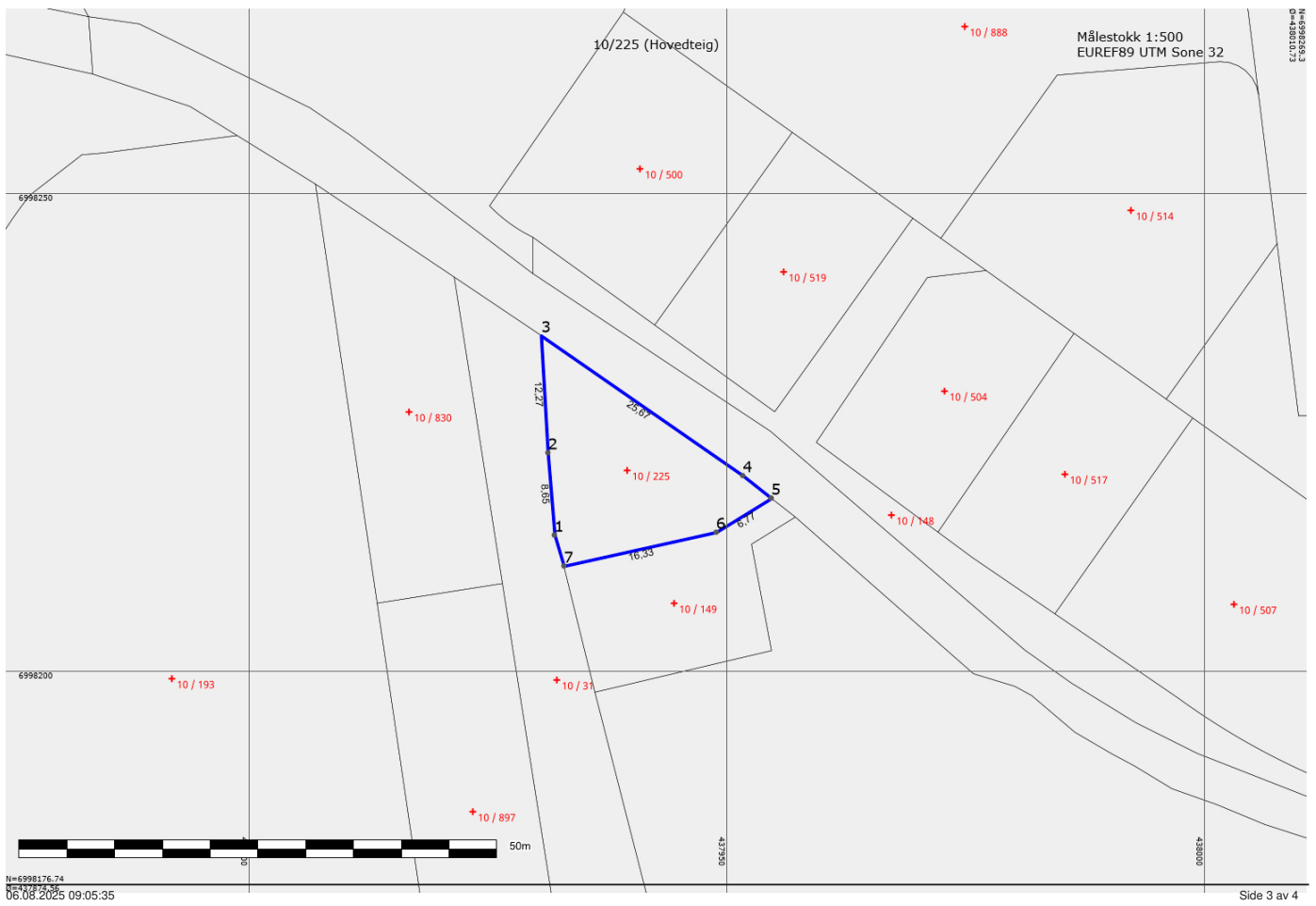
### MATRIKKELENHET

| Kommune                     | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|-----------------------------|-----|-----|-----|-----|
| 1505 - Kristiansund kommune | 10  | 225 | 0   | 0   |

### Orientering om matrikkelkart

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





## Areal og koordinater

Areal: 300,40

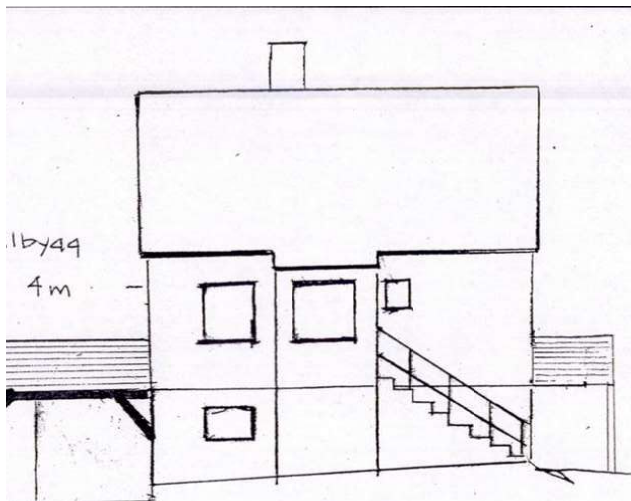
Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6998220,95 Øst: 437939,61

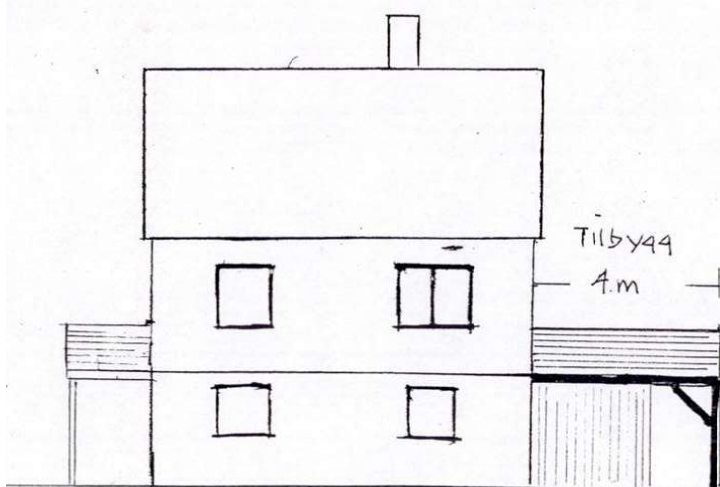
### Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje |            |           | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ |                  | Målemetode     | Nøyaktighet | Radius |
|-------------------------|------------|-----------|-----------------------------------|------------------|----------------|-------------|--------|
| Løpenr                  | Nord       | Øst       | Lengde                            | Hjelpelinjetype  |                |             |        |
| 1                       | 6998214,20 | 437931,98 | Ikke spesifisert                  | Umerket          | 10 Terrengmålt | 36          |        |
|                         |            |           | 8,65                              | Ikke hjelpelinje |                | 36          |        |
| 2                       | 6998222,82 | 437931,31 | Ikke spesifisert                  | Umerket          | 10 Terrengmålt | 36          |        |
|                         |            |           | 12,27                             | Ikke hjelpelinje |                | 36          |        |
| 3                       | 6998235,07 | 437930,62 | Ikke spesifisert                  | Umerket          | 10 Terrengmålt | 36          |        |
|                         |            |           | 25,67                             | Ikke hjelpelinje |                | 36          |        |
| 4                       | 6998220,42 | 437951,70 | Ikke spesifisert                  | Umerket          | 10 Terrengmålt | 36          |        |
|                         |            |           | 3,79                              | Ikke hjelpelinje |                | 36          |        |
| 5                       | 6998218,07 | 437954,67 | Ikke spesifisert                  | Umerket          | 10 Terrengmålt | 36          |        |
|                         |            |           | 6,77                              | Ikke hjelpelinje |                | 36          |        |
| 6                       | 6998214,50 | 437948,92 | Ikke spesifisert                  | Umerket          | 10 Terrengmålt | 36          |        |
|                         |            |           | 16,33                             | Ikke hjelpelinje |                | 36          |        |
| 7                       | 6998210,97 | 437932,98 | Ikke spesifisert                  | Umerket          | 10 Terrengmålt | 36          |        |
|                         |            |           | 3,38                              | Ikke hjelpelinje |                | 36          |        |

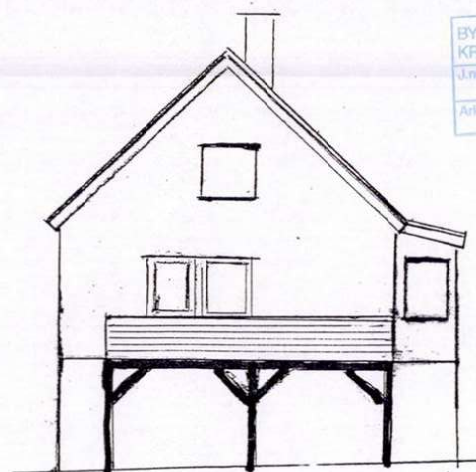




FASADE SØR



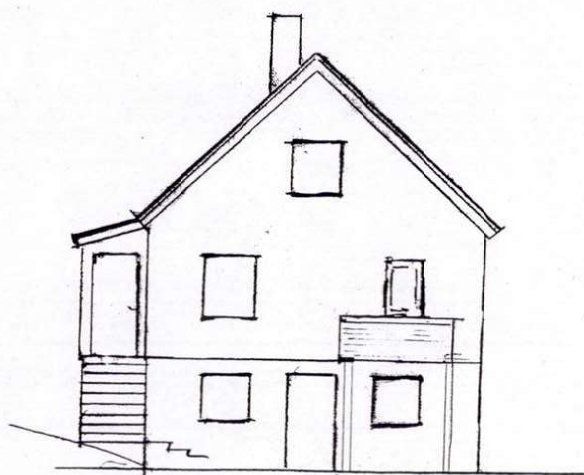
FASADE NORD



FASADE VEST

6m

Tilbygget



FASADE ØST

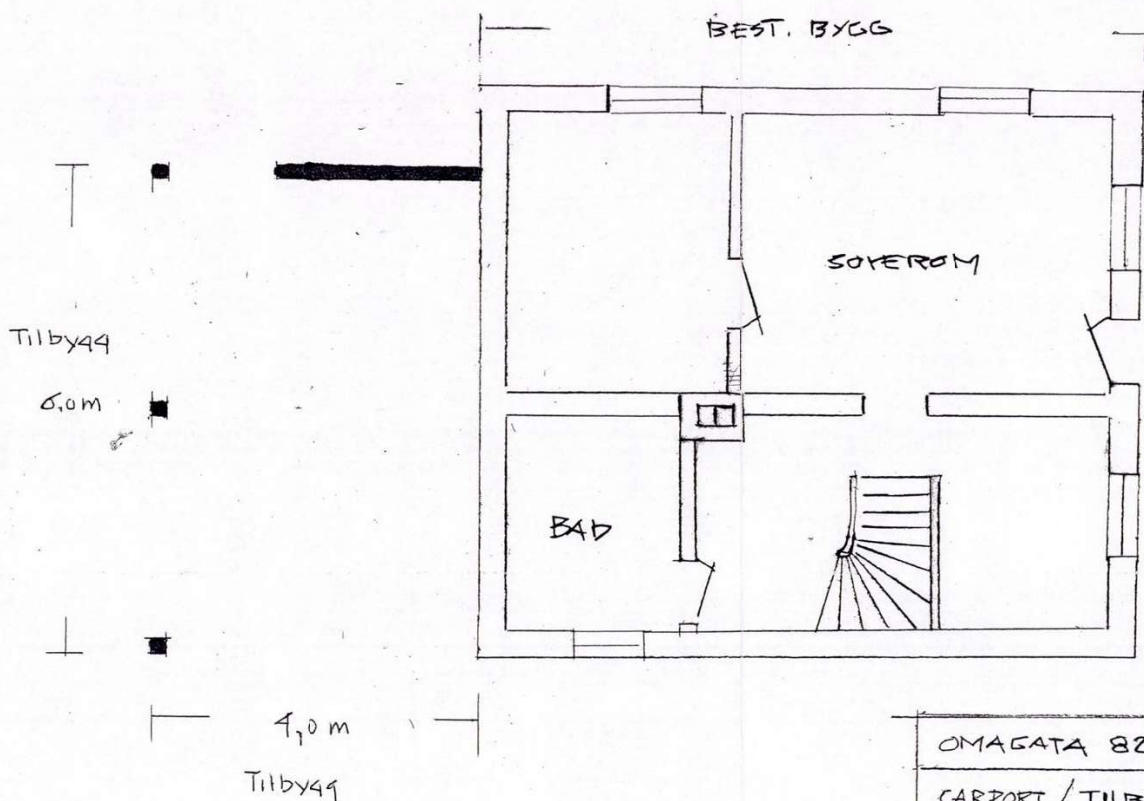
|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| OMAGATA 82 B                     | MÅLES. 1:100 |
| CARPORT / TILBYGG BOLIGHUS       |              |
| GNR. 10, BNR. 225 Kjeller LARSEN |              |
| DATO 14.12.04                    |              |

BYGNINGSSJEF  
KRISTIANSUND  
J.nr. 05/457-  
Arkiv

FI  
2  
PLAN

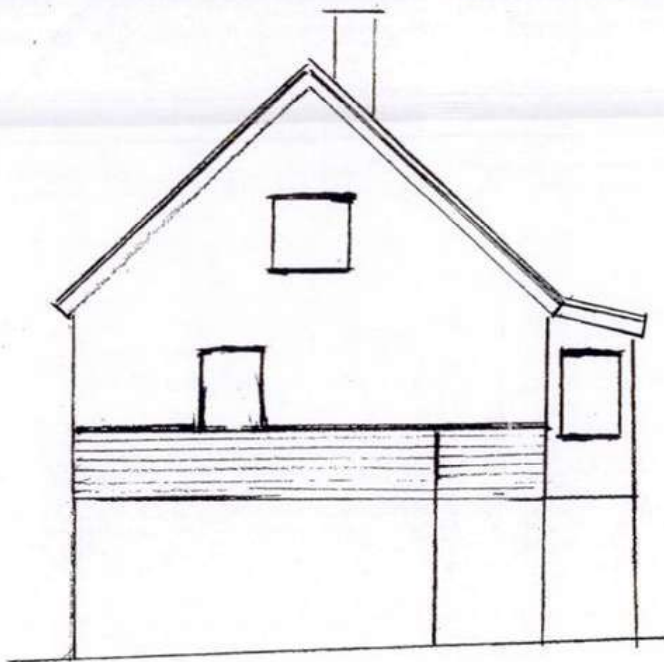
|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| BYGNINGSSJEFEN<br>KRISTIANSUND N |          |
| J.nr.                            | 05/457-2 |
| Dato                             |          |
| Arkiv                            | S.B.     |

FREMLAGT  
26 JAN 2006  
PLAN- OG BYGNINGS-  
RÅDET I KR. SUND



|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| OMAGATA 82 B               | MÅLEST. 1:100 |
| CARPORT / TILBYGG BOLIGHUS |               |
| ENR. 10 BNR 225 Ø. LARSEN  |               |
| 14.12.04.                  |               |

03/2758



FREMLAGT  
15 JAN 2004  
PLAN- OG BYGNINGS-  
RÅDET I KRISUND

FASADE VEST



|                                 |      |
|---------------------------------|------|
| TEKNISK ETAT<br>KRISTIANSUND N. |      |
| Jnr. 99/5245                    | Dato |
| Arkiv                           | S.B. |

FASADE ØST

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| OMAGATA 82 B             | MÅLES. 1:100 |
| GARASJE/TILBYGG BOLIGHUS |              |
| GNR. 10, BNR. 225        | LARSEN       |
|                          | 19.04.1999   |

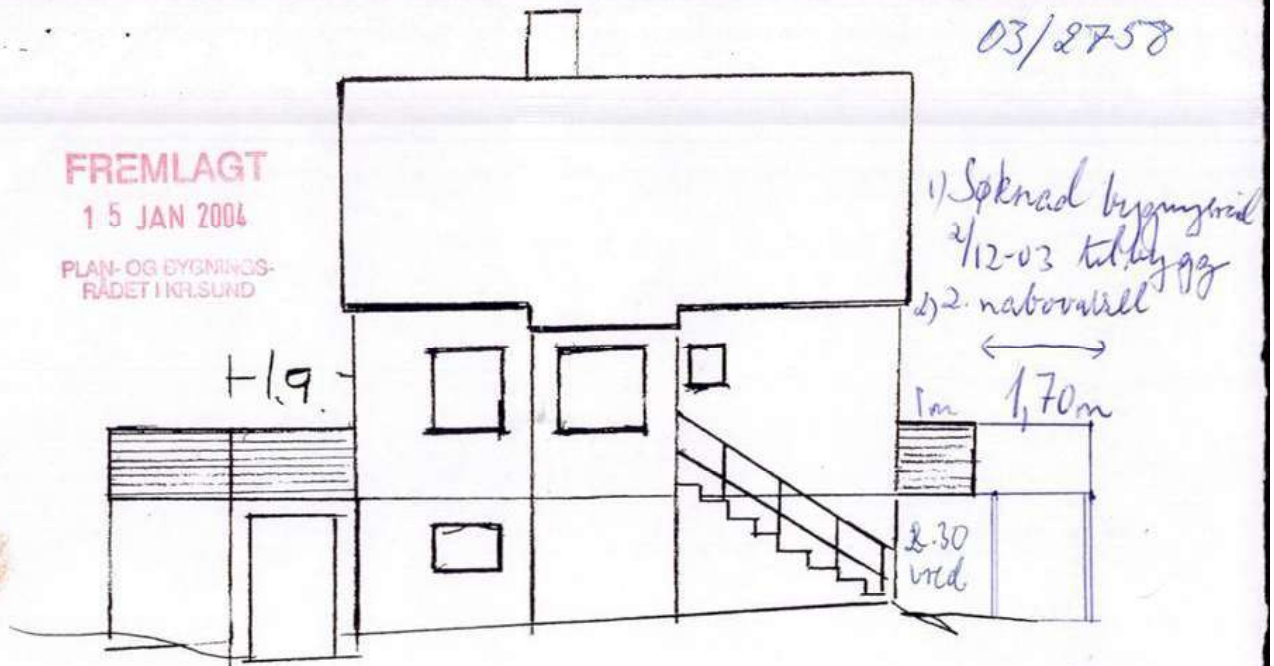
X Forlengelse av veranda

03/2758

FREMLAGT

15 JAN 2004

PLAN- OG BYGNINGS-  
RÅDET I KR. SUND



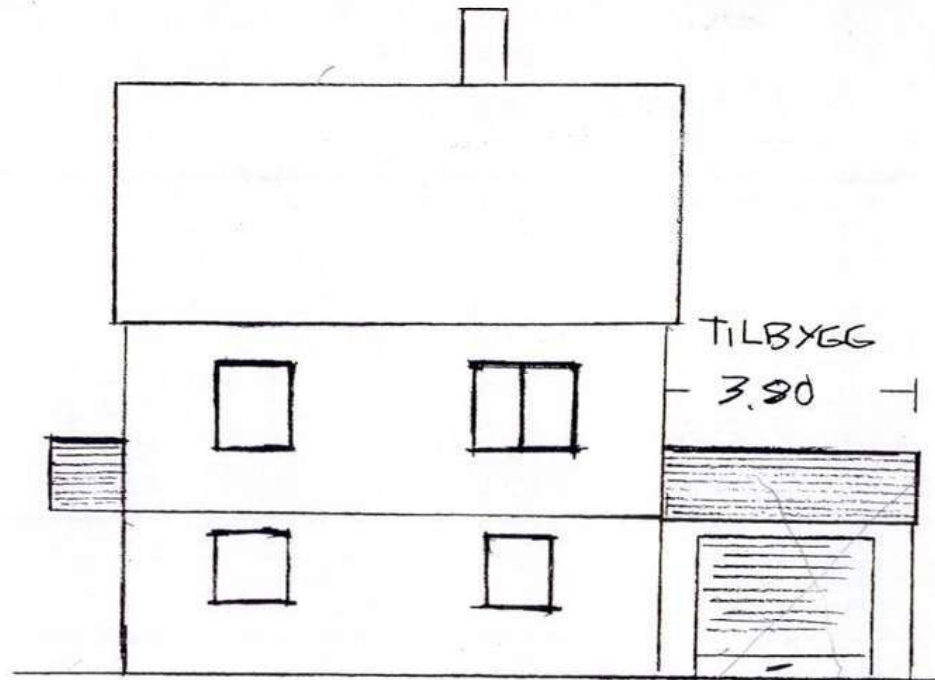
TILBYGG

FASADE SØR

FREMLAGT

27 MAI 1999

PLAN- OG BYGNINGS-  
RÅDET I KR. SUND

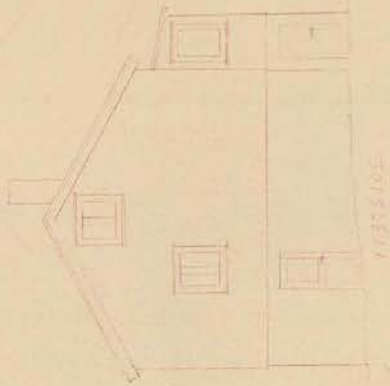
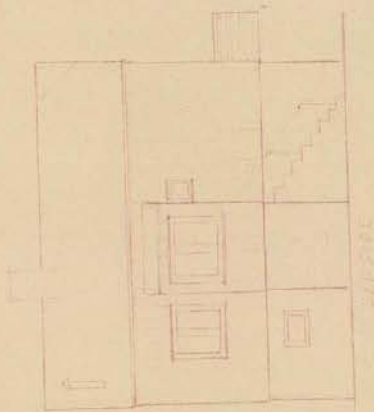


TILBYGG

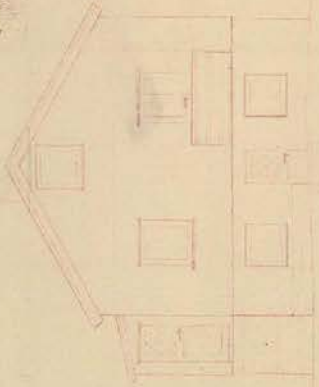
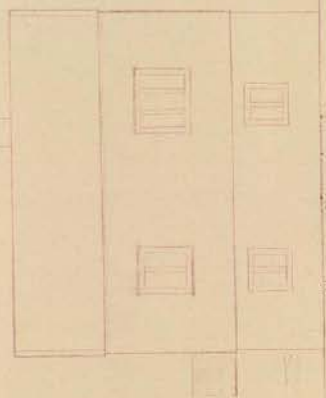
3.80

Aosl. 99

FASADE NORD



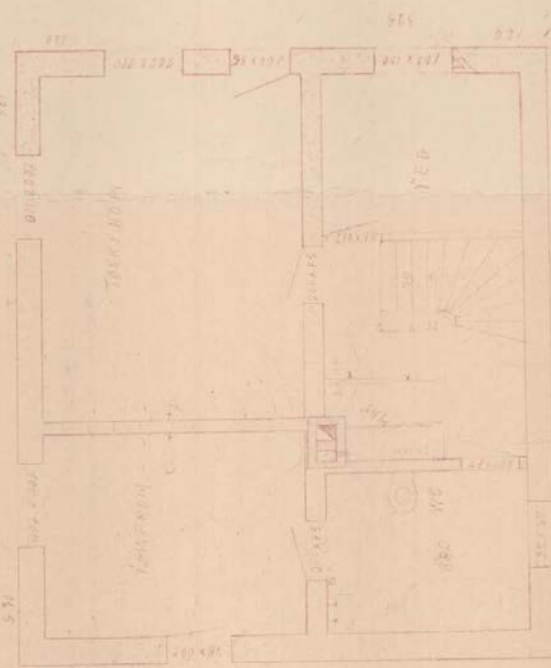
REMLA  
22 MRS  
KR. SUNDHOLM



K. B. råd J. nr. <sup>163</sup> 10 49

HUS FÖR HÖR GUDVÄN BREVIK ÖNHET  
1844 22 100

KRISTINA SUNDH  
1844 10 49

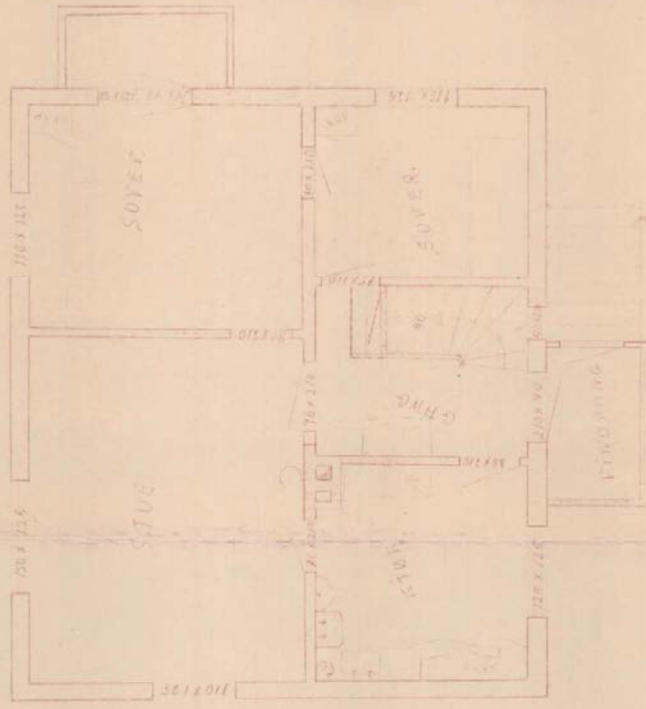


HUS FOR HRS OODVORP BAEYIK

CH. DIGHTEN ANSTADT

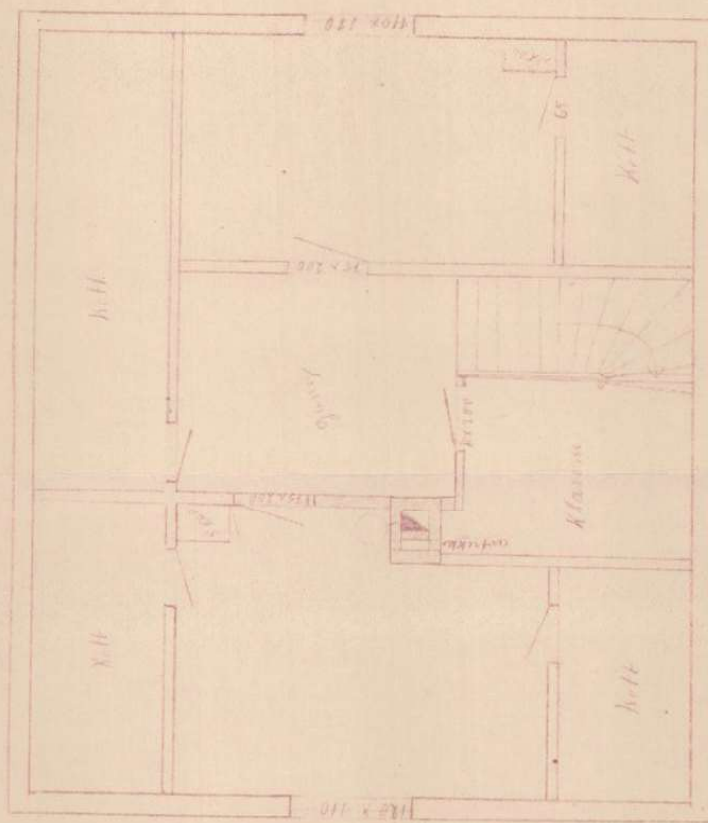
17th 1-50

Brady St. 43-44 1-10



REMLAG  
22 MS. 15  
PR. SUMO. NOTENHOL.

K. B. rad J. nr. 143  
1949



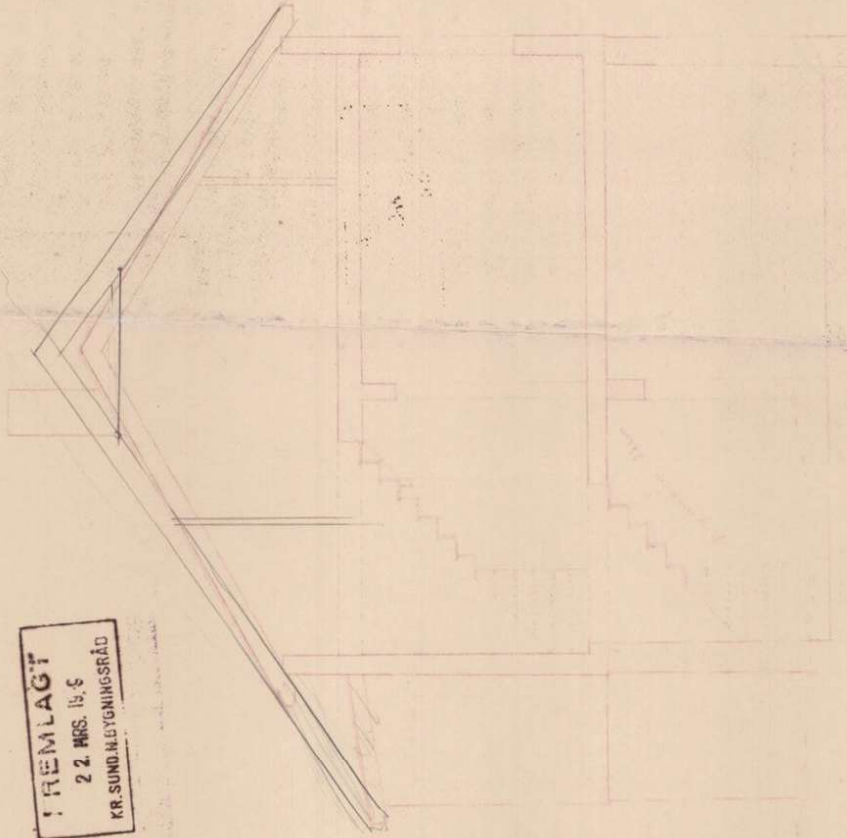
K. B. råd J. nr. 163  
10 99

Lofthom i hrr. ODDVAR BREVIK'S hus OMHGT. KR-SUND N

13/3 - 1949

NHL 1:50

PREMLAGT  
22. APR. 1949  
KR. SUND. NEDYGNINGSRÅD



Grund

KRSUND N.

12/3-1144

K. B. råd J. nr. 162  
1949



KRISTIANSTUND KOMMUNE  
BYGNINGSSJEF

Saksmappe: 05/457/13184/05  
Arkiv: 07800082B  
Saksbehandler: Per Gunnar Aasprong  
Dato: 13.12.2005

**FREMLAGT**

**26 JAN 2006**

**PLAN- OG BYGNINGS-  
RÅDET I KR.SUND**

**Delegert sak**

| Utvalg                                   | Møtedato   | Utvalgssaksnr |
|------------------------------------------|------------|---------------|
| Delegerte saker - Plan- og bygningsrådet |            | 05/609        |
| Plan- og bygningsrådet                   | 19.01.2006 |               |

**OMAGATA 82 B - SØKNAD OM OPPFØRING CARPORT**

**Saksopplysninger**

Melding datert 29.09.05 om oppføring av carport med takterrasse er mottatt og behandlet. Vedlagt til søknaden følger tegninger, forenklet situasjonskart, gjenpart av nabovarsel og tillatelse fra nabo om bruk av adkomst.

Byggested                      Omagata 82 B, 6517 Kristiansund N  
Gårds- og bruksnr        10/225  
Tiltakshaver                Kjetil Larsen  
Ansvarlig søker            Kjetil Larsen

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 93. Ved varslingsfristens utløp er det ikke kommet protester til tiltaket. Oppføringen krever dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan og bygningsloven, saken vil derfor bli behandlet som søknad. Det er ikke mottatt protester i sakens anledning. Nabo som er berørt av dispensasjon i sakens anledning har samtykket i tiltaket.

**Bygningsmyndighetens kommentar**

**Dispensasjon**

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 kreves det om dispensasjon for avstand til nabogrense for oppføring av omsøkte tiltak. For at dispensasjon skal kunne gis må det foreligge en overvekt av "særlige grunner" i forhold til de offentlige hensyn bestemmelsen er ment å ivareta.

Som særlige grunner anføres:

Nytteverdien for angjeldende eiendom sammen med behov for bedre oppholdsarealer ute synes her naturlig å hensynta. Eiendommen har en beliggenhet som i dag har fått endringer i nærmiljø på grunn av tilliggende industriområde.

Postadresse  
Rådhuset, Kaibakken 2  
6509 Kristiansund  
Hjemmeside:  
www.kristiansund.kommune.no

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

Telefon  
\*71 58 60 00  
Telefon avd.  
71 58 60 00

Telefaks  
\*71 58 61 44  
Telefaks  
71 58 62 01

Bankkonto  
7441.05.29800  
Foretaksregisteret  
NO 945 281 871

For at tilbygget skal godkjennes kreves det at søker får en tinglyst rettighet til å nytte adkomst tilhørende eiendommen gnr. 10 bnr. 31, tilhørende hjemmelshaver Jorid Marie B. Olsen, Innkjøring fra Omagata tillates ikke.

### VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 7 gis det dispensasjon fra avstand til byggegrense.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93, godkjennes søknad fra Kjetil Larsen om tillatelse til oppføring av carport med takterrasse i Omagata 82B, 6517 Kristiansund, på betingelse av at alle arbeider utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter og for øvrig på slike vilkår:

Tillatelsen krever tinglyst rettighet for adkomst via vei tilhørende gnr. 10, bnr. 225 før oppføring.

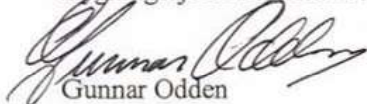
|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Behandlingsgebyr:                | 678,00         |
| Utsikking/ innmåling av bygning: | 1118,00        |
| Gebyr for dispensasjon:          | <u>2523,00</u> |
| Sum gebyrer.                     | <u>4319,00</u> |

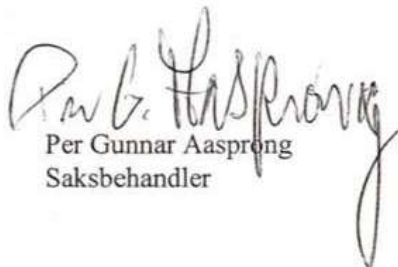
Arbeider tillates ikke igangsatt før:

- Søknad om igangsettingstillatelse er sendt bygningsmyndigheten og igangsettingstillatelse er utstedt.
- Alle gebyrer er betalt.

Dette vedtak kan påklages til fylkesmannen i Møre og Romsdal innen 3 uker i henhold til forvaltningslovens bestemmelser.

Bygningssjefen i Kristiansund

  
Gunnar Odden

  
Per Gunnar Aasprong  
Saksbehandler



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <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:** Omagata 82B  
6517 KRISTIANSUND N

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ulla Eriksen Nystøyl

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre