



aktiv.

Skolevegen 12C, 6521 FREI

**Nyere og fin vertikaldelt bolig på
ett plan på Rensvik**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Maria Alvheim Klinge

Mobil 926 99 890

E-post maria.alvheim.klinge@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 600 000,-
Omkostn.: Kr 66 240,-
Total ink omk.: Kr 2 666 240,-
Selger: Liliana Petronela Ramsing

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 66/70 kvm
Tomtstr.: 3578 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 137, bnr. 49
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1601240060

Nyere og fin vertikaldelt bolig på ett plan på Rensvik

Boligen ble ferdigstilt i januar 2020. Moderne og delikate materialvalg. Lys og fin stue med vedfyring og utgang til terrasse. Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken. Fint kjøkken med innredning fra Aubo og integrerte hvitevarer fra Whirlpool. Lekker flislagt bad med varmekabler i gulv og nedsenket dusjsone, vegghengt toalett, badersinnredning med nedfelt servant og speil med belysning. To fine soverom med garderobeskap. Teknisk rom/ vaskerom med opplegg for vaskemaskin og balansert ventilasjon. Utebod. Parkering ved boligen på felles tomt for sameiet. Kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikk og busstopp. Fine tur- og friområder i umiddelbar nærhet!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	28
Egenerklæring	59
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 m² Gang, bad, vaskerom, stue/ kjøkken og 2 soverom

BRA-e: 4 m² Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3578 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med terrasse og jord.

Parkering er utenfor boligen på område opparbeidet med grus

Beliggenhet

Vertikaldelt tomannsbolig. Eiendommen ligger i Frei i Kristiansund kommune i et rolig og barnevennlig område. Det er kort vei til skole, barnehage, butikker, servicesenter, og flotte rekreasjonsområder ved Rensvikvannet. Kort vei til bussforbindelser.

Adkomst

Eiendommen har (regulert) avkjørsel til/fra offentlig gate/vei

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Kristiansund kommune, tlf. 71 57 40 00 for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Råd Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål. Veggkonstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten. Konstruksjonen er av bindingsverk, kledd med liggende bordkledning. Luftingen for bordkledningen er umulig å befare ettersom den er tildekket av terrassen. Taket har saltak form. Konstruksjonen er av Wtakstoler med undertak av duk. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Boligen er oppført med en terrasse på 3 sider av bygget. Terrassen er av terrassebord som står på ukjent fundamentering. Rekkverket er av liggende spiler og håndløper. For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 22.22.2024 av Runar Meek for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 1: Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Tomannsboligen er helt ny, den er fortsatt under 5 års garanti til neste sommer. Jeg personlig la ikke merke til det som er nevnt ovenfor. I tilstandsrapporten står det at de tekniske dokumentene for baderommet mangler. Utbygger må sende de tekniske dokumentene for våtrommene og betong fundamentet. Utbygger må også bevise at han har bygget våtrommene etter forespurt standard. Utbygger må også sende et dokument kalt kontrollerklæring. I rapporten ble det lagt merke til at døren, vinduet og rammene på baderommet ikke er etter standarden. De er ikke malt med maling som beskytter mot fuktighet. Jeg meldte dette til utbygger som en reklamasjon, og utbygger må rette opp i dette snarest.

Pkt.6: Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? I tilstandsrapporten står at det er en drypplekkasje i takrenna. Jeg meldte dette til

utbygger som en reklamasjon, og utbygger må utbedre det snarest. Området er ikke utsatt for radongass. Mangler de tekniske dokumentene for utførelse av betongfundamentet. Utbyggeren må bevise at det er radonsperre i betongfundamentet. Utbyggeren opplyste skriftlig at betongfundamentet er bygget etter standard, og at radonsperre ble brukt

Pkt.7: Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ikke de som er nevnt ovenfor. I tilstandsrapporten står det at vedovnen ikke har riktig avstand til bakvegg. Jeg meldte dette til utbygger som en reklamasjon, og utbygger må rette opp i dette snarest.

Pkt.8: Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Denne tomannsboligen har slitasje på grunn av bruk i 4 år

Tilleggskommentar: Utbyggeren er ansvarlig for å utbedre enkelte konstruksjonsfeil som nevnt i tilstandsrapporten.

Innhold

1.etasje: Entré/gang, bad, kjøkken/stue, vaskerom og 2 soverom.
Utebod.

Standard

1 Etasje

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

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

- Veggmontert dusj med glassvegger
- Veggmontert toalett

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

Kjøkkenet har en grå innredningen som går over 2 vegger. Innredningen er av skuffer og skap i glatte fronter. Det er en laminat benkeplate med en nedfelt vask og induksjonstopp. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

- Vedovn
- Balkongdør til terrasse

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

Vaskerommet er utstyrt med:

- Varmtvannsbereder
- Opplegg for vaskemaskin
- Rør i rør skap
- Aggregat for balansert ventilasjon

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

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

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

- Sikringsenskap

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 TG2:

- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Radon
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering ved boligen på felles tomt for sameiet

Forsikringsselskap

Fremtind

Diverse

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a: Inntegnet bod er innredet til vaskerom.

Det gjøres oppmerksom på at endring fra s-rom til p-rom er søknadspliktig. Nevnte tiltak er ikke omsøkt.

Kommunens reaksjonsmuligheter ved ulovligheter er krav om tilbakeføring til opprinnelig stand eller at man må byggemelde etter dagens forskrifter. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg for ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne.

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.

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.

Energi

Oppvarming

Vedfyring , varmekabler på bad og vaskerom.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 600 000

Kommunale avgifter

Kr 24 606

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 627 876

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 385 928

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 137, bruksnummer 49, seksjonsnummer 3 i Kristiansund kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.01.2020

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan : Kommuneplanens arealdel 2020-2032 med mindre endring vedtatt 14.05.2024

Formål: Boligbebyggelse, nåværende Vedtatt: 07.09.2023, 14.05.2024

Reguleringsplan: 19710001 Del av Rensvikområdet Formål: Boligbebyggelse Vedtatt : 14.01.1971

Kommentarer:

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

Planer under arbeid i området : Nei

Eiendommen har (regulert) avkjørsel til/fra offentlig gate/vei

Adgang til utleie

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

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.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

65 000 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

66 240 (Omkostninger totalt)
81 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
84 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 666 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 681 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 684 140 (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 66 240

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Maria Alvheim Klinge
Daglig leder /Eiendomsmegler
maria.alvheim.klinge@aktiv.no
Tlf: 926 99 890

Aktiv Nordvest AS, Nedre Enggate 5-7

Salgsoppgavedato

22.11.2024







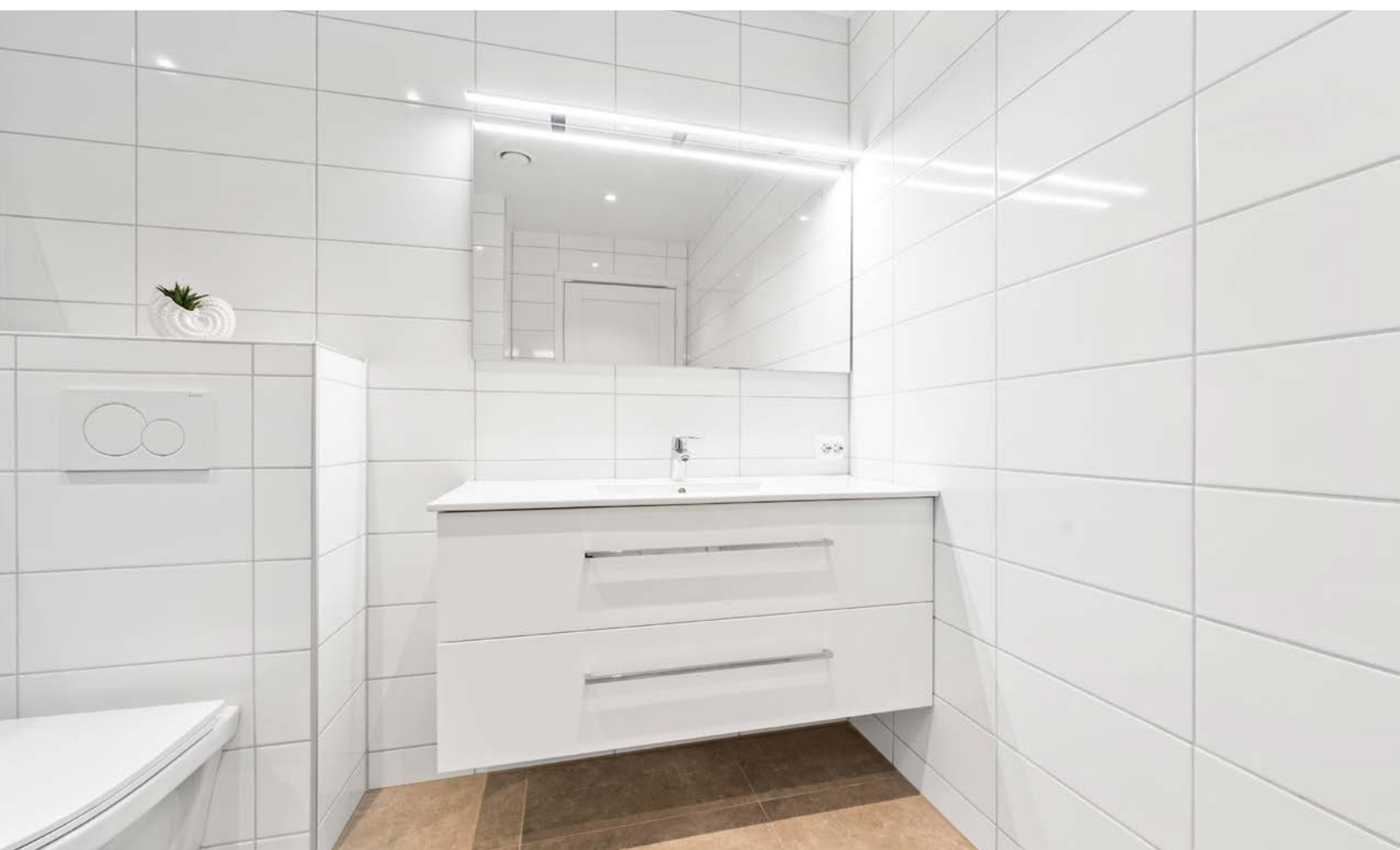






















Vedlegg



Plantegninger Er Ikke Målbare Og Avvik Kan Forekomme.

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

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Skolevegen 12 C, 6521 FREI
 KRISTIANSUND kommune
 # gnr. 137, bnr. 49, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 23.10.2024

Rapportdato: 22.11.2024

Oppdragsnr.: 22028-1089

Referansenummer: OX9761

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Runar Meek

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 næringseiendommer



Rapportansvarlig

Runar Meek

Uavhengig Takstingeniør

runar@bygg-con.no

952 34 014

Medansvarlig

Pål Rune Meek

Uavhengig Takstingeniør

paal.meek@bygg-con.no

473 12 312



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Den vertikale delte tomannsboligen ligger i et etablert boligfelt på Frei i Kristiansund kommune. Boligen ligger en kort kjøreavstand fra dagligvarebutikker, barnehage, og skole. Ellers ligger bygget nært gode turområder. Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med terrasse og jord. Parkering er utenfor boligen på område opparbeidet med grus. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte MDF plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess. Våtrommene er preget av flis belagte gulv, med vegger av flis og baderomsplater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tomannsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål. Veggkonstruksjonen er kun besikket fra overflaten. Konstruksjonen er av bindingsverk, kledd med liggende bordkledning. Luftingen for bordkledningen er umulig å befare ettersom den er tildekket av terrassen. Taket har saltak form. Konstruksjonen er av W-takstoler med undertak av duk. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Boligen er oppført med en terrasse på 3 sider av bygget. Terrassen er av terrassebord som står på ukjent fundamentering. Rekkverket er av liggende spiler og håndløper.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte MDF plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess. Gulvet mot grunnen er av betongdekke. Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Gulvet er belagt med fliser med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess. Badet har en hvit baderomsinnredning av skuffer med profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
- Veggmontert dusj med glassvegger
- Veggmontert toalett
Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Vaskerom

Boden/vaskerommet er fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommet. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess. Vaskerommet er utstyrt med:
- Varmtvannsbereder
- Opplegg for vaskemaskin
- Rør i rør skap
- Aggregat for balansert ventilasjon
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vaskerommet er utstyrt med:
- Varmtvannsbereder
- Opplegg for vaskemaskin
- Rør i rør skap
- Aggregat for balansert ventilasjon
Utstyret er ikke funksjons-testet. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte MDF plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess. Kjøkkenet har en grå innredningen som går over 2 vegger. Innredningen er av skuffer og skap i glatte fronter. Det er en laminat benkeplate med en nedfelt vask og induksjonstopp. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Utstyret er ikke funksjons-testet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er plassert en varmtvannsbereder på vaskerommet. Berederen rommer ca 200 liter.
Det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg med automat sikringer i sikringsskapet.
Bygget er utstyrt med nødvendige brannslukkingsutstyr og varsler-system.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten.
Eiendommen er utført med drenerende-masser.
Tak-nedløpene går gjennom terrassen så det er umulig å se om de er videre tilkoblet et drenerende rør system.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med terrasse og jord. Parkering er utenfor boligen på område opparbeidet med grus.
De utvendige rør systemene er kun besiktiget fra overflaten.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

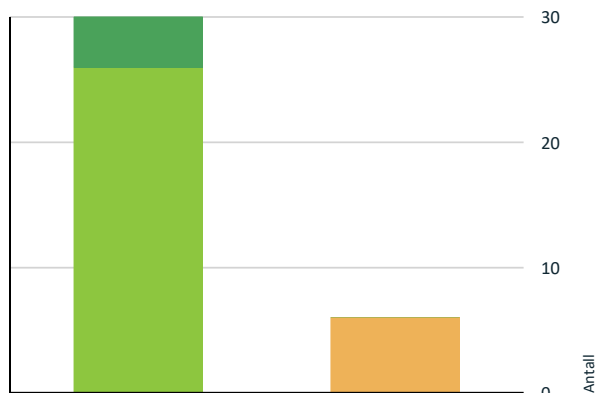
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på boligen. Det er registrert at inntegnet og prosjektert bod er tatt i bruk som vaskerom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

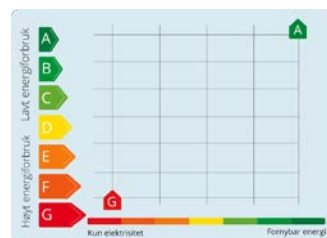
Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte MDF plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess. Våtrommene er preget av flis belagte gulv, med vegger av flis og baderomsplater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål



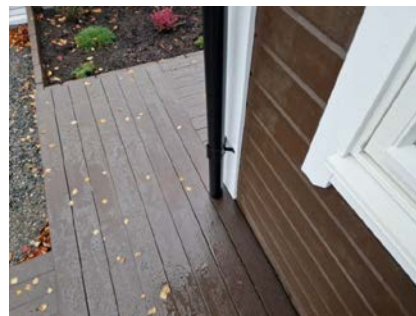
Område for drypplekkasjen.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Tilstandsrapport

↓ TG 1 Veggkonstruksjon

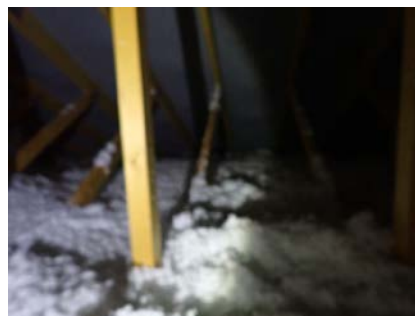
Veggkonstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten. Konstruksjonen er av bindingsverk, kledd med liggende bordkledning. Luftingen for bordkledningen er umulig å befare ettersom den er tildekket av terrassen.



↓ TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket har saltak form. Konstruksjonen er av W-takstoler med undertak av duk.



↓ TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er påvist at omrammingsbord er montert tett med vannbrettet. En slik konstruksjon på virker treverkets evne til å slippe regn vann. Dette vil da videre påvirke treverkets forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Omrammingsbordene bør ha en skrående kant som leder regnvann bort.

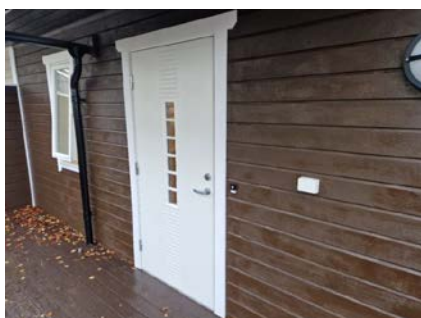


Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen er oppført med en terrasse på 3 sider av bygget. Terrassen er av terrassebord som står på ukjent fundamentering. Rekkverket er av liggende spiler og håndløper.



INNENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet mot grunnen er av betongdekke.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Gulvet er belagt med fliser med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess. Badet har en hvit baderomsinnredning av skuffer med profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj med glassvegger
- Veggmontert toalett



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør gjøres undersøkelser om vinduet er egnet i våtzone.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 77.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er utført tiltak på våtrommet i nyere tid. Våtrommet har ukjente forhold, som membran/annen tettesjikt skjult bak overflatene. Det er ikke fremlagt/foreligger ikke dokumentasjon på disse forholdene.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

- Veggmontert dusj med glassvegger

- Veggmontert toalett

Utstyret er ikke funksjons-testet.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Boden/vaskerommet er fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommet.

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

Vaskerommet er utstyrt med:

- Varmtvannsbereder
- Opplegg for vaskemaskin
- Rør i rør skap
- Aggregat for balansert ventilasjon



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kunne dokumentere at våtrommet oppfyller de forventede kravene som stilles til våtrom. Fall er målt topp flis ved terskel til topp sluk.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er utført tiltak på våtrommet i nyere tid. Våtrommet har ukjente forhold, som membran/annen tettesjikt skjult bak overflatene. Det er ikke fremlagt/foreligger ikke dokumentasjon på disse forholdene.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med:

- Varmtvannsbereder
 - Opplegg for vaskemaskin
 - Rør i rør skap
 - Aggregat for balansert ventilasjon
- Utstyret er ikke funksjons-testet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

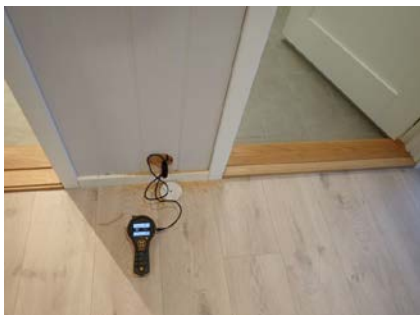
Det er balansert ventilasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte MDF plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess. Kjøkkenet har en grå innredningen som går over 2 vegger. Innredningen er av skuffer og skap i glatte fronter. Det er en laminat benkeplate med en nedfelt vask og induksjonstopp. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap. Utstyret er ikke funksjons-testet.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

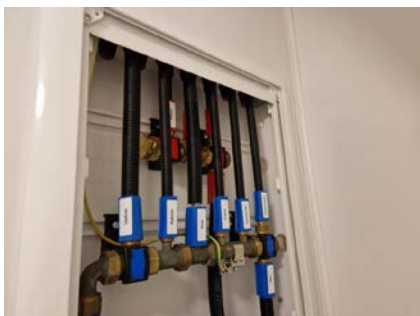
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



! TG 1 Varmtvannstank

Det er plassert en varmtvannsbereider på vaskerommet. Berederen rommer ca 200 liter.



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
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.
2020 El anlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja De elektriske arbeidene er utført av Tingvoll Elektro AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er fremlagt samsvarserklæring på de elektriske arbeidene.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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 fremlagt kontroll rapport fra EL tilsyn.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold rundt sikringene.
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 i el anlegget.

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

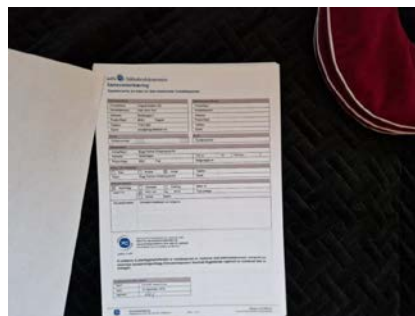
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse 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?
Nei

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Bygget er utstyrt med nødvendige brannslukningsutstyr og varsler-system.

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



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Eiendommen er utført med drenerende-masser. Tak-nedløpene går gjennom terrassen så det er umulig å se om de er videre tilkoblet et drenerende rør system.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med terrasse og jord. Parkering er utenfor boligen på område opparbeidet med grus.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

De utvendige rør systemene er kun besiktiget fra overflaten. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	66	4		70	
SUM	66	4			
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad , Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Vaskerom	Bod	

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Utvendig bod er oppgitt med ca 4m² under BRA-e. Terrasser er ikke oppmålt.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på boligen. Det er registrert at inntegnet og prosjektert bod er tatt i bruk som vaskerom.

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)
Tomannsbolig	66	0

Kommentar

Tomannsbolig

Utvendig bod på ca 4m² er ikke medtatt i arealberegningen for P- og S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2024	Runar Meek	Takstingeniør
	Pål Rune Meek	Takstingeniør
	Liliana Petronela Ramsing	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	137	49		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Skolevegen 12 C

Hjemmelshaver

Ramsing Liliana Petronela

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Den vertikale delte tomannsboligen ligger i et etablert boligfelt på Frei i Kristiansund kommune. Boligen ligger en kort kjøreavstand fra dagligvarebutikker, barnehage, og skole. Ellers ligger bygget nært gode turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 med mindre endring vedtatt 14.05.2024. 19710001 Del av Rensvikområdet.

- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor aktsomhetszone H310_4 Kvikleire.

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

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med terrasse og jord. Parkering er utenfor boligen på område opparbeidet med grus.

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 hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.11.2024	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Energirapport	23.10.2024	Utfylt av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.11.2024	Innhentet informasjon av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei
Eier	23.10.2024	Informasjon fra befarings.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	20.01.2020	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Målebrev	28.10.2024	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	31.10.2018	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straksiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspæren 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

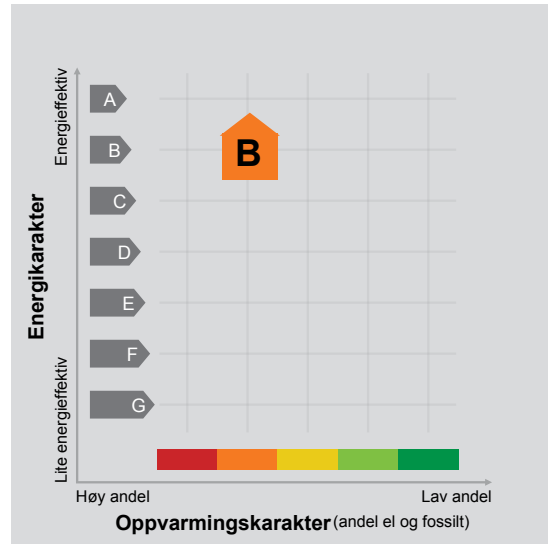
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OX9761>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skolevegen 12C
Postnummer	6521
Sted	FREI
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	137
Bruksnummer	49
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300732015
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-42569
Dato	23.10.2024



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

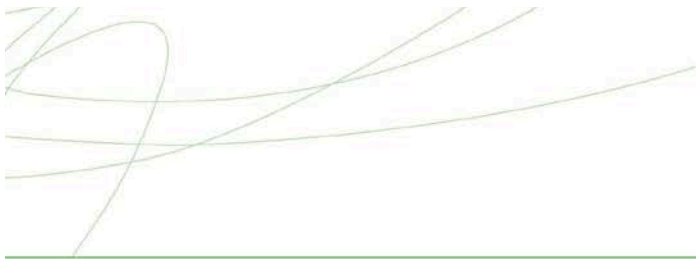
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

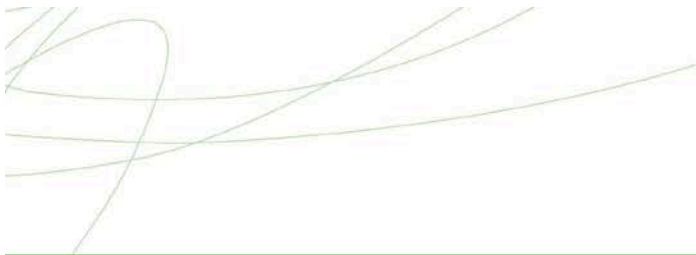
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Vask med fulle maskiner**

- **Fyr riktig med ved**
- **Tiltak utendørs**

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 innklima 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørt 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 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For 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 8: 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 9: 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 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: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansund	
Oppdragsnr.	
1601240060	
Selger 1 navn	
Liliana Petronela Ramsing	
Gateadresse	
Skolevegen 12C	
Poststed	Postnr
FREI	6521
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind Forsikring AS / Sparebank 1 Nordmør
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1601240060

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tomannsboligen er helt ny, den er fortsatt under 5 års garanti til neste sommer. Jeg personlig la ikke merke til det som er nevnt ovenfor. I tilstandsrapporten står det at de tekniske dokumentene for baderommet mangler. Utbygger må sende de tekniske dokumentene for våtrommene og betong fundamentet. Utbygger må også bevise at han har bygget våtrommene etter forespurt standard. Utbygger må også sende et dokument kalt kontrollerklæring. I rapporten ble det lagt merke til at døren, vinduet og rammene på baderommet ikke er etter standarden. De er ikke malt med maling som beskytter mot fuktighet. Jeg meldte dette til utbygger som en reklamasjon, og utbygger må rette opp i dette snarest.

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

I tilstandsrapporten står at det er en drypplekkasje i takrenna. Jeg meldte dette til utbygger som en reklamasjon, og utbygger må utbedre det snarest. Området er ikke utsatt for radongass. Mangler de tekniske dokumentene for utførelse av betongfundamentet. Utbyggeren må bevise at det er radonsperre i betongfundamentet. Utbyggeren opplyste skriftlig at betongfundamentet er bygget etter standard, og at radonsperre ble brukt.

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

Beskrivelse

Ikke de som er nevnt ovenfor. I tilstandsrapporten står det at vedovnen ikke har riktig avstand til bakvegg. Jeg meldte dette til utbygger som en reklamasjon, og utbygger må rette opp i dette snarest.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Denne tomannsboligen har slitasje på grunn av bruk i 4 år.

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

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

En tilstandsrapport av en takstmann er tilgjengelig.

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

Dokumenter

[Tilstandsrapport_Skolevegen_12C.pdf](#)

Document reference: 1601240060

Tilleggs kommentar

Utbyggeren er ansvarlig for å utbedre enkelte konstruksjonsfeil som nevnt i tilstandsrapporten.

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liliana Petronela Ramsing	e53855ca7d7eabf96b1ef85 a6322b4f098ae60cc	21.11.2024 14:57:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1601240060

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

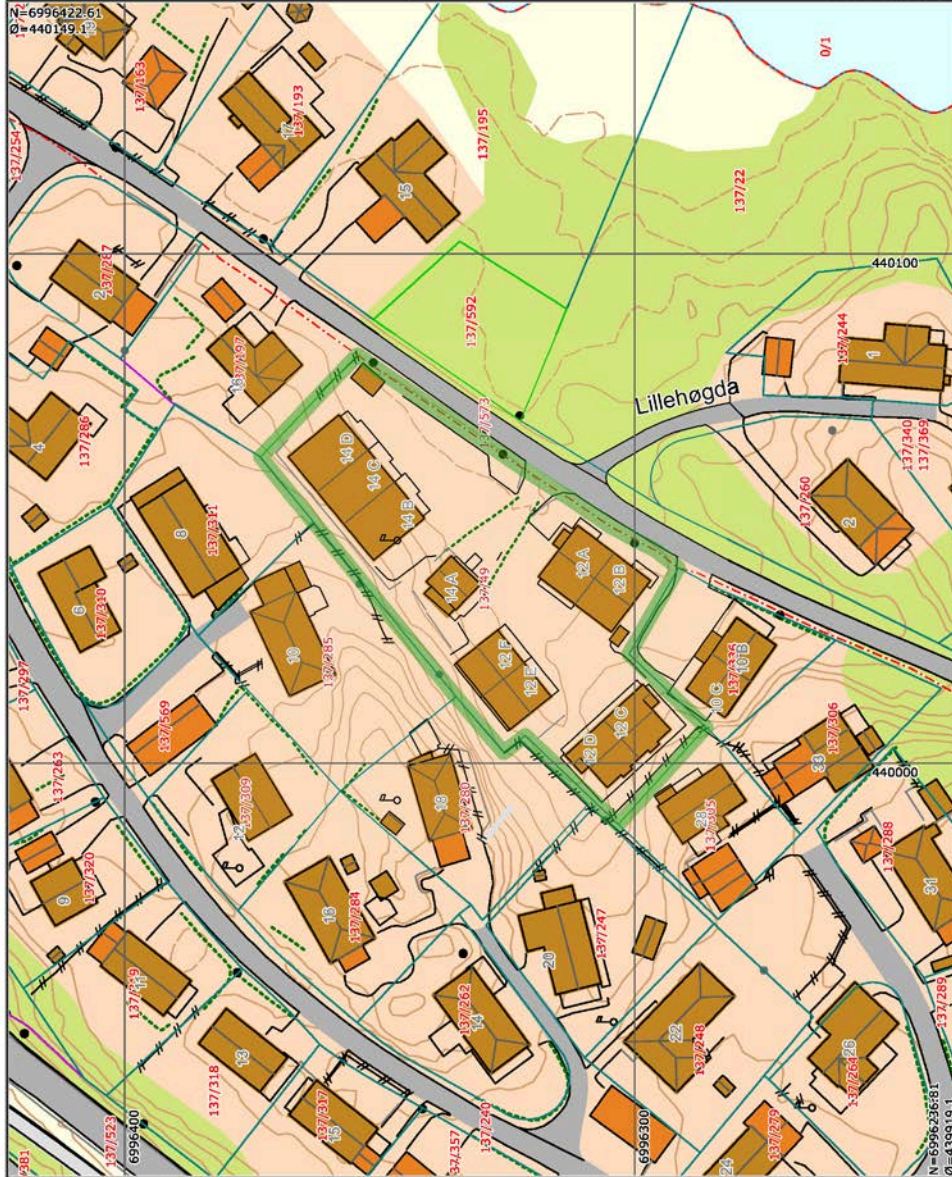



KRISTIANSSUND
KOMMUNE



Målestokk
1:1000

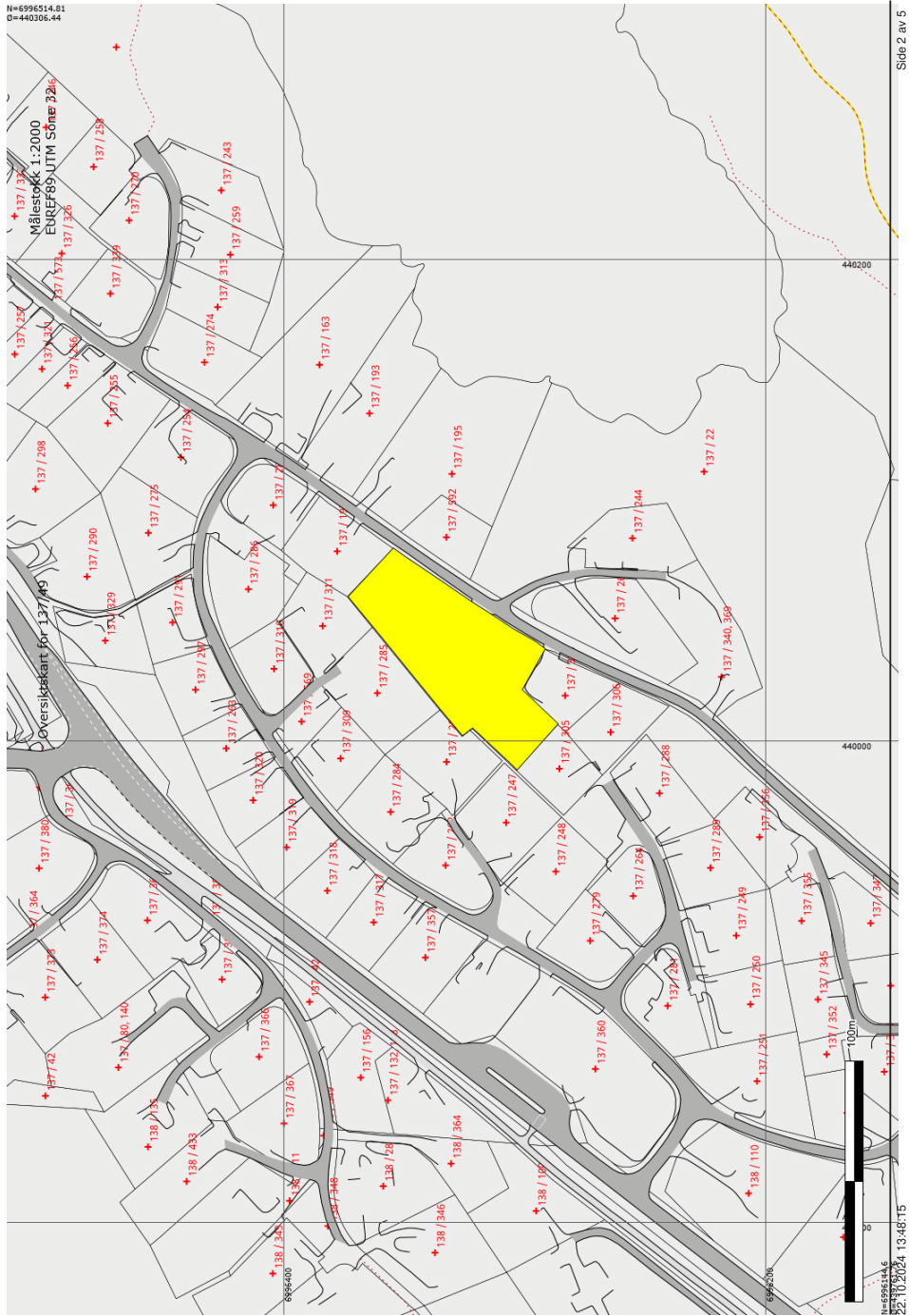
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



 <p>Kristiansund kommune</p>	<h1>Matrikkelkart</h1>
MATRIKKELENHET Kommune	
1505 - Kristiansund kommune	Gnr Bnr Fnr Snr 137 49 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 tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik 1 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 skisstenøyaktighet.





Areal og koordinater

Area: 3577.70 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant
 Representasjonspunkt: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6996329,71 Øst: 440034,10

Ytre avgrensning

Løpnr	Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ Hjelpelinjetype		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst	Lengde				
1	6996303,23	439988,02	Fjell	Offentlig godkjent grensemærke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,96	Ikke hjelpelinje		14	
2	6996304,65	439989,37	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemærke	10 Terrengmålt	14	
			23,28	Ikke hjelpelinje		14	
3	6996321,51	440005,42	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemærke	10 Terrengmålt	12	
			1,20	Ikke hjelpelinje		12	
4	6996322,46	440004,68	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemærke	10 Terrengmålt	12	
			4,17	Ikke hjelpelinje		14	
5	6996325,73	440002,10	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemærke	10 Terrengmålt	14	
			14,36	Ikke hjelpelinje		14	
6	6996335,02	440013,05	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemærke	10 Terrengmålt	14	
			44,36	Ikke hjelpelinje		14	
7	6996363,06	440047,43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemærke	10 Terrengmålt	14	
			11,32	Ikke hjelpelinje		14	
8	6996370,22	440056,20	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			5,07	Ikke hjelpelinje		14	
9	6996373,38	440060,16	Mur	Offentlig godkjent grensemærke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			27,61	Ikke hjelpelinje		10	
10	6996354,38	440080,19	Fjell	Offentlig godkjent grensemærke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			75,63	Vegkant		500	
11	6996291,46	440038,36	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemærke	10 Terrengmålt	14	
			19,49	Ikke hjelpelinje		14	
12	6996301,14	440021,44	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemærke	10 Terrengmålt	14	
			19,81	Ikke hjelpelinje		14	
13	6996286,79	440007,79	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemærke	10 Terrengmålt	14	
			1,04	Ikke hjelpelinje		14	
14	6996286,04	440007,07	Fjell	Offentlig godkjent grensemærke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

						25,66			Ikke hjelpeinj			10	
--	--	--	--	--	--	-------	--	--	----------------	--	--	----	--



KARTUTSNITT

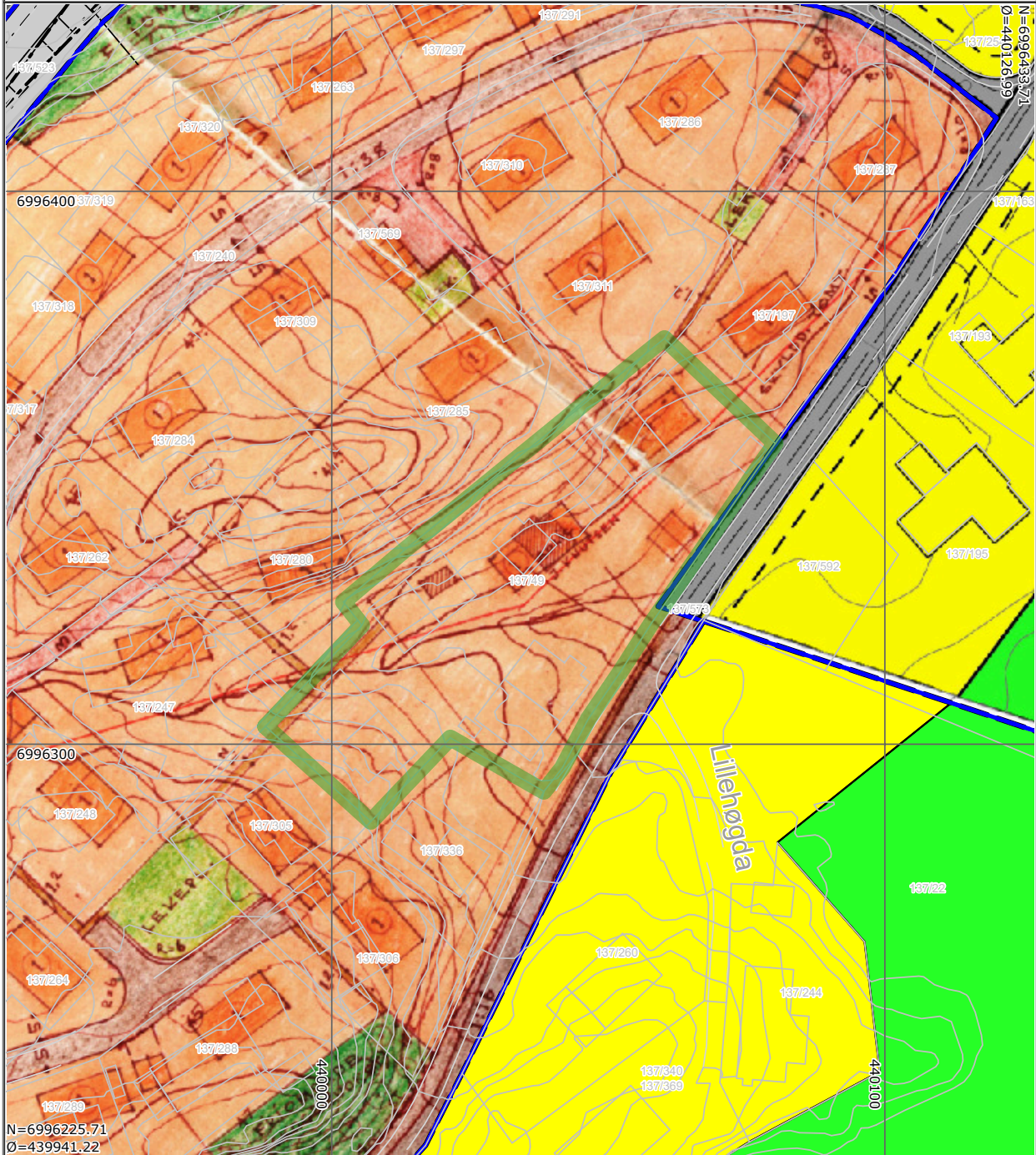
Eiendom: Gnr: 137 Bnr: 49 Fnr: 0 Snr: 0
Adresse: Skolevegen 12C, 6521 FREI
Hj.haver/Fester:



**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 23/10-2024 Sign:

Målestokk
1:1000



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



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 137

Bnr: 49

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Skolevegen 12C, 6521 FREI

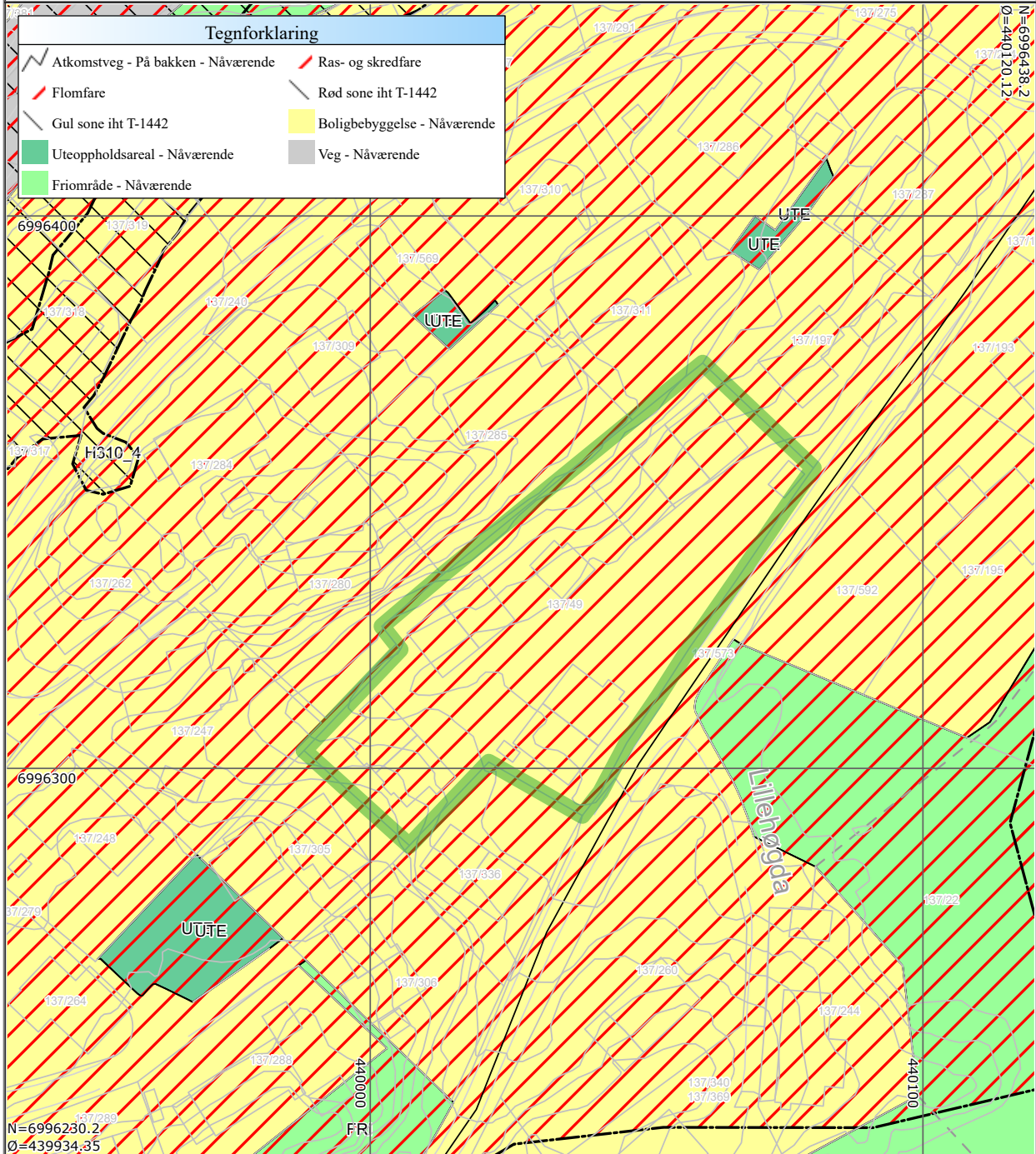
Hj.haver/Fester:



**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

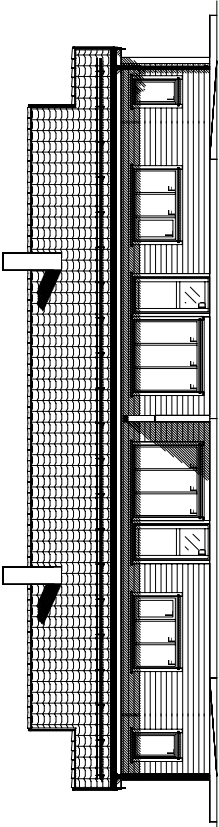
Dato: 23/10-2024 Sign:

Målestokk
1:1000

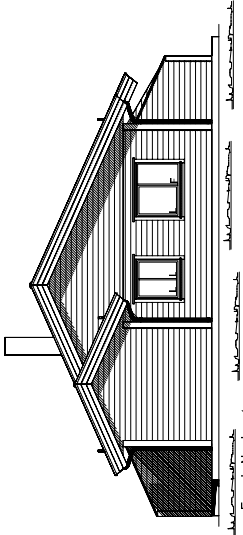


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

TEGNINGEN ER EN KOPISERT ELLER BEVILTETS UDTRYKSEL AV ARBEJDE UDEN ANVENDNING PÅ DAKKARK AS 6517 Kristiansund Bygg Partner Kristiansund AS		www.byggmann.no DB 976598407 501
2-Monnsboleg Skolevegen 12C og 12D 137 49 Kristiansund Kommune	A3 31.10.2018 2032-18	1:100 2032-18
BYGGMANN		
BYGGESØKNADSTEGNING FASADE NORD-ØST OG NORD-VEST REV D - Endring av vindu til TEK17 krav - 01.02.2019 - NJR REV C - Flytting av ramper + endring fasadedeling - 28.11.2018 - NJR REV B - Flytting av ramper - 27.11.2018 - NJR REV A - Vindu i SP - 16.11.2018 - NJR		



Fasade Nord-øst

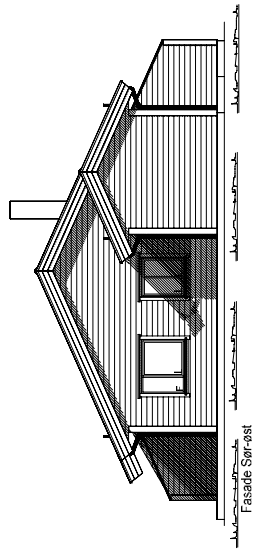


Fasade Nord-vest

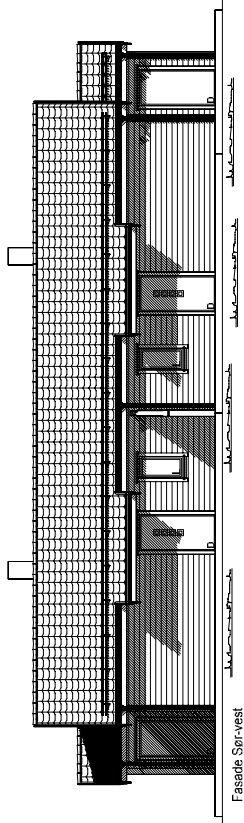
© 2019, Danneberg & Partners

REV D - Endring av vindu til TEK17 krav - 01.02.2019 - NJR
 REV C - Flytting av ramper + endring fasadeføring - 28.11.2018 - NJR
 REV B - Flytting av ramper - 27.11.2018 - NJR
 REV A - Vindu i SP - 16.11.2018 - NJR

BYGGEFØRSLAG		BYGGESØKNADSTEGNING		FASADE SØR-VEST OG SØR-ØST	
TILRÅDNING		TILRÅDNING		TILRÅDNING	
2-Monnsbolig		Skolevegen 12C og 12D		137 49	
Kommune		Krisfjell kommune		137 49	
Prosjekt		1:100		2032-18	
Arkitekt		www.byggmann.no		502	
Bygg Partner Krisfjell AS		Dakark AS		976598407	
Byggherren		A3		DB	
6517 Krisfjell		31.10.2018		502	



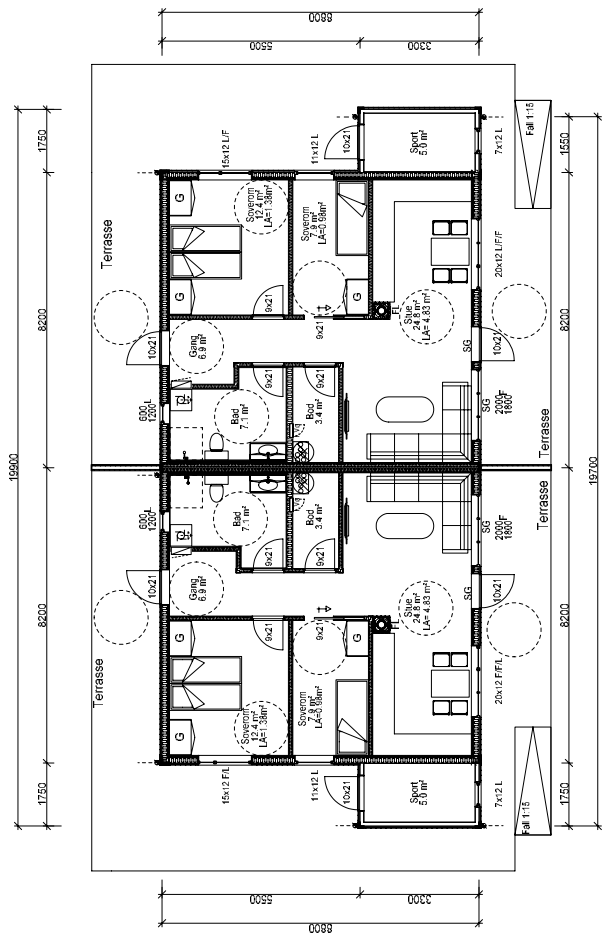
Fasade Sør-øst

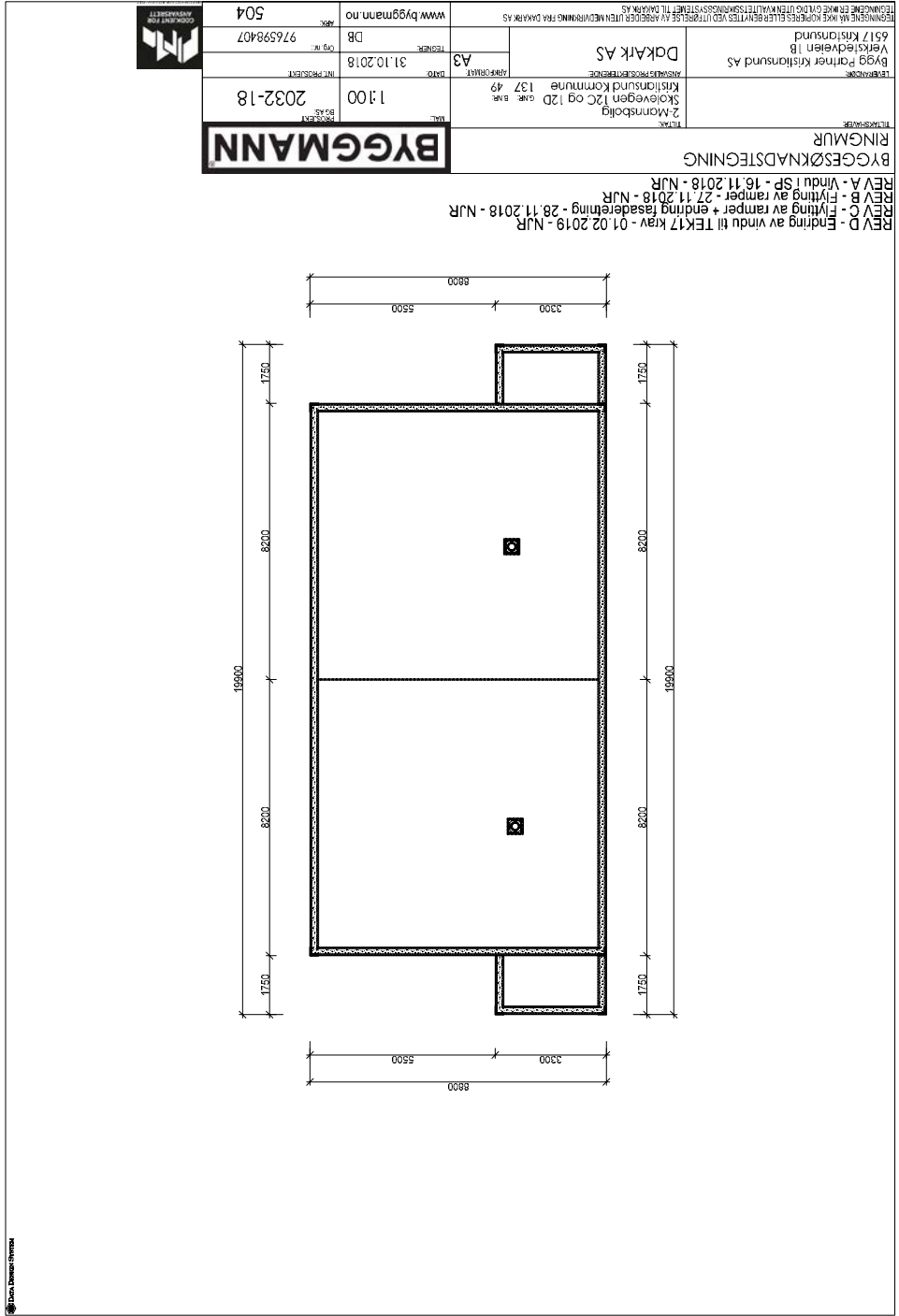


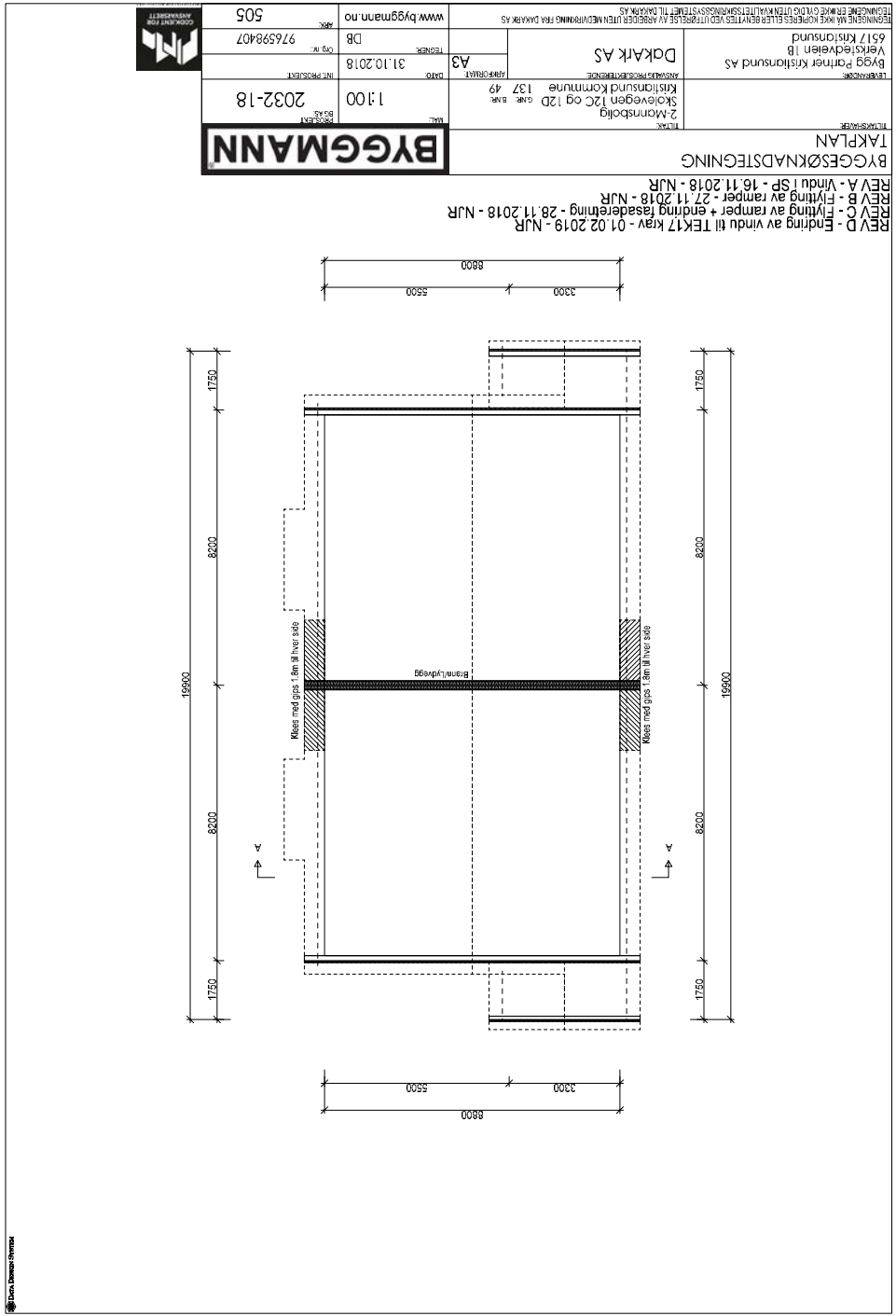
Fasade Sør-vest

BYGGESØKNADSTEGNING		HOVEDPLAN	
TITELBLAD		TITELBLAD	
PROJEKT	2-Monsteborg	PROJEKT	2-Monsteborg
BYGGER	Kristiansund Kommune	BYGGER	Kristiansund Kommune
BYGGER NR.	137 49	BYGGER NR.	137 49
BYGGER DATUM	31.10.2018	BYGGER DATUM	31.10.2018
BYGGER TEGNER	DB	BYGGER TEGNER	DB
BYGGER TEGNER NR.	976598407	BYGGER TEGNER NR.	976598407
BYGGER TEGNER DATUM	503	BYGGER TEGNER DATUM	503
BYGGER TEGNER BYGGER	www.byggmann.no	BYGGER TEGNER BYGGER	www.byggmann.no

BYGGESØKNADSTEGNING
 HOVEDPLAN
 REV D - Endring av vindu til TEK17 krav - 01.02.2019 - NJR
 REV C - Flytting av ramper + endring fasadeføring - 28.11.2018 - NJR
 REV B - Flytting av ramper - 27.11.2018 - NJR
 REV A - Vindu i SP - 16.11.2018 - NJR

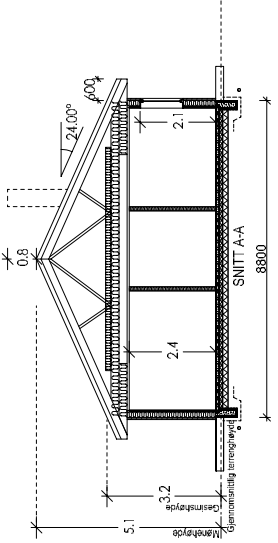






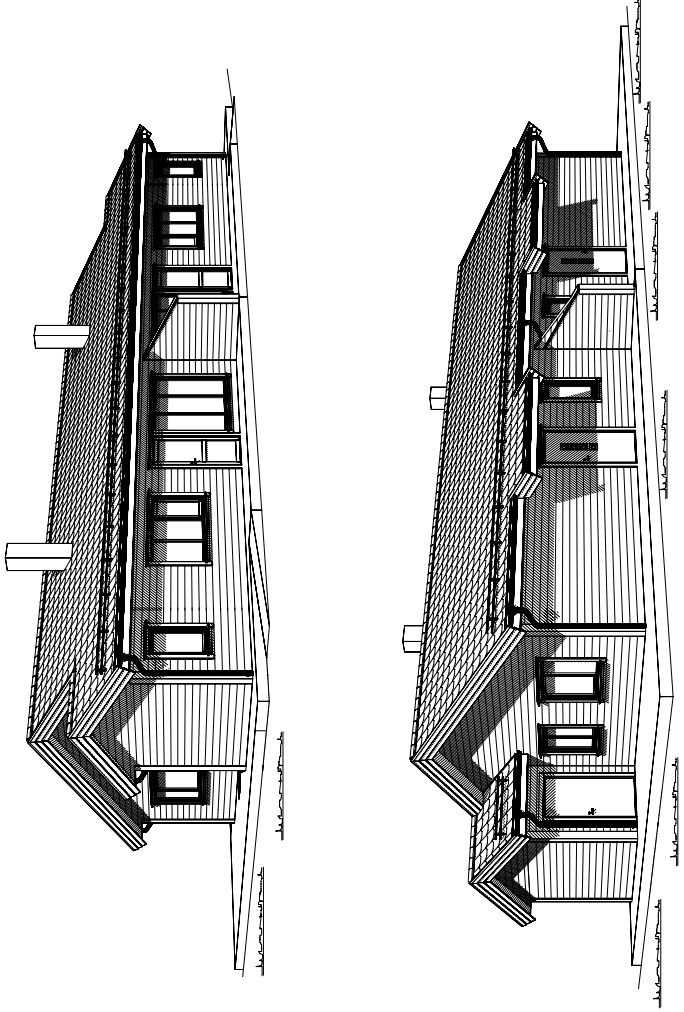
BYGGESØKNADSTEGNING		SNITT	
BYGGMANN		TEKNOLOGI	2-Monnsbolig
BYGGER	Kristiansund Kommune 137 49	PROJEKTANT	Skogevgen 12C og 12D
BYGGMANN	1:100	DATUM	31.10.2018
BYGGMANN	2032-18	TEKNOLOGI	DB
BYGGMANN	976598407	BYGGMANN NO	www.byggmann.no
BYGGMANN	506	BYGGMANN	506

REV D - Endring av vindu til TEK17 krav - 01.02.2019 - NJR
 REV C - Flytting av ramper + endring fasadeføreling - 28.11.2018 - NJR
 REV B - Flytting av ramper - 27.11.2018 - NJR
 REV A - Vindu i SP - 16.11.2018 - NJR




Bygningstype	BRG	BRG	BRG	BRG	BRG	BRG	BRG
144,0 m ²	22,2 m ²	124,0 m ²	80,7 m	199,4 m ²	314,8 m ²	124,0 m ²	20,0 m ²

REV D - Endring av vindu til TEK17 krav - 01.02.2019 - NJR
 REV C - Flytting av ramper + endring fasadeføring - 28.11.2018 - NJR
 REV B - Flytting av ramper - 27.11.2018 - NJR
 REV A - Vindu i SP - 16.11.2018 - NJR



BYGGESØKNADSTEIGNINGER
PERSPEKTIVER

TILSPISNING		2-Monnsbolig	
Kommune		Skjevingen 12C og 12D	
Kommune		137 49	
Byggherrens navn		Dakark AS	
Byggherrens adresse		6517 Kristiansund	
Byggherrens telefon		976598407	
Byggherrens e-post		www.byggmann.no	
Byggherrens nettside		507	
Byggherrens logo			



Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

DAKARK AS
Flyplassvegen 22
6040 VIGRA

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Piotr Jakubowski	BYGG-19/00927		20.01.2020
	oppgis ved alle henvendelser		

Skolevegen 12 C-D - Ferdigattest til oppføring av tomannsbolig

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	137 / 49 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	DAKARK AS
Tiltakshaver:	M B EIENDOM AS
Forhåndskonferanse:	

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for oppføring av tomannsbolig i Skolevegen 12 C-D.

Saksopplysninger

Tillatelse til oppføring av bolig ble gitt den 26.02.2019 med vedtaksnummer 2019/148. Søknad om ferdigattest er mottatt komplett den 20.01.2020.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling. Ansvarlig søker har ved gjennomføringsplan bekreftet at det foreligger nødvendig sluttokumentasjon. Det er i søknaden bekreftet at FDV dokumentasjon er overlevert byggherrens eier. (FDV - Forvaltning/Drift/Vedlikehold).

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.



Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no
Dokumentnr.: BYGG-19/00927-3

Besøksadresse
Servicetorget

Vågeveien 4
www.kristiansund.no

Telefon
71 57 40 00

Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919

Kristiansund kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-19/00927

Dato
20.01.2020

Bygning eller deler av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. plan- og bygningsloven § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Dette brevet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Piotr Jakubowski
Saksbehandler

Faktura ettersendes

Orientering om gebyr

Behandlingsgebyret er fastsatt med hjemmel i "Gebyrregulativ for Kristiansund kommune for saksbehandling mm. jf. plan- og bygningsloven § 33-1, matrikkelloven § 32 og eierseksjonsloven § 7".

I denne saken er gebyret beregnet på følgende måte ut i fra gebyrregulativ for 2019:

Behandlingsgebyr	kr	1.550
	kr	—
Gebyr total kr:	kr	1.550

Betalingsblankett for gebyret ettersendes.

Det er ikke klageadgang på gebyrfastsettelsen. Hvis gebyret er åpenbart urimelig, kan kommunen etter skriftlig søknad eller egen vurdering fastsette annet gebyr enn det som framgår av regulativet. Vurderingen gjøres i forhold til det arbeid og de kostnader kommunen har hatt med saken, også støttefunksjoner utover selve saksbehandlingen. Søknad om nedsettelse av gebyret utsetter ikke betalingsfristen.

Vi viser til kommunens hjemmeside under fanen Byggesakstjenester – "Hva koster det? Gebyrer Plan og Byggesak" finner du det aktuelle [Gebyrregulativet](#).

Orientering om dine rettigheter

Rett til å klage, forvaltningsloven § 28, jf. plan- og bygningsloven § 1-9:

Du har rett til å klage til Fylkesmannen over vedtaker. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er kommet fram til adressaten. Klagen må være skriftlig og redegjøre for de endringer du ønsker i vedtaket. Klagen må undertegnes og sendes til Kristiansund kommune som skal forberede saken for klageinstansen. Klager du på epost ber vi om at du benytter adressen byggesak@kristiansund.kommune.no.

Kommunen skal ferdigbehandle klagen innen 8 uker.

Rett til å kreve begrunnelse, forvaltningsloven § 24:

Dersom det ikke er gitt begrunnelse for vedtaket, kan du sette fram krav om å få begrunnelse. Slikt krav må leveres innen klagefristen på tre uker.

Utsatt iverksetting av vedtaket, forvaltningsloven § 42:

Selv om du har klagerett, kan et vedtak vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å be om at vedtaket gis utsatt iverksetting inntil klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En beslutning om å gi/ikke gi vedtaket utsatt iverksetting er ikke et vedtak som kan påklages.

Rett til å se sakens dokumenter, forvaltningsloven § 18:

Du har med visse begrensninger rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Dersom en mindreårig er part i saken og blir representert av en verge, gjelder dette også den mindreårige selv. Retten til innsyn gjelder også etter at det er truffet vedtak i saken.

Kostnader ved en klagesak, forvaltningsloven § 36:

Det kan søkes om å få dekket utgiftene til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Fylkesmannen eller en advokat kan gi nærmere informasjon om reglene for fri rettshjelp.

Når et vedtak blir endret til gunst for deg, kan du kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes dine eget forhold eller forhold utenfor din og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

Klage til sivilombudsmannen

Hvis du mener å ha vært utsatt for urett eller feil fra det offentlige, kan du klage til Sivilombudsmannen. Før du klager til Sivilombudsmannen, må du ha brukt alle andre klagemuligheter. Det betyr at du først må ha klaget til det offentlige organet som har behandlet eller avgjort saken din, for eksempel kommunen eller fylkesmannen. Du finner mer informasjon om klage til sivilombudsmannen på deres hjemmeside <https://www.sivilombudsmannen.no/>.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Skolevegen 12C
6521 FREI**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Maria Alvheim Klinge**Telefon:** 926 99 890
E-post: maria.alvheim.klinge@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre