

A wide-angle photograph of a modern, open-plan living room. The room features light grey walls, a white ceiling with recessed lighting, and light-colored wood-look flooring. Large windows and glass doors provide a view of the outdoors. In the foreground, a glass railing with a wooden handrail is visible. The background shows a comfortable living area with a sofa, armchairs, and a coffee table. A fireplace with a log rack is on the right.

aktiv.

Eaholmsveien 11, 6518 KRISTIANSUND N

**Moderne enebolig med integrert
garasje, veranda og balkong,
beliggende på Sommerro i
Kristiansund.**



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.
TLF. 400 04 565

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 390 000,-
Omkostn.: Kr 186 100,-
Total ink omk.: Kr 7 576 100,-
Selger: Magnus Broch
Silvia Jakobsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 301/301 kvm
Tomtstr.: 681.7 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 239
Oppdragsnr.: 1601250131

Nyere enebolig med integrert garasje, veranda og balkong, beliggende på Sommerro i Kristiansund.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Maria A. Klinge ønsker velkommen til denne innholdsrike eneboligen på Sommerro.

Med sin beliggenhet i et attraktivt boligområde, tilbyr eiendommen en harmonisk atmosfære med nærhet til natur og gode solforhold. Området er ideelt for familier, med kort avstand til skoler, barnehager og offentlig transport, samt flotte turmuligheter.

Eneboligen er fra 2017 og har et innvendig bruksareal på 301 m² fordelt over to etasjer.

Den inneholder bl.a. fire soverom, garderoberom, to bad, to stuer, vaskerom og garasje. Boligen har en høy standard med moderne løsninger som balansert ventilasjon, varmepumpe og vedovn.

Uteplassen består av en romslig veranda med direkte utgang fra stuen, samt en mindre balkong.

Garasje med direkte adgang fra boligen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	67
Energiattest	72
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 301 m²

BRA totalt: 301 m²

TBA: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 170 m²

2. etasje

BRA-i: 131 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

42 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

681.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt som er opparbeidet med gruset innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært boligområde på Sommerro i Kristiansund, med kort vei til dagligvarebutikker, skoler og barnehager, perfekt for familier. Det er bussholdeplasser i gangavstand, som gir enkel forbindelse til sentrum og nærliggende områder. For friluftinteresserte finnes det flere turmuligheter i nærheten, hvor man kan oppleve naturen og rekreasjon.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig vei. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Nyetablert boligområde bestående i hovedsak av nyere eneboliger og pågående byggeprosjekter.

Barnehage/Skole/Fritid

Kort kjøreavstand til både Draget og ABC-bakken barnehager og Dale barneskole. Ellers har man Nordlandet ungdomsskole og de øvrige barnehagene i kommunen innenfor en liten kjøretur. Neas arena ligger en drøy km unna, og man har umiddelbar nærhet til flotte tuområder.

Skolekrets

Dale barneskole og Nordlandet ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

650 meter til nærmeste busstopp.

Bygningssakkyndig

Verdianalyse AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er en moderne enebolig fra 2017, oppført over to plan med integrert garasje.

Bygningen er fundamentert med en støpt plate på ringmur, etablert på en sprengsteinsfylling. Grunnforholdene består av fjell og steinmasser. Grunnmuren er en ringmur med en støpt plate. Dreneringen er basert på sprengsteinsfylling med drenerende egenskaper, og det er ikke etablert synlig drensledning.

Veggkonstruksjonen består av bærende vegger i isolert bindingsverk. Utvendig er fasaden kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre og er tekket med Decra stålplater. Takrenner, nedløp og beslag er utført i aluminium eller stål. Etasjeskillerne er konstruert i tre, med betong mot grunnen. Vinduene er av malt tre med 2-lags energiglass. Ytterdørene er isolerte kompaktdører med glassfelt. Det er observert noe værslitasje og rust på hengsler på ytterdøren.

Over garasjen er det en veranda med et bjelkelag av I-bjelker, takduk som tettesjikt og terrassebord i tre. Rekkverket er i malt treverk med vertikale spiler. Det er også en mindre balkong over inngangspartiet, utført med gulv av treverk og rekkverk i malt tre.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er registrert noe værslitasje på overflaten av terrassegulvet, med stedvis misfarging og noe ruhet i overflaten som følge av eksponering for sol, regn og vind.

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Ingen.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 03.11.2025 av Terje Storhaug. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ingen spesielt å bemerke i sin egenerklæring.

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

Innhold

1. Etasje:

Entrè, hall m/trapp, garderoberom, tv- stue, klesrom/ walk-in closet, 3 soverom, bad, teknisk rom, vaskerom, garasje og garasjebod.

2. Etasje:

Stue/ spisetue/ kjøkken, matbod, bad og 1 soverom. Utgang til balkong og veranda fra stue.

Standard

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat og vask. Det er en kjøkkenøy med platetopp og takhengt ventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn med damp, kombinert stekeovn/mikrobølgeovn og kjøleskap er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom med varmekabler i gulv, fliser på vegger og MDF panelbord i himling. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett, boblebadekar og dusj med glassdører. Rommet har balansert ventilasjon.

Bad 2. etasje:

Flislagt baderom med varmekabler i gulv, fliser på vegger og MDF panelbord i himling. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdører. Rommet har balansert ventilasjon.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerom med fliser og varmekabler på gulv, baderomsplater på vegger og MDF panelbord i himling. Rommet er utstyrt med vaskeromsinnredning med benkeplate i laminat, utslagsvask, vegghengt toalett og har opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Hovedsakelig laminat.

Vegger: Hovedsakelig MDF panelplater og malte plater.

Himling: Hovedsakelig MDF panelbord og malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannledningsanlegget er et rør-i-rør-system fra Roth, med fordelerskap montert innfelt i vegg. Systemet består av fleksible PEX-rør trukket i varerør.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Oppvarming: Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på 300 liter er plassert på teknisk rom.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg med 400V system og skjult installasjon. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilautomater er plassert på teknisk rom. Anlegget er utstyrt med overspenningsvern. Samsvarserklæring er datert 16.08.2017.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.
- Andre installasjoner: Boligen har sentralstøvsuger. I følge eier virker denne ikke.

Det vises for øvrig til vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i en integrert garasje og på egen tomt.

Forsikringsselskap

Ikke opplyst av selger

Polisenummer

Ikke opplyst av selger

Radonmåling

Ihht. NGU, Norges Geologiske Undersøkelse, har adressen moderat til lav forekomst av radon. Boligen er oppført i 2017, og man må anta at radontiltak er utført i henhold til gjeldende byggt teknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK10). Kravet til TEK10 var radonsperre mot grunnen, og tilrettelegging for trykkreduserende tiltak (radonbrønn/radonsug) dersom målinger skulle vise forhøyede verdier. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at om det som resultat av fremtidige målinger, vil bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

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

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

Energi**Oppvarming**

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

Varmekabler i yttergang.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 390 000

Kommunale avgifter

Kr 41 342

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunen fakturerer for vannmålerleie, vann, avløp, feiing/ tilsyn og eiendomsskatt, kr 35 780

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

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

Formuesverdi primær

Kr 1 953 471

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 813 884

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Info vannavgift

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 32, bruksnummer 239 i Kristiansund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "bolig" i Eaholmsveien 11, datert 21.06.2017. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Montering av stålppe og montering av garasjeport.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til manglende ferdigattest, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det gjøres oppmerksom på at planløsningen av boligen ikke samsvarer helt med det som er angitt på byggetegninger mottatt fra kommunen. På byggetegningene er det inntegnet fire soverom i 1. etasje, mens dagens planløsning består av tre soverom og et garderoberom. I 2. etg. er det på byggetegningene inntegnet en halvvegg mellom trappegang og kjøkken som ikke er der i dag. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til avvikene, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig

Følger reguleringsplan R-188 Boligfelt Sommerro – Myran-vest, med mindre reguleringsendring R-188-10 for etappe 4 og 5. Eiendommen er i planen regulert til bolig.. 14.03.2008

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

Det er ikke registrert planer under arbeid i området.

I kommuneplanen er det avmerket en hensynssone for kvikkleire, H310_4, i nærheten av eiendommen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

184 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

186 100 (Omkostninger totalt)

202 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

204 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 576 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 592 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 594 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 186 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 500 Fotograf inkludert kveldsfoto og drone

16 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 000 Tilretteleggingsgebyr

1 000 Visninger per stk.

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

5 813 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 102 725

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

Ansvarlig megler

Maria Alvheim Klinge

Daglig leder /Eiendomsmegler

maria.alvheim.klinge@aktiv.no

Tlf: 926 99 890

Ansvarlig megler bistås av

Maria Alvheim Klinge

Daglig leder /Eiendomsmegler

maria.alvheim.klinge@aktiv.no

Tlf: 926 99 890

Oppdragstaker

Aktiv Nordvest AS, organisasjonsnummer 923171614

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

Salgsoppgavedato

18.11.2025















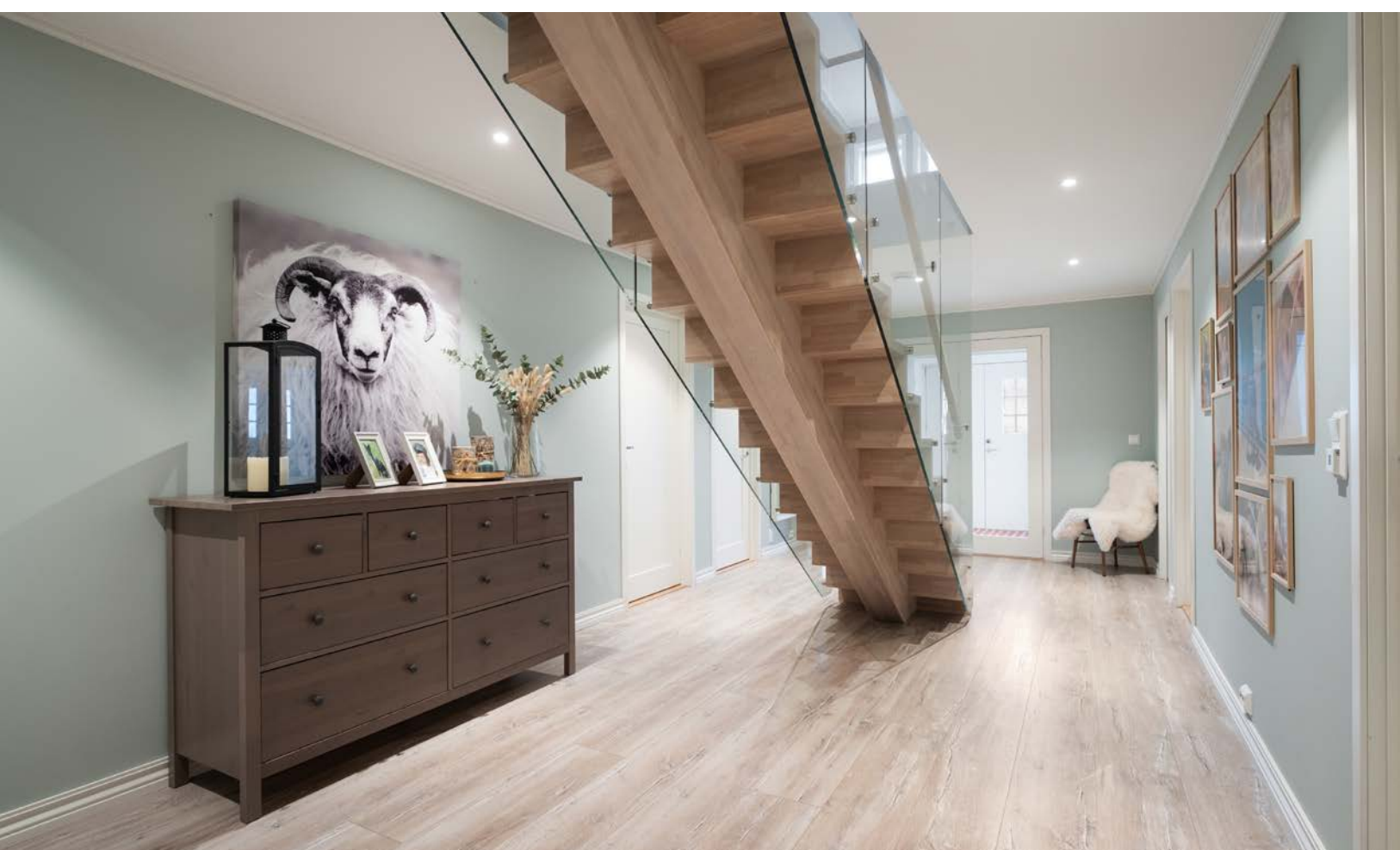
































Plantegning



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



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

Plantegning



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



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



📍 Eaholmsveien 11, 6518 KRISTIANSUND
N

📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 32, bnr. 239

Sum areal alle bygg: BRA: 301 m² BRA-i: 301 m²



Befaringsdato: 03.11.2025

Rapportdato: 05.11.2025

Oppdragsnr.: 22333-1307

Referansenummer: ZJ1784

Foretak: VerdiAnalyse AS

Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



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

Om VerdiAnalyse AS

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

Vårt team

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

Terje Storhaug
Uavhengig Takstingeniør
ts@verdi-analyse.no
953 01 501

 **NITO**




VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en moderne enebolig fra 2017, oppført over to plan med integrert garasje. Grunnmur og fundament består av støpt plate på ringmur etablert på sprengsteinsfylling med gode drenerende egenskaper. Konstruksjonen har bærende vegger i isolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Etasjeskiller er i tre og betong mot grunnen, mens takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre, tekket med Decra stålplater. Takrenner og beslag er i aluminium/stål.

Vinduer er i malt tre med 2-lags energiglass, og ytterdører er isolerte kompaktdører med glassfelt. Innvendige dører er malte tredører med dempest i karm. Trapp mellom etasjene er utført i heltre med glassrekkverk og håndløper i tre. Innvendige overflater har laminat på gulv, malte plater og MDF-panel på vegger og himling.

Boligen har to bad og eget vaskerom, alle med flislagte gulv, varmekabler og dokumentert smøremembran. Teknisk rom har flis på gulv og baderomsplater på vegger, og inneholder ventilasjonsaggregat, varmtvannstank, rør-i-rør-fordelerskap og sikringsskap.

Vannledningssystemet er etablert som rør-i-rør fra Roth med drenering og tydelig merking av kurser. Avløpsrør er i plast. Det elektriske anlegget er et skjult system levert av Tingvoll Elektro AS, med hovedfordeling på teknisk rom. Anlegget har automatsikringer, jordfeilautomater og overspenningsvern.

Boligen har balansert ventilasjon og oppvarming via elektriske varmekilder, varmepumpe og vedovn. Over garasjen er det etablert veranda med bjelkelag av I-bjelker, takduk som tettesjikt og terrassebord i tre, samt en mindre balkong over inngangspartiet i tilsvarende utførelse.

Tomten er opparbeidet med grus, plen og belegningsstein. Terreng og drenering er vurdert som tilfredsstillende, og bygningsdelene fremstår som moderne, solid oppført og teknisk godt tilpasset dagens forskriftskrav (TEK17).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

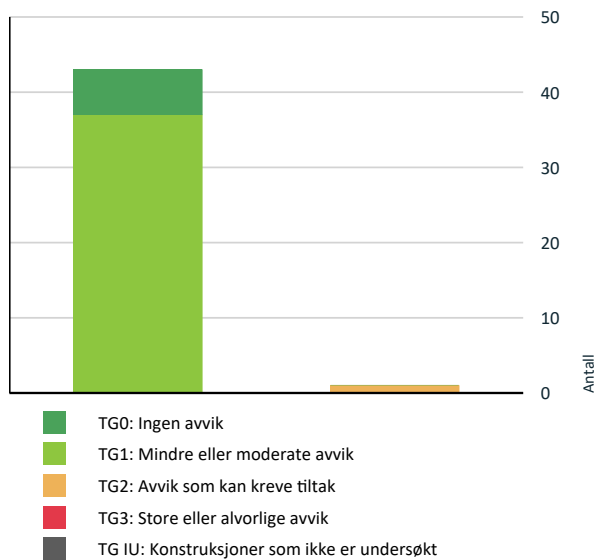
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe værslitasje på overflaten av terrassegulvet, med stedvis misfarging og noe ruhet i overflaten som følge av eksponering for sol, regn og vind.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2017

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen holder en gjennomgående god og moderne standard, med material- og utførelsesnivå som samsvarer med byggeår 2017 og gjeldende forskriftskrav (TEK17). Det er benyttet moderne konstruksjonsløsninger, energieffektive installasjoner og helhetlige overflater med laminatgulv, flislagte våtrom og balansert ventilasjon. Kjøkken, bad og tekniske installasjoner fremstår som tidsriktige, funksjonelle og av god kvalitet.

Vedlikehold

Bygningen fremstår godt vedlikeholdt og uten tegn til vesentlige mangler. Det er registrert mindre værslitasje på enkelte utvendige flater, noe som vurderes som normalt for boligens alder og beliggenhet i et værutsatt område. Regelmessig ettersyn av utvendige overflater, rekkverk, beslag og terrassegulv anbefales for å opprettholde byggets tekniske levetid og estetiske uttrykk.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra stålplater. Taket ble besiktiget fra bakkenivå.

Taket (takkonstruksjon, tekking og skorstein) er kun vurdert fra bakkenivå grunnet sikkerhetshensyn. Det har derfor ikke vært mulig å gjøre en grundig kontroll av detaljer på takflaten. Selv om det ikke er observert synlige skader fra bakken, kan det likevel foreligge forhold som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse fra taket. Kjøper bør være oppmerksom på denne usikkerheten. En grundigere kontroll kan utføres av fagperson under sikre forhold

Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i sort aluminium / stål.

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

To flyet ytterdør som malt isolert kompaktdør med isolerglass.
(Det er noe værslitasje / rust på hengsler)

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaen er oppført over garasjen og utgjør et romslig og funksjonelt uteareal med direkte adkomst fra stue i 2. etasje. Konstruksjonen er utført med bjelkelag av I-bjelker, hvor det er lagt takduk som tettesjikt for å sikre en fuktsikker løsning mot garasjen under. Over takduken er det etablert tilfarere og terrassebord i treverk som danner et stabilt og drenerende dekke med tilfredsstillende fall for vannavrenning.

Rekkverket er utført i malt treverk med vertikale spiler og horisontal topprekke, tilpasset boligens arkitektur og krav til høyde og personsikkerhet. Overflater og tilslutninger fremstår jevnt vedlikeholdt og teknisk godt utført.

I tillegg er det etablert en mindre balkong over inngangspartiet. Denne er oppført i samme stil og materialvalg som verandaen, med gulv av treverk og rekkverk i malt tre med spiler. Balkongen gir et symmetrisk og balansert fasadeuttrykk, samtidig som den fungerer som et ekstra oppholdsareal med gode lys- og utsiktsforhold.

Begge konstruksjonene fremstår som solid bygget, godt integrert i byggets arkitektur og med tekniske løsninger som ivaretar nødvendig avrenning, fuktsikkerhet og vedlikeholdsmessig tilgjengelighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe værslitasje på overflaten av terrassegulvet, med stedvis misfarging og noe ruhet i overflaten som følge av eksponering for sol, regn og vind.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflaten på terrassegulvet bør behandles med egnet overflatebehandling for å beskytte treverket mot videre værslitasje og for å forlenge levetiden. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan ytterligere nedbrytning av treverket oppstå, noe som kan føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon.

Andre utvendige forhold

Utvendige bygningsdeler er eksponert for vær og vind, og det må påregnes normal aldring og bruksslitasje som følge av dette. Mindre værslitasje på kledning, rekkverk, terrassegulv og lignende vurderes som naturlig, og innebærer ikke nødvendigvis et avvik. Eiendommen ligger i et værhardt område hvor konstruksjonene utsettes for betydelige klimatiske påkjenninger som vind, nedbør og temperatursvingninger. Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling er derfor nødvendig for å opprettholde byggets tekniske levetid og estetiske uttrykk.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Det er hovedsakelig Laminat på gulv, MDF panelplater / malte plater på vegger og MDF panelbord / malte plater i himling. Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre og betong mot grunnen.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Bygget er oppført i 2017, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i.h.t. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes med peisovn i stua.



TG 1 Innvendige trapper

Trappa mellom etasjene framstår som en moderne og gjennomført løsning med høy kvalitet i materialvalg og utførelse. Trinnene er utført i heltre eller heltreliknende materiale med overflate i lys eik/laminat som harmonerer godt med gulvene i boligen. Trappa er åpen under, med rette løp og tilpasset lysåpning i etasjeskillet.

Rekkverket består av heldekkende herdet glass fra gulv til håndløper, som er festet med beslag i trinn og vang. Dette gir et lett og luftig uttrykk, og slipper gjennom mye lys mellom etasjene. Håndløper er i tilpasset treverk som følger glassrekkverket.

Løsningen framstår som solid, sikker og estetisk moderne, med god kvalitet i sammenføyninger og detaljer. Trappa utgjør et sentralt arkitektonisk element i boligen og binder etasjene sammen på en elegant måte.



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte tredører med dempepakning i karm.
Dør til garasje fra vaskerom som gasstett type.

Andre innvendige forhold - 2

Mindre merker, riper og overfladiske skader som følge av normal bruk og aldring er ikke særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder mindre avvik som at dører og vinduer tar i karm, løse dørvriderer eller lignende forhold. Slike forhold anses som en del av normalt vedlikehold som bør utføres regelmessig, og er derfor ikke vurdert som vesentlige for bygningsdelens tilstand

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer etc.

Flis med varmekabler på gulv, fliser på vegger og MDF panelbord i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett, boblebadekar og dusj med glassdører.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og MDF panelbord i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 35 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har plastsluk og har smøremembran med kjent utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med enkel vegghengt vask, speil med lys, vegghengt toalett, badekar og dusj med skyvedører.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjoner. Badet ligger mot yttervegger, samt vegg mot vaskerom og teknisk rom, noe som gir begrensede og lite egnede steder for sikker hulltaking uten risiko for skade på skjulte installasjoner. Aktuelle vegger inneholder både rør-i-rør-fordelerskap og sikringsskap, hvor det er tekniske føringer som vannrør, elektriske kabler og eventuelt avløp.

På grunn av disse forholdene vurderes det som uhensiktsmessig å foreta hulltaking, da inngrep kan medføre skade på skjulte tekniske anlegg. Det ble i stedet benyttet fuktindikator på flere aktuelle steder, uten at det ble registrert forhøyede verdier eller indikasjon på fukt. Undersøkelsen er derfor begrenset til visuell kontroll og målinger på tilgjengelige overflater.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer etc.

Flis med varmekabler på gulv, baderomsplater på vegger og MDF panelbord i himling.

Vaskerom er utstyrt med vaskeromsinnredning med benkeplate i laminat, utslagsvask, opplegg / avløp for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og MDF panelbord i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 30 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerom har plastsluk og har smøremembran med kjent utførelse.

1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom er utstyrt med vaskeromsinnredning med benkeplate i laminat, utslagsvask, opplegg / avløp for vaskemaskin og vegghengt toalett.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er begrensede muligheter for hulltaking og inspeksjon bak overflater på vaskerommet. Våtsoner grenser mot badet, noe som gjør det vanskelig og lite hensiktsmessig å foreta hulltaking uten risiko for skade på membran eller skjulte tekniske installasjoner. Det ble derfor ikke foretatt hulltaking, men utført kontroll med fuktindikator på flere aktuelle steder. Målingene viste verdier innenfor normale nivåer, uten indikasjon på fukt. Undersøkelsen er dermed begrenset til visuell kontroll og fuktmåling på tilgjengelige overflater.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer etc.

Flis med varmekabler på gulv, fliser på vegger og MDF panelbord i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdører.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og MDF panelbord i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.

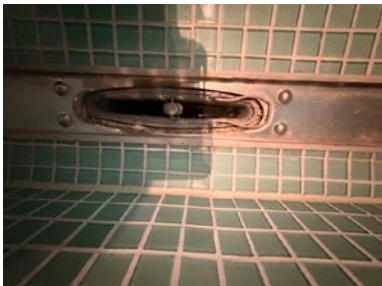
Det er målt 40 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har slukrenne i stål og har smøremembran med kjent utførelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebeholder, speil med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdører.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt på soverommet bak dusjen, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,7 %

Forklaring fuktmåling:

< - 8.0 %: display viser ingen tegn til fukt.

8.0 % - 17 %: Tørr = Grønn.

17 % - 20 %: Risiko for fukt = Gul.

20% +: Våt = Rød.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, oppvaskmaskin, stekeovn med damp, kombinert stekeovn / mikrobølgeovn, kjøleskap, kjøkkenøy med platetopp og takhengt ventilator.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TEKNISK ROM

Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv, baderomsplater på vegger og MDF panelbord i himling.

Teknisk rom er utstyrt med, ventilasjonsaggregat, varmtvannstank, rør i rør vannskap, stengekran vann og sikringsskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledningsanlegget er etablert som et moderne rør-i-rør-system fra Roth, utført med fordelerskap montert innfelt i vegg. Systemet består av fleksible PEX-rør trukket i varerør som muliggjør utskifting og reduserer risikoen for vannskader ved eventuelle lekkasjer. Fordelerskapet er oversiktlig oppbygget med tydelig merking av både kaldt- og varmtvannskurser, og er utstyrt med drenering og korrekt jording av fordelerrør i metall.

Installasjonen er utført med rørdimensjoner 15 og 18 mm og har egne kurser til alle tappesteder, i henhold til produsentens monteringsanvisning. Utførelsen følger kravene i Byggebransjens våtromsnorm (BVN 41.210) og TEK17 § 15-5. Egenkontrollskjema fra autorisert rørlegger Jørn Høås, datert 09.06.2017, bekrefter at systemet er trykkprøvd, kontrollert og levert med nødvendig FDV-dokumentasjon.

Anlegget fremstår som ryddig og fagmessig utført med god materialkvalitet, sikker oppbygging og tilfredsstillende dokumentasjon for videre drift, tilsyn og vedlikehold.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank 300 liter so er plassert på teknisk rom.



Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger. I følge eier så virker denne ikke nå. Det er muligens en kobling som er løs etc.

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget består av et moderne 400 V TN-C-S-system med hovedfordeling plassert på teknisk rom. Anlegget er utført som skjult installasjon med fordeling via automatsikringer og jordfeilautomater (SE DCP Vigi B) levert av Tingvoll Elektro AS. Samsvarserklæring datert 16.08.2017 bekrefter at installasjonen er prosjektert og utført i samsvar med NEK 400:2014 og gjeldende sikkerhetskrav for lavspenningsanlegg.

Fordelingsskapet er ryddig oppbygget med tydelig merking av kurser og oversiktlig kursfortegnelse som omfatter blant annet kjøkken, våtrom, oppvarming og varmtvannsbereider. Anlegget er utstyrt med overspenningsvern, og intern kabelføring er utført med korrekt dimensjonerte ledere i henhold til belastning og sikringsstørrelse.

Tilstandsrapport

Installasjonen fremstår som fagmessig utført med god dokumentasjon, tilfredsstillende sikkerhetsnivå og moderne beskyttelsesutstyr. Anlegget er tilrettelagt for videre utvidelse og har kapasitet til normale boligformål.

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.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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 varmtvannsbereider, jamfør 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

Det er gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget.

Tilstandsrapport



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

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 Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunn bestående av fjell og steinmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygningen er etablert på tilnærmet flat tomt med fundamentering på sprengsteinsfylling. Denne type masse har normalt gode drenerende egenskaper, ettersom steinmassene i seg selv tillater naturlig avrenning av overflate- og grunnvann. Det er ikke etablert synlig drensledning rundt bygningen, men den drenerende effekten av sprengstein anses som tilstrekkelig for å lede vann bort fra konstruksjonen under normale forhold. Det er likevel viktig å sikre at overflatevann ledes bort fra bygningen, særlig i overganger mellom naturterreng og fylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur med støpt plate.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt bygningen er i hovedsak flatt og opparbeidet med grus, belegningsstein og plenarealer. Grunnen består av stedlige masser med god dreneringsevne, og det er lagt kantstein som avgrenser plen og gangarealer. Fallforholdene er generelt svake, men vurderes som tilfredsstillende for

Tilstandsrapport

området, da overflatevann ledes naturlig bort via gruslag og åpne flater.

Eiendommen ligger i et område som er relativt værutsatt, med vind og nedbør som kan gi ekstra belastning på utvendige flater. Det anbefales regelmessig ettersyn av drencsoner og overflater nær grunnmur for å sikre at vann ikke blir stående inntil bygningskroppen. Terrengutformingen fremstår ellers som ryddig og godt tilpasset eiendommens bruk og bebyggelse.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør / vannrør er av ukjent type.
TG. vurdert utifra alder.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	170			170	
2. Etasje	131			131	42
SUM	301				42
SUM BRA	301				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, garderoberom, tv-stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, klesrom, bad, vaskerom, garasje, teknisk rom, garasjebod		
2. Etasje	Stue/kjøkken, bod, bad, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	262	39

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Terje Storhaug	Takstingenior
	Magnus Broch	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	32	239		0	681.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eaholmsveien 11

Hjemmelshaver

Broch Magnus, Jakobsen Silvia

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Sommerro i Kristiansund.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område for bolig.

Reguleringsplan: Sommerro -Myran

Om tomten

Eiet tomt på 682 m² som er opparbeidet. Det er gruset innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen. Parkering i garasje og på egen tomt.....

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selgerne, Silvia Jakobsen og Magnus Broch, har eid eiendommen siden 2017 og opplyser at de selv har bodd i boligen de siste 12 månedene. Ifølge egenerklæringen er det ikke kjent at det har vært skader, lekkasjer eller feil ved våtrom, vann- og avløpssystem, drenering eller konstruksjoner. Det er heller ikke opplyst om utettheter i tak, terrasse, garasje eller fasader, og det foreligger ingen kjente problemer med ildsted, pipe, mur eller skjeve gulv.

Selgerne kjenner ikke til forekomst av sopp, råte, skadedyr eller skjeggkre, og opplyser at det ikke er utført arbeider på det elektriske anlegget eller andre tekniske installasjoner. Det er ikke installert ladeanlegg for elbil, og det er ikke kjent at ufaglærte har utført bygningsarbeider. Videre er det ikke kjent om det foreligger offentlige pålegg, manglende tillatelser, reguleringsendringer eller andre forhold som påvirker eiendommen.

Det er ikke gjennomført radonmåling, og selgerne er heller ikke kjent med tidligere tilstandsrapporter eller skaderapporter.

Opplysningene er gitt etter beste skjønn, og selgerne opplyser at de ikke kjenner til avvik eller forhold som er av vesentlig betydning for eiendommen utover det som fremgår av skjemaet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.11.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	03.11.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.11.2025	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.11.2025	Kommunens arkiv.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	05.11.2025	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansund	
Oppdragsnr.	
1601250131	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Silvia Jakobsen	Magnus Broch
Gateadresse	
Eaholmsveien 11	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6518
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1601250131

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 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
- 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
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1601250131

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1601250131

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silvia Jakobsen	538e13ba1e56f523332660 4754ab721980008f15	03.11.2025 15:14:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
magnus broch	3a4e9172c98253eacbc56 cb07d04f829ae6ccac0	03.11.2025 17:06:11 UTC	Signer authenticated by One time code

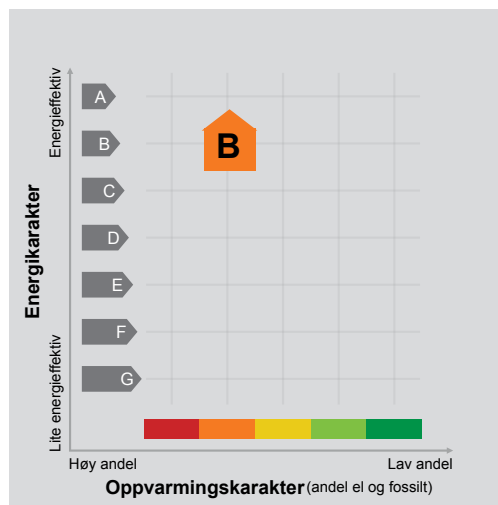
Document reference: 1601250131

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Eaholmsveien 11
Postnummer	6518
Sted	KRISTIANSUND N
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	239
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300585450
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-187043
Dato	04.11.2025



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

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

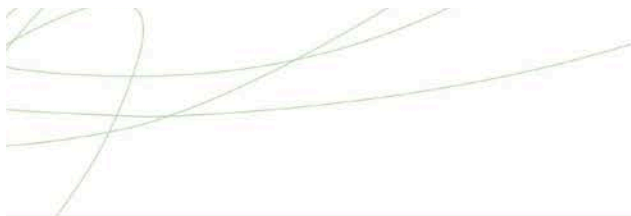
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Luft kort og effektivt
- Fyr riktig med ved

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2017
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 301
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

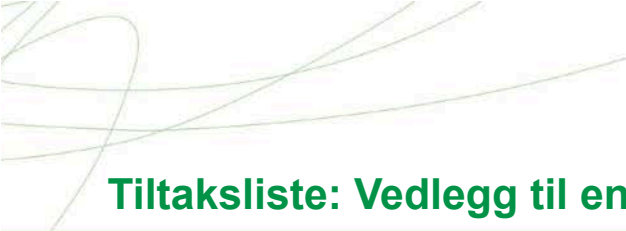
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

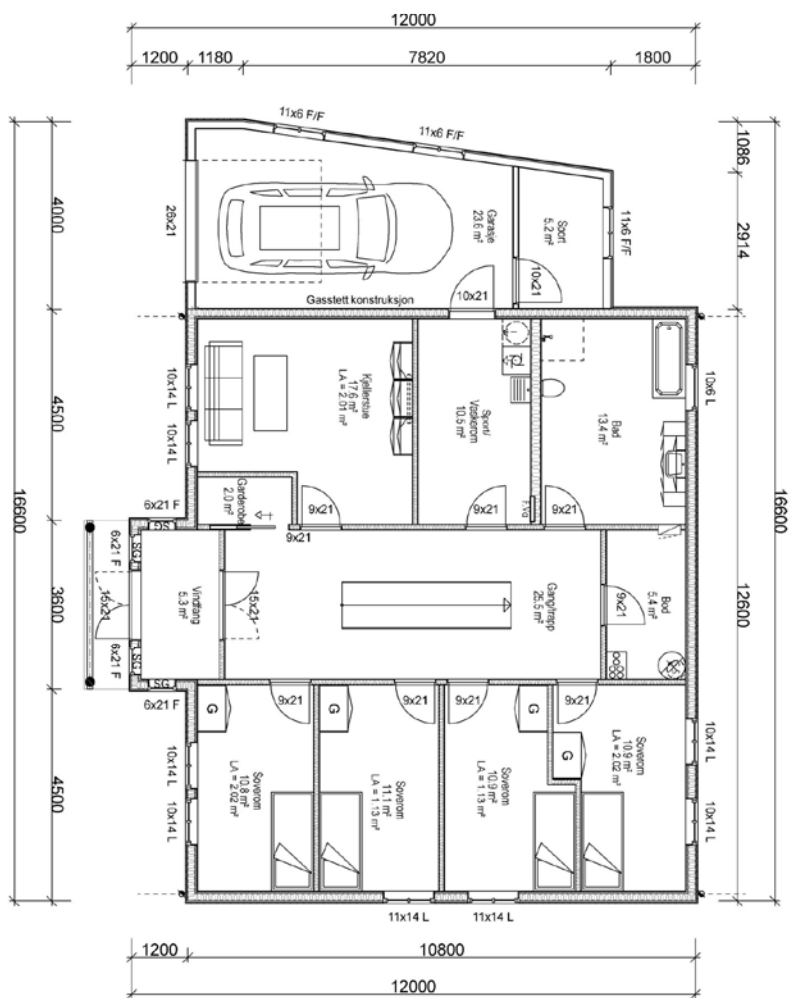
Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Rev.A DB 04.03.16 Fjernet garasje
Rev.B DB 02.05.16 Lagt til garasje
Rev.C RS 15.09.16 Endret takstol gesims 6 m

BYGGESØKNADSTEGNINGER 1. ETG

TILTAKSHVER:
MAGNUS BROCH

TILVAK:
ENEBOLOG
EABOLMSVEIEN 11
KRISTIANSUND KOMMUNE 32

G. NR: B. NR: 239

LEVERANDØR:
BYGG PARTNER KRISTIANSUND AS
VERKSTEDVEIEN 1B
6517 KRISTIANSUND

ANSV. PROJEKTERENDE:
DAKARK AS

ARK. FORMAT:
A3

BYGGMANN

MÅL:

1:100

PROJEKT
EG. AS: 1045-15

DATO:

28.09.2015

TEGNER:

DB

www.byggmann.no

INT. PROJEKT:

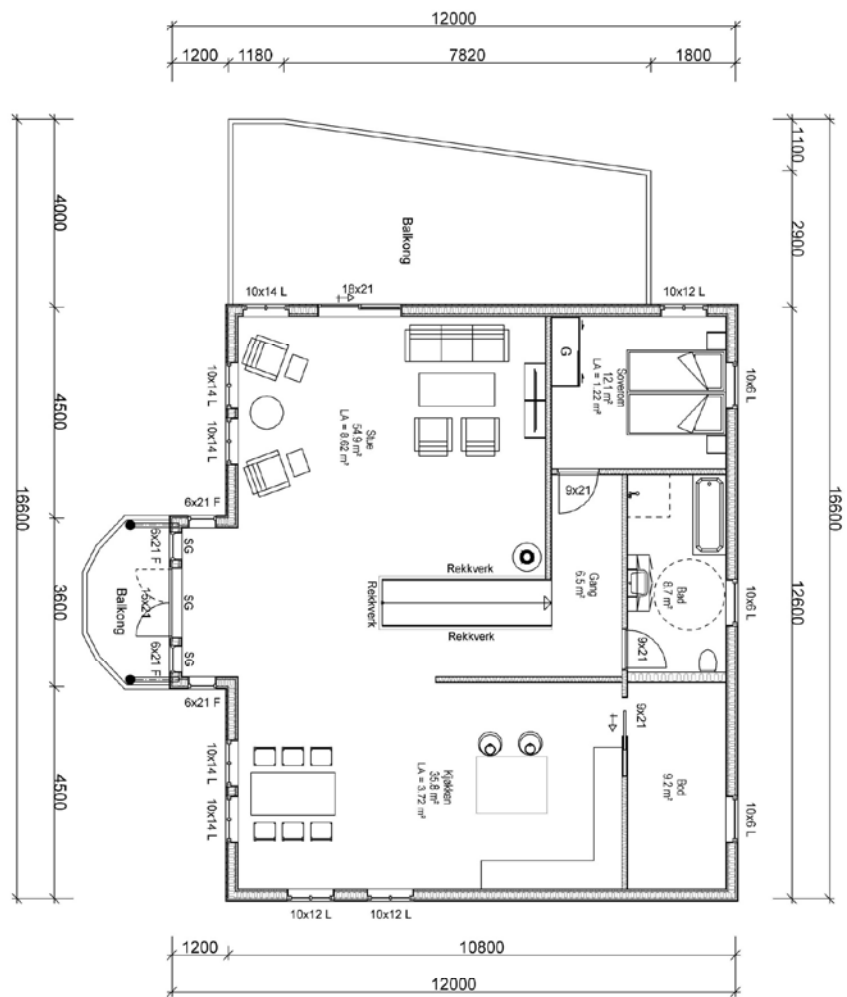
Org. nr.: 976598407

ARK:

504

TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKING FRA DAKARK AS
TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET TIL DAKARK AS





Rev.A DB 04.03.16 Fjernet garasje
Rev.B DB 02.05.16 Lagt til garasje
Rev.C RS 15.09.16 Endret takstol gesims 6 m

BYGGESØKNADSTEGNINGER 2.ETG

TILTAKSHVER:
MAGNUS BROCH

TILVAK:
ENEBOLOG
EABOLMSVEIEN 11
KRISTIANSUND KOMMUNE 32
G. NR: B. NR: 239

LEVERANDØR:
BYGG PARTNER KRISTIANSUND AS
VERKSTEDVEIEN 1B
6517 KRISTIANSUND

ANSVULIG PROJEKTERENDE:
DAKARK AS

ARKFORMAT:
A3

BYGGMANN

MÅL:
1:100

PROJEKT
EG. AS:
1045-15

DATE:
28.09.2015

INT. PROJEKT:
DB

TEGNER:

Org. nr.: 976598407

www.byggmann.no

ARK:
505

TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKING FRA DAKARK AS
TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET TIL DAKARK AS



BYGGMANN

PROJEKT
BGRS
1045-15

DATO
28.09.2015

TSIGNER
DB

www.byggmann.no

503



BYGGESØKNADSTEKNINGER

RINGMUR

ENBOLIG
EHAOLMSVEIEN 11
KRISTIANSTUND KOMMUNE 32

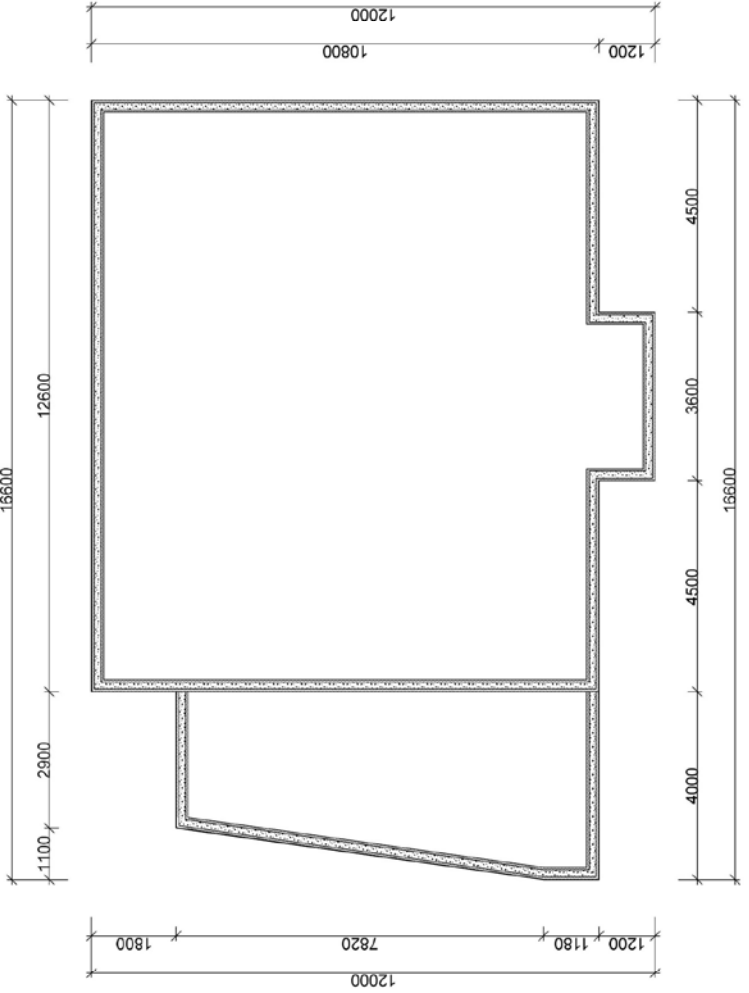
DAKARK AS

BYGG PARTNER KRISTIANSTUND AS

6517 KRISTIANSTUND

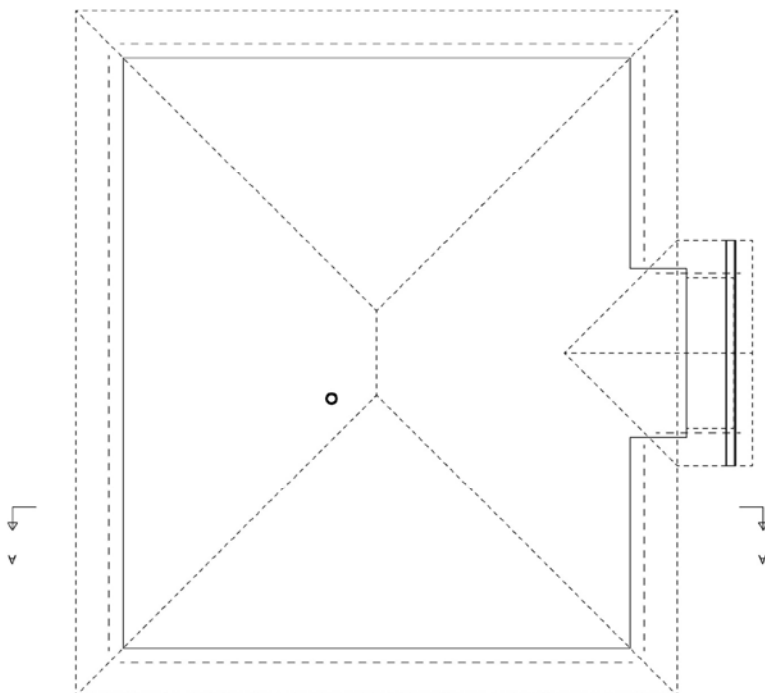
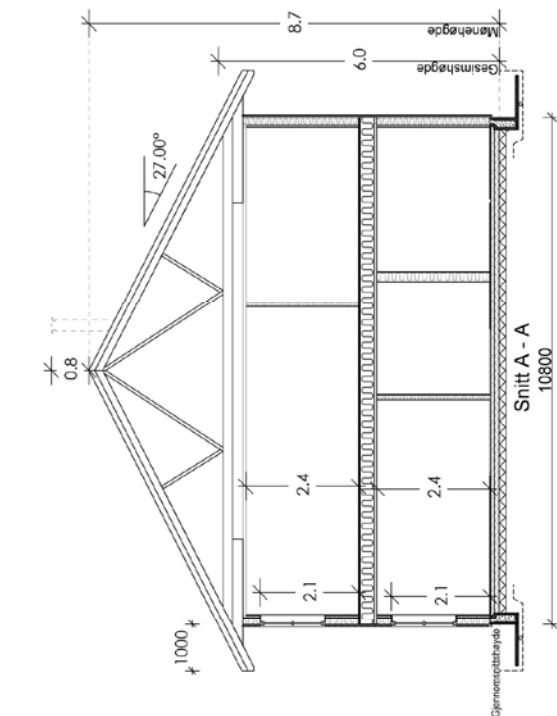
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER GJENNTRES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET FRA DAKARK AS

Rev A DB 04 03 16 Fjernet garasje
Rev B DB 02 05 16 Lagt til garasje
Rev C RS 16.09.16 Endret lukstol og stolpe 5 m



BYGGESØKNADSTEGNINGER
TAKPLAN OG SNITT

MAGNUS BROCH	ENBOLIG EHHOLMSVEIEN 11 0. AREL B NR. 239	ANDELSPROSENT/STYREDELSE	DAKARK AS	DAKARK AS	BYGG PARTNER KRISTIANSDUND AS	5517 KRISTIANSDUND VERKSTEDVEIEN 18	TEKST: ENHOLIG KRISTIANSDUND TEKST: ENHOLIG KRISTIANSDUND	www.bygghjelp.no	506
--------------	---	--------------------------	-----------	-----------	-------------------------------	--	--	------------------	-----

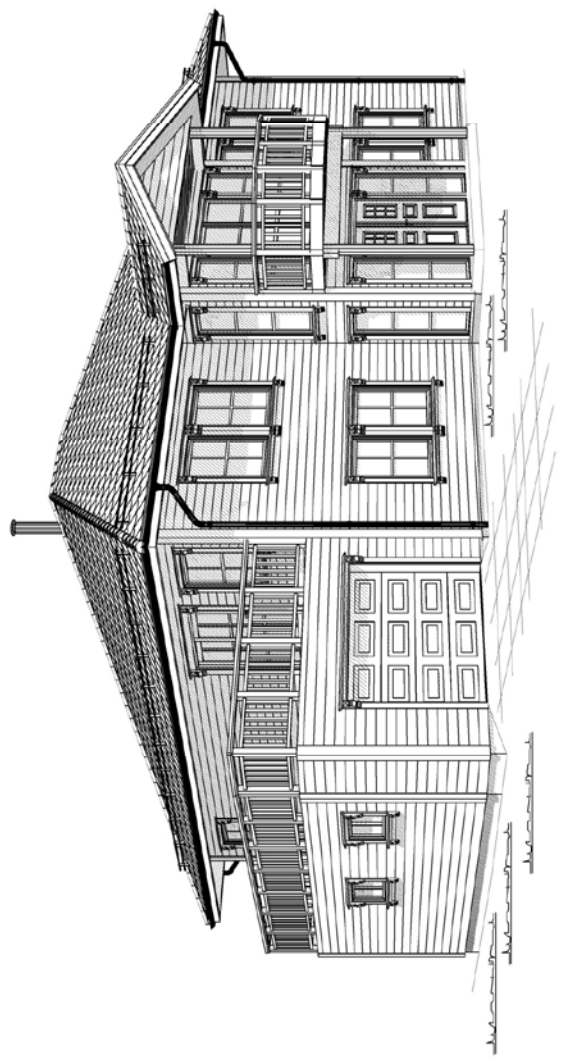
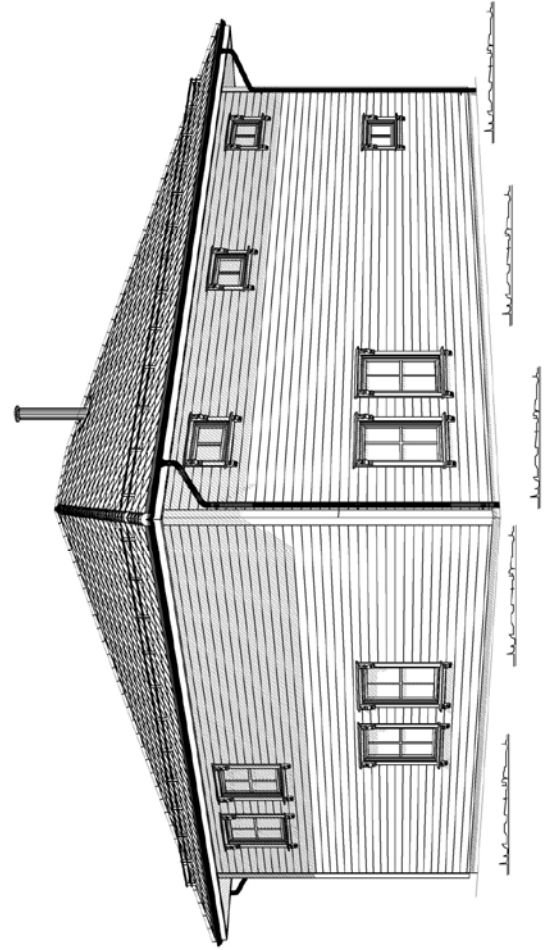


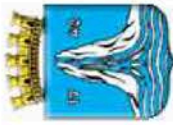
Rev A DB 04 03 16 Fjernet garasje
Rev B DB 02 05 16 Lagt til garasje
Rev C RS 16.09.16 Endret lukstol gjetts 5 m

BYGGESØKNADSTEKNINGER
PERSPEKTIVER

BYGGMANN

LEVERANDØR: BYGG PARTNER KRISTIANSTUND AS VERKSTEDVEIEN 18 6517 KRISTIANSTUND		DAKARK AS		TEGNINGENE ER IKKE GYLDIGE ETTER BEVANTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET FRA DAKARK AS
MAGNUS BROCH		A3		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
ENEBOLIG KAHOLMSVEIEN 11 KRISTIANSTUND KOMMUNE 32		239		D. NR.: B. NR.:
1:		28.09.2015		DATO
1045-15		DB		TEGNING:
507		976598407		Opp. nr.:
www.byggmann.no		507		Ark.:





KRISTIANSTUND
KOMMUNE



Målestokk
1:500

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

N=7000692.98
Ø=440251.96





Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

BYGG PARTNER KRISTIANSUND AS
c/o Byggmann Flyplassvegen 22
6040 VIGRA

Att. Andrew Jay Bakken

Plan og Byggesak
Administrativt vedtak nr. 2017/338

Vår ref.
2016/2404-14

Saksbehandler
Piotr Jakubowski

Dato
21.06.2017

EAHOLMSVEIEN 11 - Midlertidig brukstillatelse for bolig.

Tiltakshaver: Magnus Broch

Ansvarlig søker: Bygg Partner Kristiansund AS

VEDTAK:

Etter plan- og bygningslovens § 21-10 gis midlertidig brukstillatelse for bolig i Eaholmsveien 11, 6518 KRISTIANSUND N.

Søknad om ferdigattest kan fremsettes når gjenstående arbeid er utført. Følgende mangler må utføres innen fastsatt frist:

- Montering av stålppe med frist til 01.10.2017.
- Montering av garasjeport med frist til 01.10.2017.

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

Saksopplysninger

Tillatelse til tiltaket ble gitt den 18.10.2016 med vedtaksnummer 2016/497. Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt den 14.06.2017. Søknaden omfatter bruk av bolig. Gjenstående arbeider omfatter montering av stålppe og garasjeport.

Ansvarlig søker har ved gjennomføringsplan versjon 2 datert 21.06.2017 bekreftet at det foreligger samsvarserklæringer. Det bekreftes tilstrekkelig dokumentasjon fra ansvarlige foretak for sikkerhetsnivå gjeldende omsøkte brukstillatelse.

Plan og Byggesak

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Kristiansund Servicekontor

Langveien 19
www.kristiansund.no

Telefon
71 57 40 00

Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919



Vurdering

Det kan gis midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig å gi slik tillatelse.

I dette tilfelle finner bygningsmyndigheten at gjenstående arbeid har mindre betydning.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdigstilt skal søknad om ferdigattest sendes bygningsmyndigheten. Det må foreligge gjennomføringsplan og bekreftelse på at FDV-dokumentasjon er overlevert byggverkets eier. (FDV = Forvaltning/Drift/Vedlikehold)

Plan- og bygningsloven har et system for oppfølging av midlertidig brukstillatelse, jf. siste del av den tidligere siterte pbl. § 21-10 tredje ledd:

"Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32."

Klageadgang

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

Klagen sendes Kristiansund kommune. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når dette brevet kom ble mottatt.

Dette brevet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Tone Monsen Aarø
Fagleder byggesak

Piotr Jakubowski
Saksbehandler

Faktura ettersendes

Vedlegg

1 EAHOLMSVEIEN 11 - Gebyr

		Matrikkelkart			
Kristiansund kommune					
Matrikkelenhet		Gnr	Bnr	Fnr	Snr
Kommune					
1505 - Kristiansund kommune		32	239	0	0

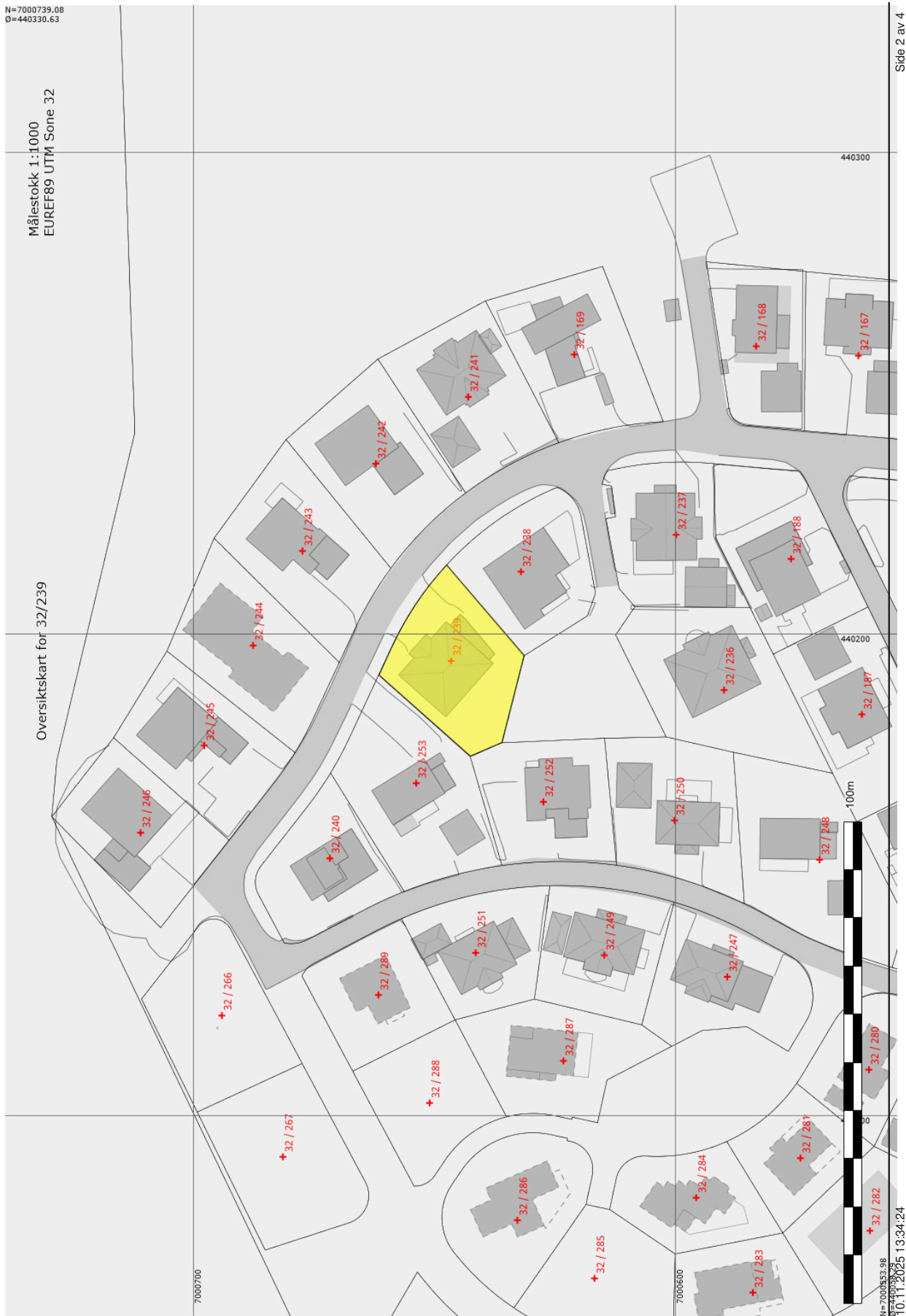
Orientering om matrikkelkart

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

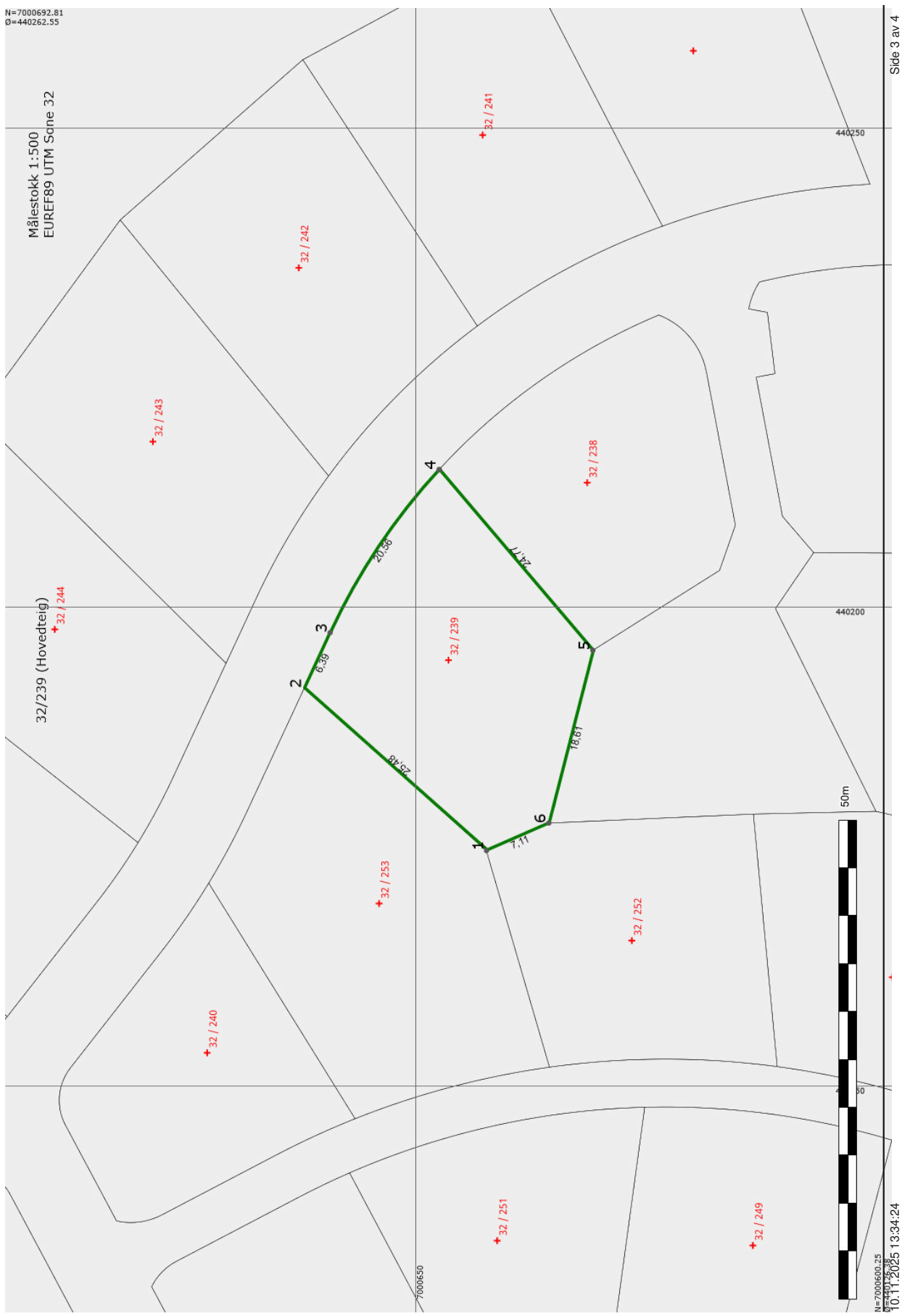
N=7000739.08
Ø=440330.63

Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32

Oversiktskart for 32/239



Side 2 av 4



Areal og koordinater

Areal: 681,70 Arealmerknad: Nord: 7000646,53 Øst: 440194,46

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsett i/ Grensepunkttype/			Målemetode		Nøyaktighet		Radius
Løpnr	Nord	Øst	Ikke spesifisert	Lengde	Hjelpelinjetype		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
1	7000642,57	440174,58	Ikke spesifisert		Umerket		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			25,48		Ikke hjelpelinje			10	
2	7000661,59	440191,53	Ikke spesifisert		Umerket		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,39		Ikke hjelpelinje			10	
3	7000658,90	440197,32	Ikke spesifisert		Umerket		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	65,60
			20,56		Ikke hjelpelinje			10	
4	7000647,51	440214,35	Ikke spesifisert		Umerket		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			24,77		Ikke hjelpelinje			10	
5	7000631,47	440195,48	Ikke spesifisert		Umerket		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			18,61		Ikke hjelpelinje			10	
6	7000636,07	440177,45	Ikke spesifisert		Umerket		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			7,11		Ikke hjelpelinje			10	



Kristiansund kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1505 - Kristiansund kommune	32	239	0	0	Grunneiendom		Ja	681,7	0	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt	Nord: 7000646.529 Øst: 440194.464 System: EPSG:25832			
16.02.2015	Nei	Nei	Nei							
FORRETNINGER										
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring				
Oppmålingsforretning	12.02.2015	13.02.2015	14/453210	Mottaker	32/253	894.3				
				Avgiver	32/35	-894.3				
					32/240	0				
					32/239	0				
					32/252	0				
Oppmålingsforretning	12.02.2015	13.02.2015	14/453210	Avgiver	32/250	0				
					32/35	-655.5				
					32/239	0				
Oppmålingsforretning	12.02.2015	13.02.2015	14/453210	Mottaker	32/252	655.6				
				Mottaker	32/239	681.7				
				Avgiver	32/35	-681.7				
					32/238	0				
BYGNINGER										
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe			Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt		
300585450	Enebolig	Bolig			Midlertidig brukstillatelse	292	0	292		
ADRESSER										
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn		Kretser			
Eaholmsveien	11			Nord: 7000649.87 Øst: 440194.57	SKOLEKRETS 5-DALE Tettsted 6011-Kristiansund					

System: EPSG:25832

Postnummerområde 6518-KRISTIANSUND N
Kirkesokn 2-Nordlandet
Stemmekrets 2-Dale/Nordlandet
Grunnkrets 903-Torvhaugen

KOMMUNAL TILLEGGSDEL	
Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	J-Journalnummer: 10/15

Kommentarer

KULTURMINNER	
Lokalitetssnr	Art
	Vernetype
	Kategori
	Matrikkelføringsdato
	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING	
Lokalitetssnr	Lokalitetsnavn
	Påvirkningsgrad
	Myndighet
	Matrikkelføringsdato
	Tilknyttede matrikkelenheter
	Vedtak

TEIGER	
Areal	Representasjonspunkt
681,7	Nord: 7000646,52898462 Øst: 440194,46400039 System: EPSG:32632
	Har flere matrikkelenheter

Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER	
Areal	Representasjonspunkt
	Hovedflate
	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Utvalgsriterier for rapporten

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

Adresse

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

Matrikelenh

Gnr: 32 Bnr: 239 Fnr: Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:
Etternavn: Fornavn:

Bygningsstatus

Nåværende:
Tidligere: til:
I periode fra:

Søkevindu

øst: Nord:
øst: Nord:

Subrapporter

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



Bygningsnr	Løpenr	Endrings- kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe		Antall boenhete	Bruksareal			Totalt			Bruttoareal		
300 585 450			Midlertidig	111 Enebolig	Bolig		1	Bolig	Annet	Øst	Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt
Datoer:			Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord			7000647,6			440191,92		
			18.10.2016	18.10.2016	21.06.2017											
			Bebygd areal 170													
Etasjeplan		Etasje	Antall boenheter	Bruksareal			Totalt			Bruttoareal						
Hovedetasje		2	0	127.0	0.0	0.0	127.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0				
Hovedetasje		1	1	165.0	0.0	0.0	165.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0				
Bruksenhet	Type	Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse		Matrikkelenhet						
H0101	Bolig	292	7	Kjøkken	2	2	2490	Eaholmsveien 11		1505 - 32/239						
Tiltakshaver:																
Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhe		Adresse								
Tiltakshaver		230477		BROCH MAGNUS				EAHOLMSVEIEN 11 6518 KRISTIANSUND N								
Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:																
Rolle		Status		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse		Andel				
Hjemmelshaver				230477		BROCH MAGNUS				EAHOLMSVEIEN 11 6518 KRISTIANSUND N		1 / 2				
Hjemmelshaver				060687		JAKOBSEN SILVIA				EAHOLMSVEIEN 11 6518 KRISTIANSUND N		1 / 2				



07.11.2025

Megleropplysninger

Adresse: Eaholmsveien 11

Gnr.: 32

Bnr.: 239

Fnr.:

Snr.:

Gjeldende planer med bestemmelser

Eiendommen er:

☒ Regulert

☐ Uregulert

Planopplysninger	PlanID og plannavn	Formål	Vedtatt dato
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024	Boligbebyggelse – nåværende	07.09.2023 14.05.2024
Kommunedelplan			
Reguleringsplan	R-188 Boligfelt Sommerro – Myran-vest		31.05.1989
Mindre reguleringsendring/ Bebyggelsesplan	R-188-10 Etappe (felt) 4 og 5	Bolig	14.03.2008

Bestemmelser til plan som er vedlagt:

☒ Kommuneplan

☐ Kommunedelplan

☒ Reguleringsplan

☒ Mindre endring/Bebyggelsesplan

Kommentarer:

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



Innsendte arealplaner

Planer under arbeid i området:

☐ Ja

☒ Nei

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

Kommentarer:

Avkjørsel til eiendommen

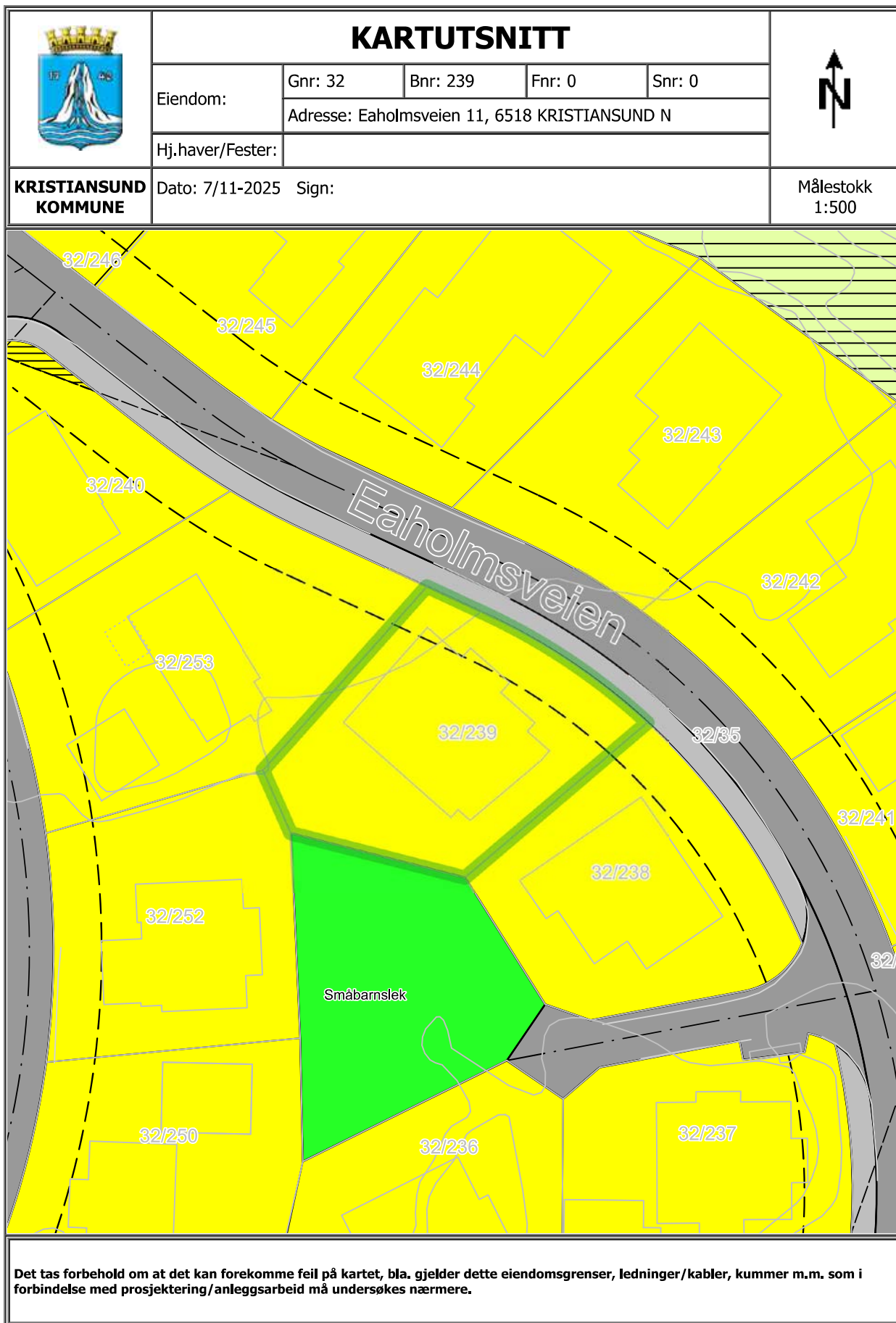
- ☒ Eiendommen har (regulert) avkjørsel til/fra offentlig gate/vei.
- ☐ Eiendommen har avkjørsel til/fra privat vei. Rettighet til adkomst må avklares/sikres.
- ☐ Eiendommen har avkjørsel til/fra regulert felles adkomst/vei.
- ☐ Eiendommen har kun gangadkomst til offentlig vei.

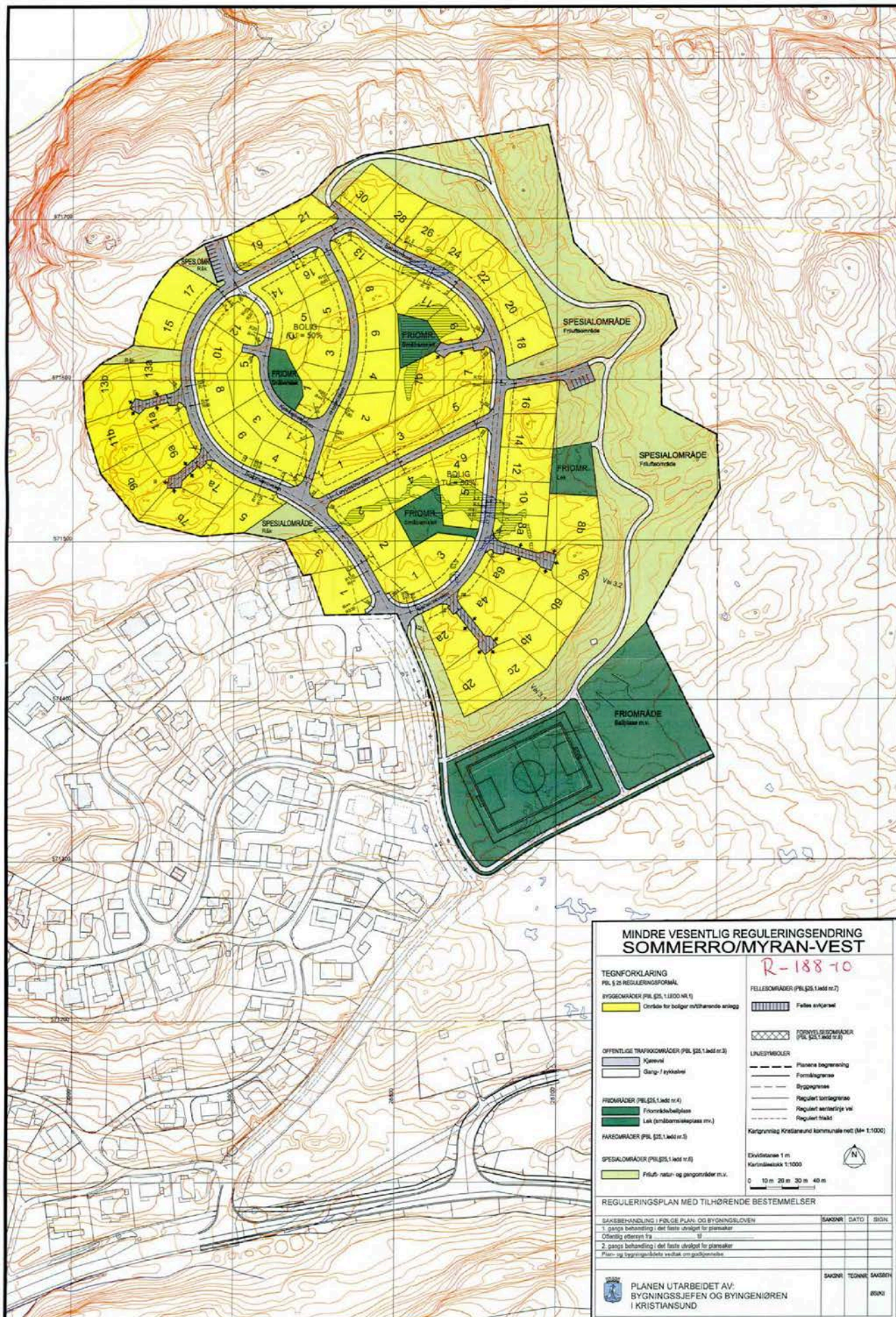
Kommentar:

Kommentarer til ordren:

Med hilsen:

Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/Marita K. Spånberg
07.11.2025





Følgende element i planen er foreslått justert / endret :

*** På plankartet :**

- Noen tomtestørrelser økes. (2 eksempler.: fra 638 m2 til 704 m2, fra 741 m2 til 925 m2)
- Ytre avgrensning av feltet mot vest og nord-øst, flyttes utover noen få meter.
- Endret plassering av en og økt antall Småbarns- og Lekeplasser (i alt 4 lekeplasser).
- Bedre og flere råker ut til omkringliggende friluftsområder.
- Deriblant en gjennomgående passasje retning vest-øst, ved at ei tomt tas bort der en bergrygg ligger, med en synlig brukt sti ut til friluftsområdet i øst.
- Mulighet for anleggelse av turvei øst for feltet og en mindre parkeringsplass ifm. denne.
- Disse 6 pkt. gjør at antallet tomter i etappe 4 og 5 reduseres med 6 stk, fra 75 til 69 tomter.
- Gangvei legges også på østsiden langs hovedvei nr.2.
- Fortau langs vestsiden av internvei nr. 11.

*** I reguleringsbestemmelsene :**

- Ny § 5 B tilføyes:
Spesialområder (Friluft- naturområder, inkl. gangråder):
A. Innenfor området øst for boligfeltet kan turvei opparbeides som vist med evt. mindre endringer som er nødvendig, for at den blir skånsomt og best mulig tilpasset terrenget

*** Skal vurderes nærmere:**

- Om bergmassiv midt i og nord i feltet, bør sprenges ned til nivå som området ellers.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, 2 godkjennes mindre vesentlige endringer av reguleringsplan –Boligfelt Sommerro-Myran vest – stadfestet 31.05.1989, for områder i etappe 4 og 5, som nevnt i saksutredningen og vist på kart sist datert 12.mars 2008.
Detaljer som nevnt vedrørende bergmassiv i etappe 5, skal vurderes nærmere.

Bygnings- reguleringssjefen i Kristiansund.


Gunnar Odden


Øyvind Silseth

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr: 32 Bnr: 239 Snr: Sefrak-id:
Adresse: Eaholmsveien 11

200 BYGNINGSDATA

Bygningens areal:	292m2
Bebyggelsens type:	Enebolig
Brukstillatelse utstedt:	

Alt i henhold til opplysninger fra bygningsdelen i Matrikkelen

1000 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

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

1800 TILKNYTNING TIL OFFENTLIG VANN OG KLOAKK

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	X	
Kloakk	X	
Merknader:		

VANNMÅLER	
Vannmåler	Ja
Sist avleste dato:	21.11.2024
Målerstand:	1158

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYR

Kommunale avgifter og gebyrer:	Kr.35 780,-
--------------------------------	-------------

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



Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

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





Kilde: ReMidt
Telefon: 72 48 37 00
Adresse: Havneveien 116, 7300 Orkanger

Utskriftsdato: 05.11.2025

Opplysninger om renovasjons- og slamgebyr

Eiendom

Kommunenr: 1505 Gårdsnr: 32 Bruksnr: 239 Festenr: 0 Seksjonsnr: 0

Adresse: Eaholmsveien 11
Eier: Broch Magnus
Referanse: 1601250131
Ordrenummer: 8847260

	Renovasjon	Slam
Årsgebyr inkl. mva. + evt. kommunale påslag	5 562,50	0,00

Utestående per i dag (ikke forfalt)

1 390,63

Restanser per i dag (Forfalt)

	Kontonr.	Sum
ReMidt	8653.06.93041	0,00

Bolig

Termin	Periode	Forfall	Faktureres måned
1	01.01 - 01.04	20.02	Januar
2	01.04 - 01.07	20.05	April
3	01.07 - 01.10	20.08	Juli
4	01.10 - 01.01	20.11	Oktober

Fritidsbolig

Termin	Periode	Forfall	Faktureres måned
1	01.01 - 01.07	20.04	Mars
2	01.07 - 01.01	20.09	August

Vi tar forbehold om at opplyst saldo kan være feil dersom innbetaling har kommet siste døgn.



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Eaholmsveien 11
6518 KRISTIANSUND N

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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre