

**aktiv.**



Lauvhaugveien 28A, 6522 FREI

**Familievennlig bolig på Frei med nærhet til skoler, barnehager og turmuligheter.**



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 4 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 113 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 613 890,-  
**Selger:** Anita Margaret Reid

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2014  
**BRA-i/BRA Total** 162/202 kvm  
**Tomtstr.:** 1434.2 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 135, bnr. 254  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1601260029

# Familievennlig bolig på Frei med nærhet til skoler, barnehager og turmuligheter.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Maria A. Klinge ønsker velkommen til denne moderne tomannsboligen i et familievennlig område på Frei, med kort avstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikk. Området byr på gode turmuligheter og lite støy, med enkel tilgang til offentlig transport.

Boligen, oppført i 2014, har et bruksareal på 202 m<sup>2</sup> fordelt over to etasjer. Første etasje inneholder fire soverom, to bad, vaskerom og entré, mens andre etasje har en romslig stue, kjøkken og bod. Uteområdene inkluderer terrasse og veranda på tre sider, samt en hage med plen og beplantning. Parkering er tilgjengelig i garasje og på belegningsstein. Boligen er godt vedlikeholdt og har balansert ventilasjon, varmepumpe og moderne kjøkkeninnredning.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	66
Nabolagsprofil .....	73
Budskjema .....	97

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 162 kvm

BRA - e: 40 kvm

BRA totalt: 202 kvm

TBA: 106 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 89 kvm

BRA-e: 40 kvm

2. etasje

BRA-i: 73 kvm

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 kvm

2. etasje

66 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Under åpent areal (TBA) er veranda i 2.etasjen medtatt med ca.66m<sup>2</sup> og terrasse i 1.etasje med ca.40 m<sup>2</sup>. Bod og garasje man må ut av boligen for å nå, er medtatt som BRA-e med til sammen ca.40 m<sup>2</sup>.

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

Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger med ferdigattest som stemmer med dagens bruk av boligen.

### Tomtetype

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1434.2 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt opparbeidet med terrasser av treverk og plen med beplantet hage og berg. Parkering er i garasje eller på område opparbeidet med belegningsstein.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger på Godhaugen boligfelt i Omsundet på Frei. Gangavstand til barnehage, skole, idrettsanlegg, butikk og treningssenter. Kort kjøretur til Løkkemyra med kjøpesenter, forretninger og flyplass. Fine turområder i nærheten.

### **Adkomst**

Fra offentlig vei.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

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

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

### **Skolekrets**

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

### **Offentlig kommunikasjon**

200 meter til nærmeste busstopp.

### **Bygningssakkyndig**

Råd Eiendomstakst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Takrenner, nedløp og beslag er utført i hvit stål. Veggonstruksjonen er av bindingsverk, som er kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Malt ytterdør. Hvitmalt balkongdør med glass. Terrasse og veranda på 3 sider av bygget. De utvendige oppholds områdene er opparbeidet med terrassebord, med rekkverk av -stående trebord med håndløper.

Etasjeskille mellom 1. og 2. etasje er av trebjelker. Elemenpipe med pusset overflate. I stuen er det montert en vedovn med glassdør.

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, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Vannbrettene i toppen på vinduene er av treverk. Ved befaring, under stikk kontroll blir det oppdaget fukt i trekarmen av vindu. Fukt-opptrekket kommer ikke-faglig utførelse av underliggende beslag. Det opplyses av eier om at underliggende beslag er utbedret. Konsekvens/tiltak: Tidligere mangelfull utførelse har medført fuktopptak i treverket. Dersom forholdet ikke er tilfredsstillende utbedret, kan dette føre til videre fuktpåvirkning, råteskader og redusert levetid på vinduer og tilstøtende konstruksjoner. Fuktskadede trekarmen og vannbrett av tre bør vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov, og det bør vurderes mer fuktbestandige løsninger.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Verandaen er konstruert over garasjen. TG2 gis på grunnlag av overbygde verandaer er en usikker og risikofylt konstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for drastiske tiltak på grunn av avviket, men en slik konstruksjon bærer økt risiko for fuktinntrengning til tilstøtende konstruksjoner. Avviket gir grunnlag for at konstruksjonen overvåkes jevnlig.

- Flisbelagte gulv 1. etasje

Det er registrert bom (hullrom bak fliser) på flis, samt løs flis. Konsekvens/tiltak: Bom og løse fliser kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjon. Over tid kan dette gi løsere fliser og sprekker. Fliser med bom og løse fliser bør utbedres ved å fjerne og montere disse på korrekt underlag. Det anbefales samtidig å kontrollere underlaget.

- 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hullrom under). Det er påvist bom under enkelte fliser. Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Selv om bom eller hullryd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår.

- 1. Etasje - Bad 2 - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist bom under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår.

#### - 1. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Konsekvens/tiltak: Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling på gulvet og mulig fuktskade i konstruksjonen.

- Helse, miljø og sikkerhet (Åpenbare og synlige forhold ved boligen som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Her fremheves viktige punkter som ikke utløser tilstandsgrader, men er likevel viktig i sammenheng med bruken av boligen.)  
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 27.03.2026 av Runar Meek og Lars Ole Torvik. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgivning.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført 12 April 2026 -vannbrett/beslag under vinduene er festet bedre, og gjort silikonerings. -Beslag i underkant av utvendige dører -satt opp musesperring bak hjørnekassene.

Faglært arbeid: Trio hus (privat avtale)

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse av arbeidet: utført 7 mai-24 Daikin varmepumpe -Rengjort filter - Byttet viftemotor. Utført 24.01.25 Flexit Ventilasjonsanlegg - Inspeksjon og testing - Rengjøring

Faglært arbeid: Orkland Klima og Kuldeteknikk 2024, Nordisk Ventilasjonsrens AS

2025

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Utført 12.12.22 - Temperatur Armatur på veggen i gang ble skiftet. Utført 2024 - Sjekk av nettverk og sikringsboks

Faglært arbeid: Tingvoll Elektro AS 2022, Neas 2024

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Utført 2020 - Satt opp Rekkverk på både fremsiden og baksiden av huset. Utført 2021 - Lagt belegning stein i oppkjørsel og bygd mur til hage.

Også utført noe gravearbeid i

forbindelse med hage

Faglært arbeid: Goma Bygg 2020, Fosna Stein 2021

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Selgers egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgivning.

### **Innhold**

1. Etasje: Entré, hall m/?trapp, 4 soverom, vaskerom og 2 bad. Utgang til terrasse fra det ene soverommet og fra entrè.

Garasje og bod

2. Etasje: Stue, kjøkken og bod. Utgang til veranda fra stue

### **Standard**

Kjøkkenet har en hvit, U-formet innredning med profilerte fronter på skuffer og skap.

Benkeplaten er i laminat med nedfelt vask og platetopp. Gulvet er belagt med laminat,

veggene er kledd med malte plater og himlingen har tak-ess eller tilsvarende. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som to integrerte kjøleskap, to stekeovner, en mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1, 1. etasje: Flislagt badrom fra byggeår 2014 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og himlingen har tak-ess eller tilsvarende. Badet er utstyrt med en lys innredning av skuffer med glatte fronter, en heldekkende servantplate med ett armatur og et speil med belysning. Videre er det veggmontert toalett og veggmontert dusj med glassvegger. Rommet har balansert ventilasjon.

Bad 2, 1. etasje: Flislagt badrom fra byggeår 2014 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og himlingen har tak-ess eller tilsvarende. Badet er utstyrt med en mørk innredning av skuffer med glatte fronter, en heldekkende servantplate med ett armatur og et speil med belysning. Videre er det veggmontert toalett og veggmontert dusj med glassvegger. Rommet har balansert ventilasjon.

Vaskerom fra byggeår 2014 med fliser på gulv og vegger, og tak-ess eller tilsvarende i himling. Gulvet har elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med en hvit innredning med glatte fronter og en laminat benkeplate med nedfelt vask. Det er opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder, rør-i-rør-skap og sikringskap er plassert her. Ventilasjonen er balansert.

Øvrige innvendige overflater:

Gulv: Hovedsakelig laminat og flis. I hall med trapp og i entre er det flisbelagte gulv med elektriske varmekabler.

Vegger: Kledd med malte plater.

Himling: Tak-ess eller tilsvarende.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Boligen er utstyrt med en OSO varmtvannsbereder på 200 liter.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget fra 2014 er utført som skjult anlegg med automatsikringer.
- Oppvarming: Boligen er utstyrt med en varmepumpe på stuen.

For mer utfyllende informasjon om standard og tilstand, se vedlagte tilstandsrapport. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgivning.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i regi av Sameiet:

2026: Vannbrett/beslag under vinduene er festet bedre, og gjort silikonering. Beslag i underkant av utvendige dører. Satt opp musesperring bak hjørnekassene. Arbeidet er utført av Trio Hus AS

2022: Det er opplyst av eier om at fra perioden 2021-2022 ble det utført tiltak på uteområdet med fullføring av belegningsstein, og etablering av plen med hage.

### **Parkering**

I garasje eller på egen gårdsplass.

### **Radonmåling**

Ihht. NGU, Norges Geologiske Undersøkelse, har adressen moderat til lav forekomst av radon. Boligen er oppført etter 01.07.2010 og er dermed omfattet av byggteknisk forskrift (TEK10), som stilte krav til radonsikring. Bygget antas derfor å være bygget med radonsperre i henhold til gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Det gjøres oppmerksom på at Det Lokale El-tilsyn, DLE, hadde tilsyn på el-anlegget 25.10.2017, og avvik ble registrert. Avvikene er ikke registrert utbedret. Saken er avsluttet hos DLE pga alder. Vedtak og tilsynsrapport kan sees ved henvendelse megler. Kjøper overtar ansvar og risiko for avvikene.

Nordmøre interkommunale brann- og redningstjeneste hadde brannforebyggende

tilsyn i boligen 27.10.2022. Det ble ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig.

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærom (P-rom) og sekundærom (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**

Boligen har elektrisk oppvarming kombinert med varmepumpe og vedfyring. Oppvarmingssystemet inkluderer elektriske varmekabler på badene og vaskerommet, samt en vedovn med glassdør i stuen. Fant ikke spesifikk informasjon om oppvarming i andre rom.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 4 500 000

### **Omkostninger kjøper**

4 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

113 890 (Omkostninger totalt)

130 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 613 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 630 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 633 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 31 140 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunen fakturerer for vannmålerleie, vann, avløp, feiing/ tilsyn og eiendomsskatt, kr 25 228,-

ReMidt fakturerer for renovasjon: kr 5 912,50

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 900 469 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 601 877 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra

skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Informasjon om vannavgift**

Vannmåler er montert på eiendommen, vannmålerleie er inkludert i kommunale avgifter.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 135, bruksnummer 254, seksjonsnummer 1 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:

03.01.2014 - Dokumentnr: 3127 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/4

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 17.02.2014. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 18.06.2013. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp

### **Regulerings- og arealplaner**

Følger reguleringsplan R-268 Godhaugen (plan-ID R-268). Dette er en reguleringsplan som regulerer eiendommen til boligbebyggelse. 31.01.2012

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 en plan under arbeid i området med plan-ID R-321. Planen er en detaljregulering for en ny barneskole i Omsundet og har status som planforslag med høringsfrist 29.03.2026.

Nærmere opplysninger kan gis av Kristiansund kommune, enhet for plan og byggesak v/ Ingrid Sandnes Olsen.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310\_4 Kvikkleire.

### **Legalpant**

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

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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.

#### **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.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum, minimum kr 50 000, for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 500 Fotograf  
17 900 Markedspakke  
6 900 Oppgjørshonorar  
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
15 000 Tilretteleggingsgebyr  
3 000 Visninger per stk.  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
5 941 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 110 658

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 bistår 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



Aktiv Eiendomsmegling v/ Maria A. Klinge ønsker velkommen til Lauvhaugveien 28A! Foto: André Tomas Ormset-Paredes



Pent opparbeidet innkjørsel, med belegningsstein og markterrasse foran inngangsparti.



Boligen har veldig praktisk planløsning med oppholdsrommene og soverommene i forskjellige etasjer.



Stue, spisestue og kjøkken ligger i 2. etg., med utsyn mot ryggen av Freikollen



Det er store, åpne rom, med doble glassdører mellom stue og kjøkken.



God plass til spisestue på stue, hvor man har utgang til stor, sørvestvendt veranda.





Verandaen strekker seg rundt hjørnet på huset, og man har utsikt sørover mot Lauvhaugen.



Her har man god plass til både lek og avslapning!



De gode solforholdene gjør at man kan nyte sommersonen fra tidlig morgen til godt ut på kvelden!



Skjermveggen skjerner både for vind og innsyn.

Med Lauvhaugen som nærmeste nabo mot sør blir uteplassen ekstra skjermet.





De doble glassdørene kan man ha åpne for lett tilgang, eller lukke om man vil skjerme stue fra kjøkken.



På kjøkkenet har man plass til et lite spisebord under vinduene, og man har skyvedør til en praktisk kjøkkenbod.



Meget innholdsrikt kjøkken med integrerte hvitevarer i en kjøkkeninnredning med ren, tidløs stil.



Åpent trappeløp mellom etasjene, med en trapp med fine detaljer.



I 1. etg. finner man soverommene, to bad og et vaskerom.



Hovedbadet er stort, romslig og tidsriktig innredet. Dushjørne med doble tropedusjer og glassvegger.



Badet er utstyrt med veggengt toalett, innholdsrik baderomsinnredning med heldekkende servant og speil med integrert lys.



Fra badet har man direkte tilgang til flislagt og praktisk innredet vaskerom, som også har dør ut til markterrasse.



Boligen har 4 soverom, hvorav hovedsoverommet er romslig, med stort garderobeskap montert.



Soverom 2, med vindu på to vegger.



Soverom 3, ypperlig som barnerom eller gjesterom.



Soverom 4 har utgang til markterrassen, og er i dag brukt som en ekstra stue.



Markterrassen er stor, med god plass til flere møbleringsmuligheter!



Her har man direkte tilgang til inngjerdet hageområde.



Delvis opparbeidet hage og delvis naturtomt.



Her har man god plass til hele familien!

I 1. etg. har man også et lite ekstra bad, med wc, servant og dusj.

Et ekstra bad er veldig kjekt med ungdommer eller gjester i hus!





Entrèen er flislagt for lett vint rengjøring, og garderobeskap er montert for oppbevaring av yttertøy.



Pent opparbeidet med belegningsstein, og garasje under verandaen.



I garasjen har man både plass til parkering og oppbevaring. Dør til ekstra bod i bakkant.



Velkommen til visning!


# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Lauvhaugveien 28A , 6522 FREI

 KRISTIANSUND kommune

 # gnr. 135, bnr. 254, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m<sup>2</sup> BRA-i: 162 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 12626-1320

Eiendomsverdi ref nr: BS9195

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Runar Meek



**Råd**  
Eiendomstakst



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Råd Eiendomstakst AS

Råd Eiendomstakst består av 3 Takstingeniører, som er medlem i Norsk Takst. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Vi takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

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



Rapportansvarlig

Runar Meek

runar@raadeiendomstakst.no

952 34 014



Medansvarlig

Lars Ole Torvik

lars@raadeiendomstakst.no

928 70 982



**Råd**  
Eiendomstakst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Den vertikal-delte tomannsboligen ligger langs Lauvhaugveien på Frei. Boligen er en kort kjøre avstand fra barnehage, skole, og dagligvarebutikker. Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med terrasser av treverk og plen med beplantet hage og berg. Parkering er i garasje eller på område opparbeidet med belegningsstein. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat og flisbelagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taker er lagt med tak-ess eller tilsvarende. Badene er preget av flisbelagte overflater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## Tomannsbolig - Byggeår: 2014

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

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

Takrenner, nedløp og beslag er utført i hvit stål. Veggkonstruksjonen er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater. Konstruksjonen er av bindingsverk, som er kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen er utstyrt med malt ytterdør. Fra soverom i 1. etasje og stuen er det montert hvitmalt balkongdør med glass.

Boligen har etablert terrasse og veranda på 3 sider av bygget. De utvendige oppholds områdene er opparbeidet med terrassebord, med rekkverk av -stående trebord med håndløper.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat og flisbelagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taker er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

Boligens etasjeskille er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater. Gulvet mot grunnen er av støpt betongdekke. Etasjeskille mellom 1. og 2. etasje er av trebjelker.

Boligen er utført med en elementpipe med pusset overflate. I stuen er det montert en vedovn med glassdør.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Badet er fra byggeår. Det er fremlagt dokumentasjon i form av FDV på boligen.

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

Badet har en lys innredning av skuffer med glatte fronter. Det er en

heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det montert et spel med belysning.

- Veggmontert dusj med glassvegger

- Veggmontert toalett

Det er plastsluk og smøremembran.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.

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

#### Bad 2

Badet er fra byggeår. Det er fremlagt dokumentasjon i form av FDV på boligen.

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

Badet har en mørk innredning av skuffer med glatte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det montert et spel med belysning.

- Veggmontert dusj med glassvegger

- Veggmontert toalett

Det er plastsluk og smøremembran.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.

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

#### Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeåret. Det er fremlagt dokumentasjon (FDV).

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

Vaskerommet har en hvit innredning med glatte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask. Eller er vaskerommet utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin

- Varmtvannsbereder

- Rør i rø skap

- Sikringsskap

Vaskerommet har en sluk av plast med smurt membran.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.

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

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater.

Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

Kjøkkenet har en hvit innredning som går over 3 vegger i en «U»-form. Innredningen er av skuffer og skap med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med 2 integrert kjøleskap, 2 stekeovner, en mikrobølgeovn, og oppvaskmaskin.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

# Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Boligen er utstyrt med en varmepumpe på stuen.  
Boligen er utstyrt med en OSO varmtvannsbereder på 200 liter.  
Det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg med automat sikringer i sikringsskapet.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.  
Eiendommens drenerende systemer er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater. Dreneringen er fra byggeåret.  
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer med ukjent fundamentering.  
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med terrasser av treverk og plen med beplantet hage og berg. Parkering er i garasje eller på område opparbeidet med belegningsstein.  
Det utvendige rørsystemet er kun besiktiget fra eiendommens overflater.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

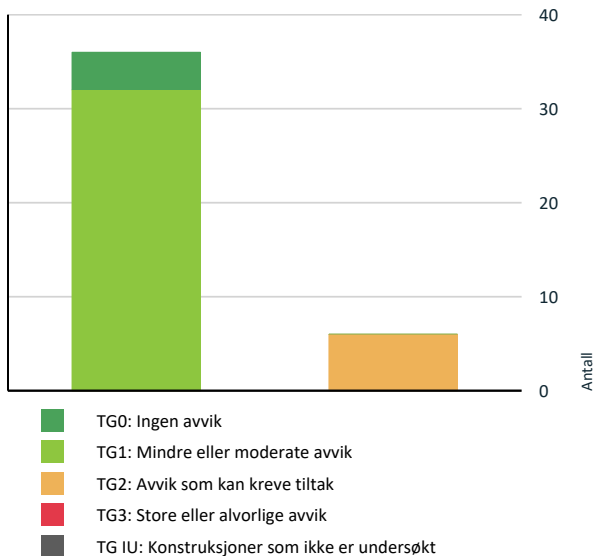
### Tomannsbolig

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

Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger med ferdigattest som stemmer med dagens bruk av boligen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Flisbelagte gulv 1. etasje [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

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

## Energimerke



## Energikarakteren

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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

## Om grunnlaget for energimerket

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.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport
- Energirapport

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2014

**Kommentar**  
Ifølge Eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Boligformål

### Standard

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat og flisbelagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taker er lagt med tak-ess eller tilsvarende. Badene er preget av flisbelagte overflater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Det er opplyst av eier om at fra perioden 2021-2022 ble det utført tiltak på uteområdet med fullføring av belegningsstein, og etablering av plen med hage.
------	---------------	--

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

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



### TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i hvit stål.

### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

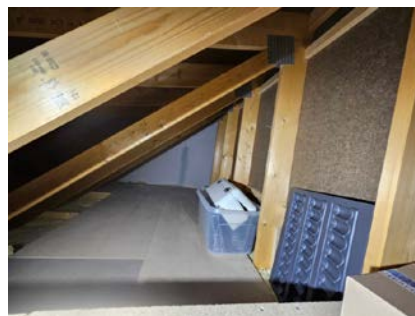
Veggkonstruksjonen er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater. Konstruksjonen er av bindingsverk, som er kledd med liggende bordkledning.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vannbrettene i toppen på vinduene er av treverk. Ved befaring, under stikk kontroll blir det oppdaget fukt i trekarmen av vindu. Fukt-opptrekket kommer ikke-faglig utførelse av underliggende beslag. Det opplyses av eier om at underliggende beslag er utbedret.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktskadede trekarmen og vannbrett av tre bør vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov, og det bør vurderes mer fuktbestandige løsninger.

### Konsekvens:

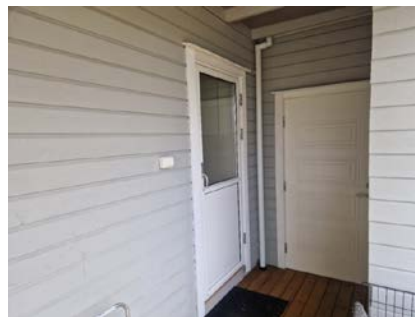
Tidligere mangelfull utførelse har medført fuktopptak i treverket. Dersom forholdet ikke er tilfredsstillende utbedret, kan dette føre til videre fuktpåvirkning, råteskader og redusert levetid på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med malt ytterdør. Fra soverom i 1. etasje og stuen er det montert hvitmalt balkongdør med glass.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Boligen har etablert terrasse og veranda på 3 sider av bygget. De utvendige oppholds områdene er opparbeidet med terrassebord, med rekkverk av -stående trebord med håndløper.

### Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Verandaen er konstruert over garasjen. TG2 gis på grunnlag av overbygde verandaer er en usikker og risikofyllt konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket gir grunnlag for at konstruksjonen overvåkes jevnlig.

### Konsekvens:

Det er ikke behov for drastiske tiltak på grunn av avviket, men en slik konstruksjon bærer økt risiko for fukt-inntrengning til tilstøtende konstruksjoner.



# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innwendig er boligen hovedsakelig preget av laminat og flisbelagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

### TO 2 Flisbelagte gulv 1. etasje

#### Beskrivelse

Gulvene i hall m/trapp og entre har flisbelagte gulv med elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bom (hullrom bak fliser) på flis, samt løse flis.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom og løse fliser bør utbedres ved å fjerne og montere disse på korrekt underlag. Det anbefales samtidig å kontrollere underlaget.

#### Konsekvens:

Bom og løse fliser kan føre til økt risiko for fuktinntrenging og skader på underliggende konstruksjon. Over tid kan dette gi løsere fliser og sprekker.

### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Boligens etasjeskille er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater. Gulvet mot grunnen er av støpt betongdekke. Etasjeskille mellom 1. og 2. etasje er av trebjelker.

### TO 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen er utført med en elemtnpipe med pusset overflate. I stuen er det montert en vedovn med glassdør.



### TO 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.



### TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innwendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Det er fremlagt dokumentasjon i form av FDV på boligen.

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

Badet har en lys innredning av skuffer med glatte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det montert et speil med belysning.

- Veggmontert dusj med glassvegger
- Veggmontert toalett



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca.45mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist bom under enkelte fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet har en lys innredning av skuffer med glatte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det montert et spel med belysning.

- Veggmontert dusj med glassvegger
  - Veggmontert toalett
- Utstyret er ikke funksjons-testet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

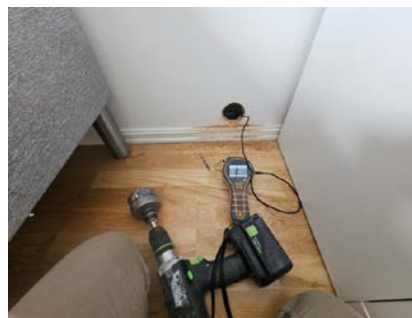
Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## 1. ETASJE > BAD 2

### Generell

#### Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Det er fremlagt dokumentasjon i form av FDV på boligen.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende. Badet har en mørk innredning av skuffer med glatte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det montert et spel med belysning.

- Veggmontert dusj med glassvegger
- Veggmontert toalett

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca.40mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist bom under enkelte fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

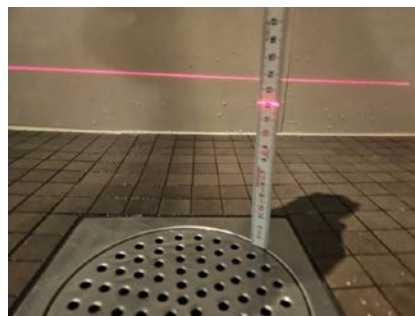
Bom under flisene kan føre til løse eller sprukne fliser. Avviket gir derfor grunnlag for at overflaten overvåkes jevnlig. Skal konstruksjonen få TG 0 eller 1 må avviket utbedres.

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.



## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet har en mørk innredning av skuffer med glatte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det montert et speil med belysning.

- Veggmontert dusj med glassvegger
- Veggmontert toalett

Utstyret er ikke funksjons-testet.

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

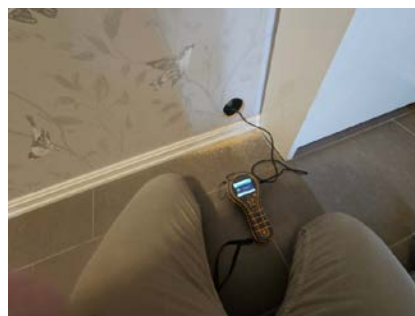
Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vaskerommet er fra byggeåret. Det er fremlagt dokumentasjon (FDV). Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende. Vaskerommet har en hvit innredning med glatte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask. Eller er vaskerommet utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder
- Rør i rø skap
- Sikringsskap



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca.5mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling på gulvet og mulig fuktskade i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Vaskerommet har en sluk av plast med smurt membran.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vaskerommet har en hvit innredning med glatte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask. Eller er vaskerommet utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder
- Rør i rø skap
- Sikringsskap

Utstyret er ikke funksjons-testet.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

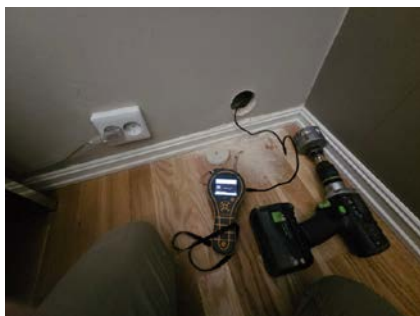
## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende. Kjøkkenet har en hvit innredning som går over 3 vegger i en «U»-form. Innredningen er av skuffer og skap med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med 2-integrert kjøleskap, 2 stekeovner, en mikrobølgeovn, og oppvaskmaskin. Utstyret er ikke funksjons-testet.



### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

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



#### TO 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

#### TO 1 Varmesentral

##### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en varmepumpe på stuen.



#### TO 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en OSO varmtvannsbereider på 200 liter.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

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

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2014 Det elektriske anlegget er fra byggeåret.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Det er ukjent hvem som har utført arbeidet.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Eier opplyser om at det foreligger samsvarserklæring.**
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?  
**Ja Eier opplyser om at det er utført kontroll av el anlegget, utført av EL tilsynet.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold rundt sikringene.**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Det er ikke opplyst om varmgang i EL anlegget.**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?  
**Ja Det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg og er fra byggeåret. Det er opplyst av eier om at det foreligger dokumentasjon.**

### Generell kommentar

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### Fuktsikring og drenering

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Eiendommens drenerende systemer er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater. Dreneringen er fra byggeåret.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer med ukjent fundamentering.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med terrasser av treverk og plen med beplantet hage og berg. Parkering er i garasje eller på område opparbeidet med belegningsstein.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Det utvendige rørsystemet er kun besiktiget fra eiendommens overflater.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Boligen vurderes med hensyn til forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Her fremheves viktige punkter som ikke utløser tilstandsgrader, men er likevel viktig i sammenheng med bruken av boligen.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

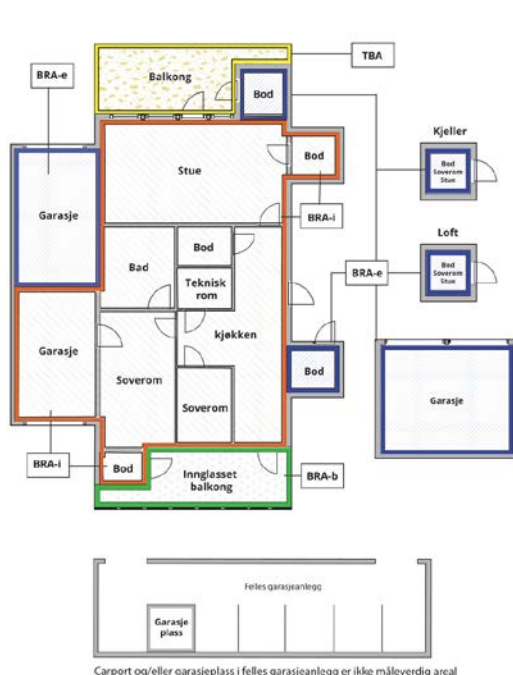
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	89	40		129	40
2. Etasje	73			73	66
<b>SUM</b>	<b>162</b>	<b>40</b>			<b>106</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>202</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, bad 2, entré, hall m/trapp, soverom 1., soverom 2., soverom 3., vaskerom, soverom 4.	Garasje, bod	
2. Etasje	Stue, kjøkken, bod		

### Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Under åpent areal (TBA) er veranda i 2.etasjen medtatt med ca.66m2 og terrasse i 1.etasje med ca.40 m2. Bod og garasje man må ut av boligen for å nå, er medtatt som BRA-e med til sammen ca.40 m2.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller

S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger med ferdigattest som stemmer med dagens bruk av boligen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Arbeid utført April 2026 -vannbrett/beslag under vinduene er festet bedre, og gjort silikonerings. -Beslag i underkant av utvendige dører -satt opp musesperring bak hjørnekassene. Arbeidet er utført av Trio Hus AS

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Runar Meek	Takstingeniør
	Lars Ole Torvik	Takstingeniør
	Anita Margaret Reid	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	135	254		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Lauvhaugveien 28A

### Hjemmelshaver

Reid Anita Margaret

### Kommentar

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

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Den vertikal-delte tomannsboligen ligger langs Lauvhaugveien på Frei. Boligen er en kort kjøre avstand fra barnehage, skole, og dagligvarebutikker.

### 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 område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan for Godhaugen Frei. Kommunedelplanas kart for området viser at eiendommen ligger i hensyns sone kvikkleirer.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med terrasser av treverk og plen med beplantet hage og berg. Parkering er i garasje eller på område opparbeidet med belegningsstein.

### Tinglyste/andre forhold

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

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

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	24.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	24.03.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.03.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Eier	27.03.2026	Informasjon fra befaringsmann	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.03.2026	Informasjon innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	29.03.2026	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

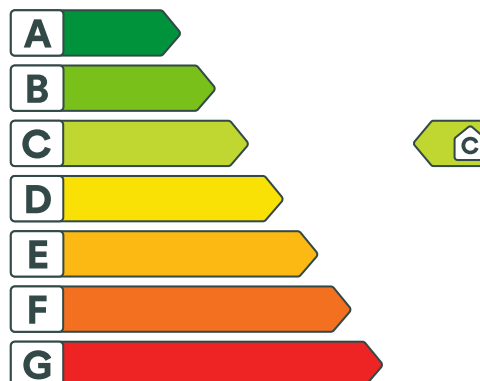
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse <b>Lauvhaugveien 28A, 6522 FREI</b>	
Dato for energimerking <b>24.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-274362</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>300382810</b>
Gårdsnummer <b>135</b>	Bruksnummer <b>254</b>
Seksjonsnummer <b>1</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2014</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig vertikal delt</b>
Bruksareal <b>203,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>180,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**117,43 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**112,20 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**20 735 kWh**



## Lauvhaugveien 28A, 6522 FREI



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Lauvhaugveien 28A, 6522 FREI



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 2: Montere 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 4: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

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>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



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



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



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



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Anita Margaret Reid

---

## Boligen

Lauvhaugveien 28A

6522 Frei

1505-135/254/0/1

- ◆ Boligen ble kjøpt 2000
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Triohus (privat avtale)

**Beskrivelse av arbeidet:** Arbeid utført 12 April 2026 -vannbrett/beslag under vinduene er festet bedre, og gjort silikonerings. -Beslag i underkant av utvendige dører -satt opp musesperring bak hjørnekassene.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Orkland Klima og Kuldeteknikk

**Beskrivelse av arbeidet:** utført 7 mai-24 Daikin varmpumpe -Rengjort filter - Byttet viftemotor

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Nordisk Ventilasjonsrens AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Utført 24.01.25 Flexit Ventilasjonsanlegg - Inspeksjon og testing - Rengjøring

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Tingvoll Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Utført 12.12.22 Temperatur Armatur på veggen i gang ble skiftet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Neas

**Beskrivelse av arbeidet:** Sjekk av nettverk og sikringsboks

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Goma Bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt opp Rekkverk på både fremsiden og baksiden av huset.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Fosna Stein

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt belegning stein i oppkjørsel og bygd mur til hage. Også utført noe gravearbeid i forbindelse med hage.

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Lauvhaugveien 28A - Nabolaget Elverand - vurdert av 20 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚏 Godhaugen Linje 812	5 min 🚶 0.4 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	7 min 🚗

## Skoler

Rensvik skole (1-7 kl.) 159 elever, 11 klasser	4 min 🚶 2.5 km
Bjerkelund skole (1-7 kl.) 197 elever, 13 klasser	4 min 🚶 2.9 km
Frei ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	16 min 🚶 9.6 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	16 min 🚶 9.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 96/100



## Kvalitet på skolene

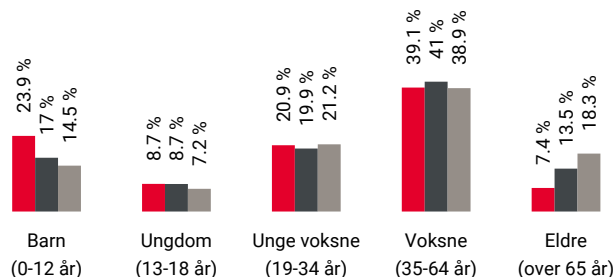
Veldig bra 89/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Elverand	779	307
Rensvik	2 717	1 143
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Veslefrikk barnehage (0-5 år) 61 barn	4 min 🚶 0.4 km
Rensvik barnehage (1-5 år) 81 barn	4 min 🚶 2.4 km
Vassbakken barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 🚶 2.5 km

## Dagligvare

Bunnpris Freitorget Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Bunnpris Rensvik Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 🚶 2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



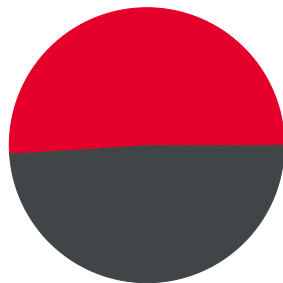
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

## Sport

- |   |                 |
|---|-----------------|
| Omsundet fotballbane<br>Fotball         | 3 min<br>0.2 km |
| Freihallen<br>Aktivitetshall, ballspill | 4 min<br>0.4 km |
| Optima Helse                            | 4 min           |

## Boligmasse

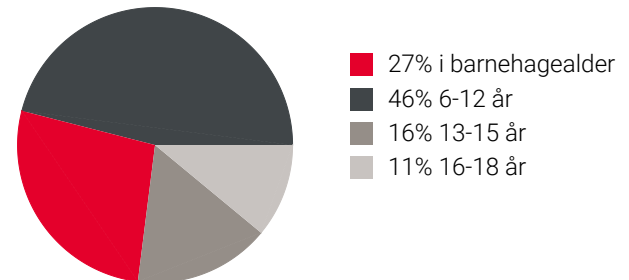


- 51% enebolig
- 49% annet

## Varer/Tjenester

- |                     |       |
|---------------------|-------|
| ALTI Futura         | 8 min |
| Apotek 1 Nordlandet | 8 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

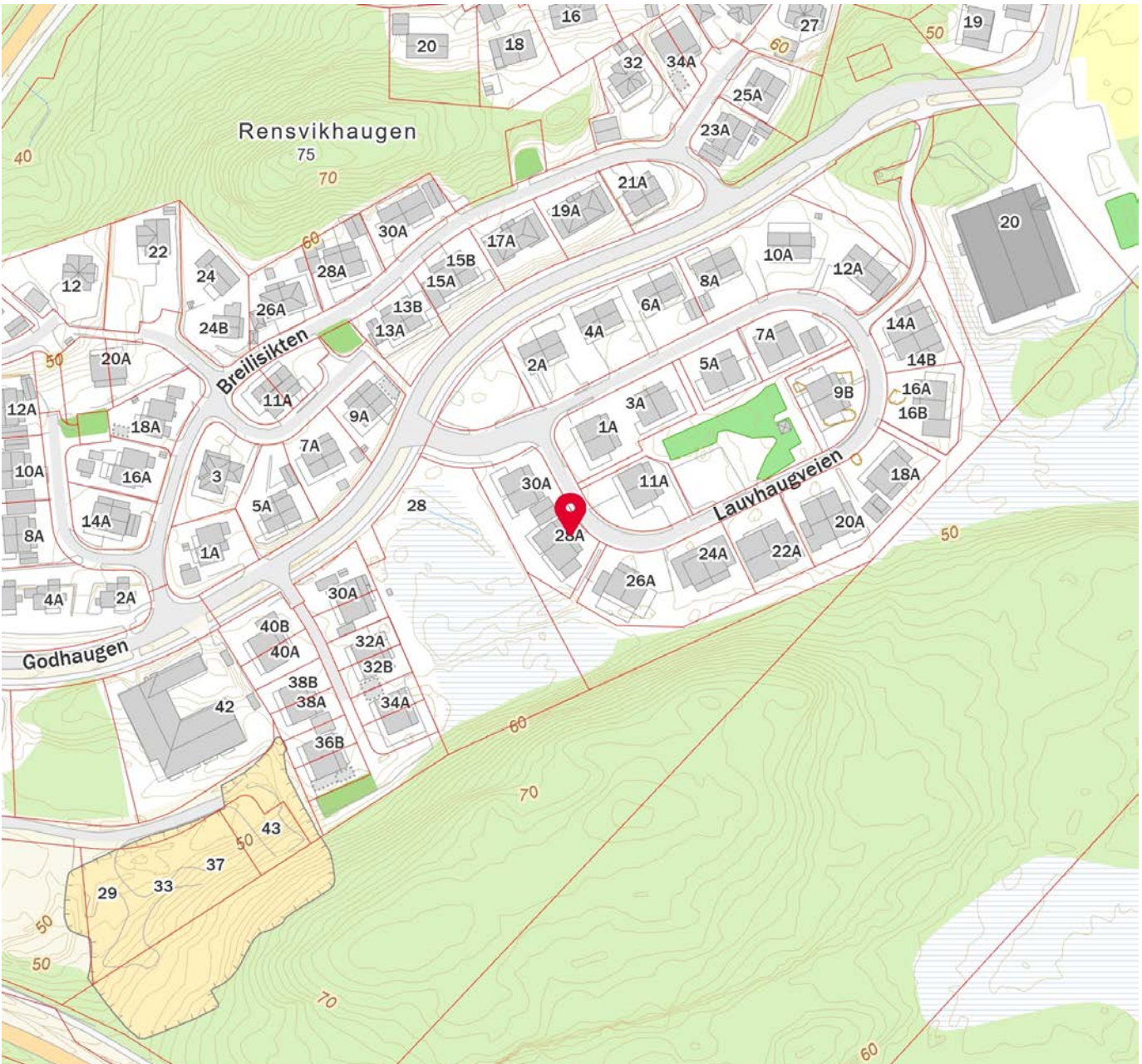
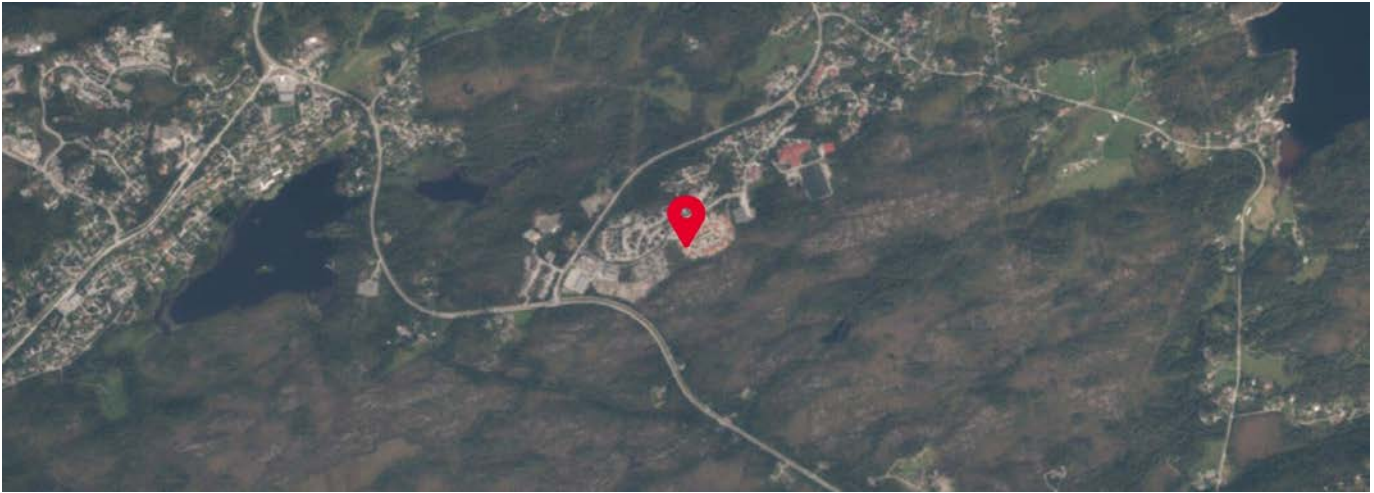



0% 43%

- Elverand
- Rensvik
- Norge

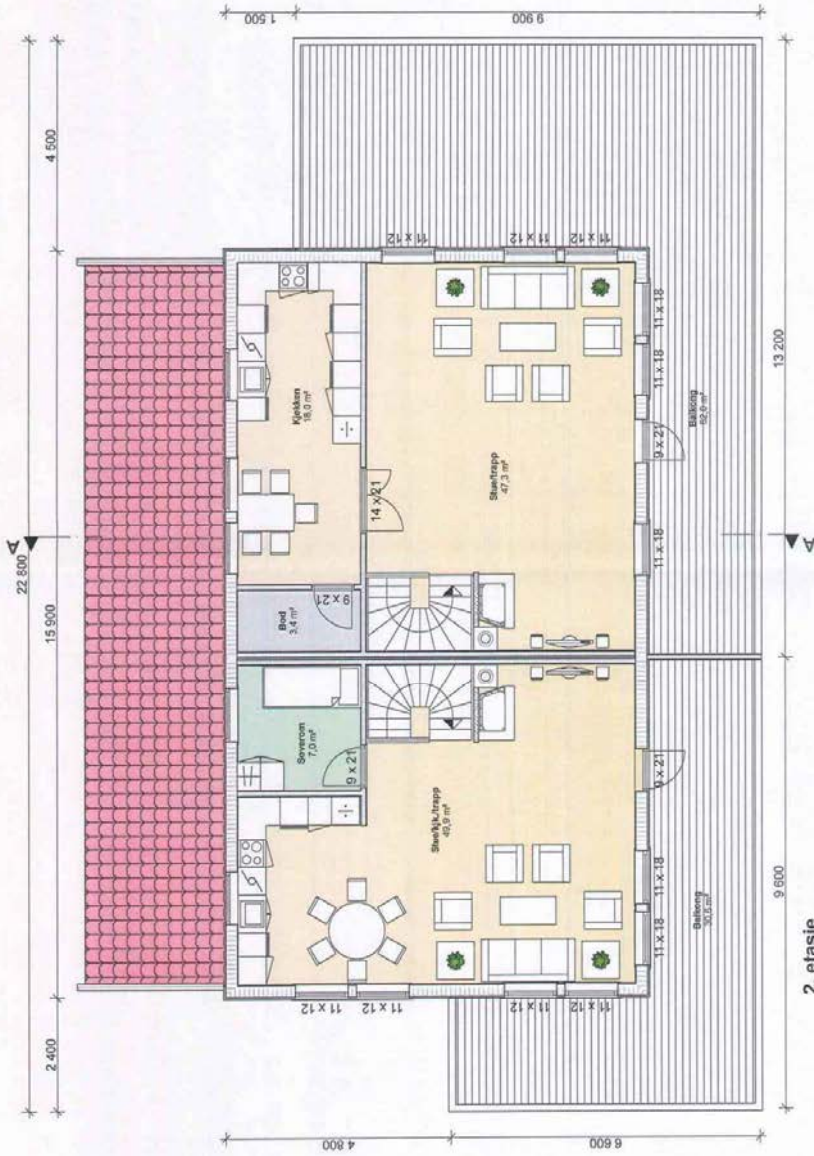
## Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

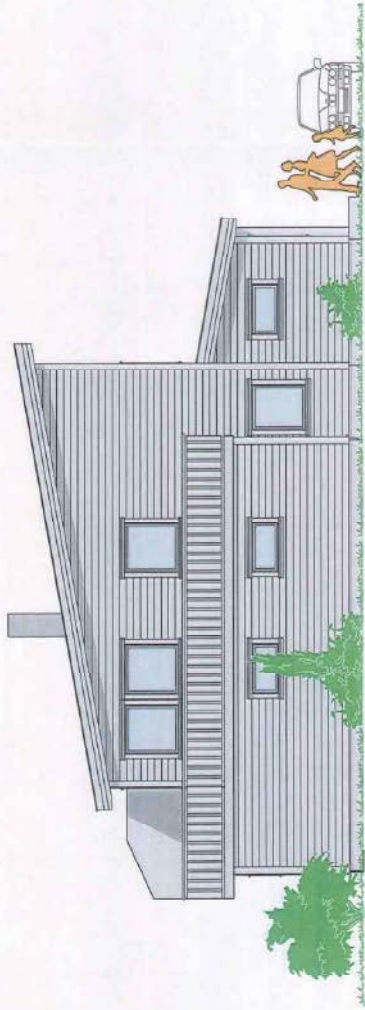




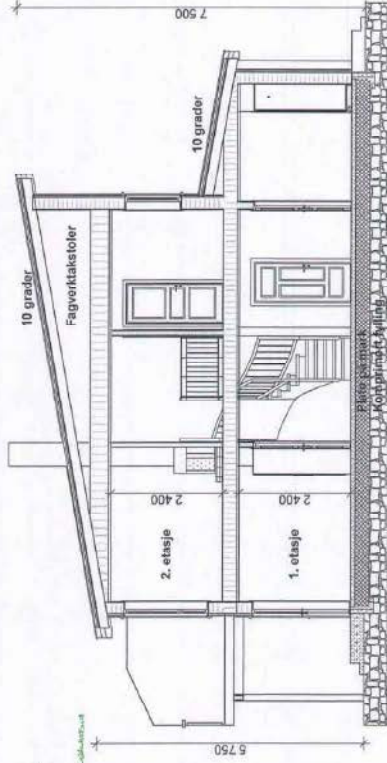
**2. etasje**

Bobygd areal (BYA) = 282 m<sup>2</sup>, inkl. balkong.  
 Bruksareal (BRU) minste liggighet = 131 m<sup>2</sup>.  
 Bruksareal (BRU) største liggighet = 190 m<sup>2</sup>. + bod og garasje 38 m<sup>2</sup>, tilsammen 198 m<sup>2</sup>.

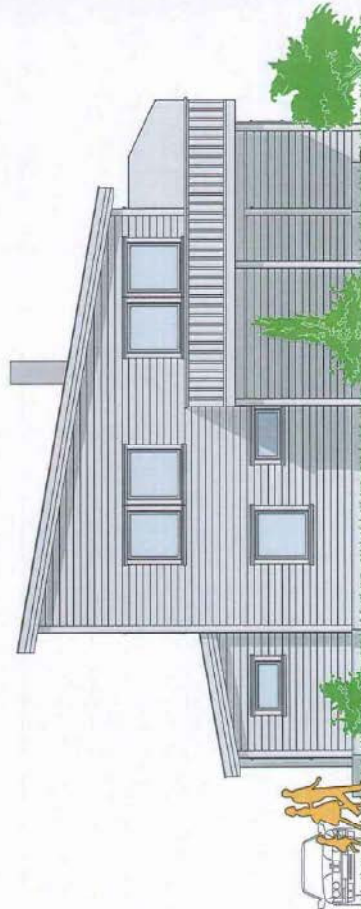
REV   DATO:	REVISJON	SIGN	Tegning: Kåre Levik Prosjekt: Verikaldet tomannsbolig Prosjektperiode: 2013-5-19 Prosjekt: Verikaldet tomannsbolig Prosjektperiode: 2013-5-19 Tegning: Kåre Levik Prosjekt: Verikaldet tomannsbolig Prosjektperiode: 2013-5-19	
Prosjektbygg BYGGETEKNISKE KONSULENTTJENESTER Langveien 15 6009 Kristiansund Telefon: 71 67 35 65 Mobil: 917 22 699 E-post: kare@prosjektbygg.no			Tilsetninger: Solaheim & Redahl AS Bygghjelp: Godhaugen - Frol, Bolig nr. 28 A og B Kommune: Kristiansund	
			Blz:	254
			Grf:	135



Sydøst



Snitt A-A



Nordvest

REV	DATE	REVISION	SGR


**Prosjektbygg**  
 BYGGTEKNIKE KONSULTJENESTER  
 Langvelin 16  
 6509 Kristiansund  
 Telefon: 71 87 35 65  
 Mobil: 977 22 899  
 E-post: kare@prosjektbygg.no

Tilblivelse: <b>Solbakken &amp; Rodahl AS</b>	
Byggesaks: <b>Godhaugen - Frel, Bolig nr. 28 A og B</b>	
Kommune: <b>Kristiansund</b>	Om: <b>135</b>
Bnr: <b>254</b>	

Tegn. innleidt: <b>Byggemelding, Faæder og snitt</b>	Mål: <b>1:100</b>
Prosjektbegynnelse: <b>2013-6-17</b>	Prosjekt: <b>Vertikaldelt tomannsbolig</b>
Tegner: <b>Kåre Levik</b>	Prosjektdate: <b>30.01.2013</b>



Sydvest



Nordøst

REV	DATE	REVISJON	SGR


**Prosjektbygg**  
 BYGGTEKNIISKE KONSULENTFJERESTER  
 Langveien 16  
 6009 Kristiansund  
 Telefon: 71 67 35 65  
 Mobil: 917 22 699  
 E-post: nam@prosjektbygg.no

Tilførsler:	
Solbakken & Rudahl AS	
Byggesites: Godhaugen - Frei, Bolig nr. 28 A og B	
Kommune: Kristiansund	Grnr: 135
	Brnr: 254

Byggenavn: Byggemiddling, Faser	Mål: 1:100
Prosjekt: Vertikaldelt tomanns bolig	
Prosjektstart: 2013-0-16	
Prosjektansvarlig: Kåre Levik	
Prosjekt avsluttet: 30.01.2013	



Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

**Administrativt vedtak  
Plan- og bygningsenheten - nr. 2014/62**

Prosjektbygg AS  
Langveien 16  
6509 KRISTIANSUND N

**Vår ref**  
2013/852-13

**Saksbehandler**  
Torleiv Fagerlie

**Dato**  
17.02.2014

**LAUVHAUGVEIEN 28 A - FERDIGATTEST**

**TILTAKSHAVER: SOLBAKKEN & RØDAHL AS**

**Saksopplysninger**

Tillatelse til tiltaket ble gitt den 17.6.2013 med vedtaksnummer 2013/362. Søknad om ferdigattest er mottatt den 28.1.2014.

Ansvarlig søker/tiltakshaver har ved gjennomføringsplan bekreftet at det foreligger samsvarserklæringer. Det bekreftes tilstrekkelig dokumentasjon fra ansvarlige foretak for FDV er overlevert bygverkets eier. Det foreligger sluttrapport for avfallsbehandling.

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.

I henhold til delegert myndighet fattes slikt

**VEDTAK:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for oppføring av del av tomannsbolig i Lauvhaugveien 28 A, 6522 Frei.

Geir Aakvik  
Plan- og bygningsjef

Torleiv Fagerlie  
Avdelingsingeniør

Plan- og bygningsenheten

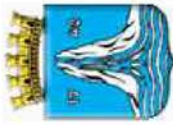
**Postadresse**  
Postboks 178, 6501 Kristiansund  
**E-post**  
postmottak@kristiansund.kommune.no

**Besøksadresse**  
Kristiansund Servicekontor  
Langveien 19  
[www.kristiansund.no](http://www.kristiansund.no)

**Telefon**  
71 57 40 00  
**Telefaks**  
71 57 40 35

**Bank**  
8640.11.79250  
**Org.nr**  
NO 991 891 919



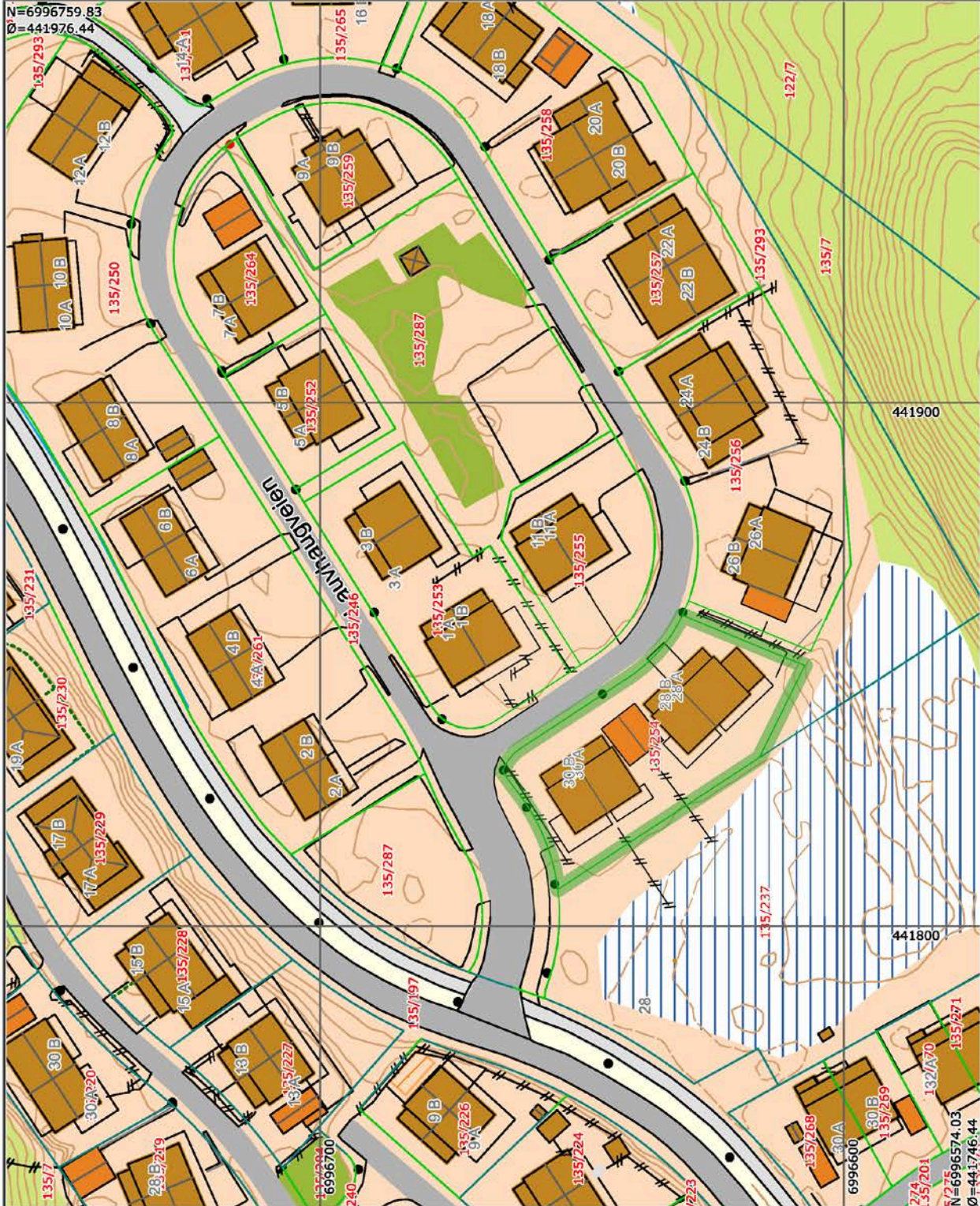



**KRISTIANSUND  
KOMMUNE**



Målestokk  
1:1000

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

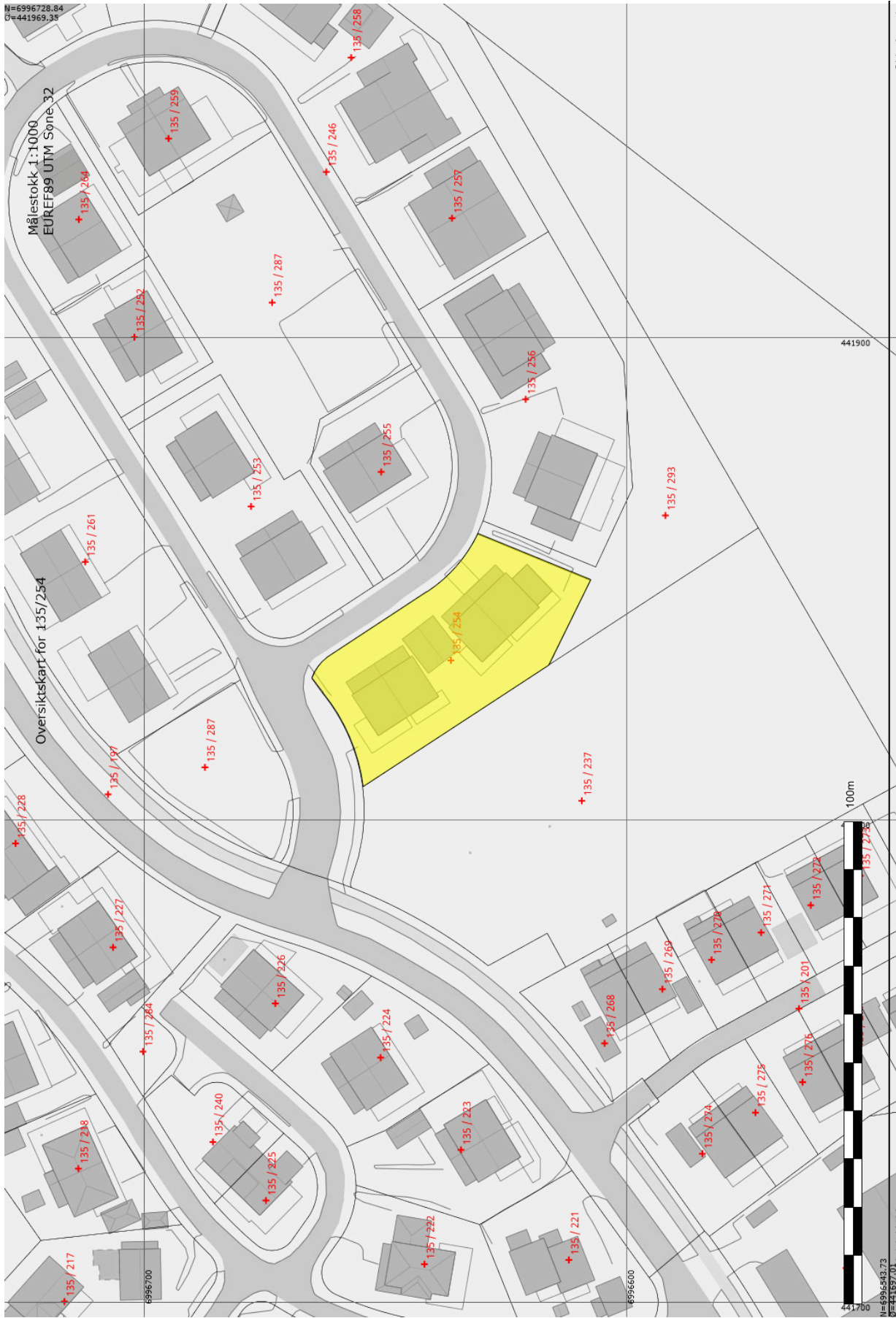


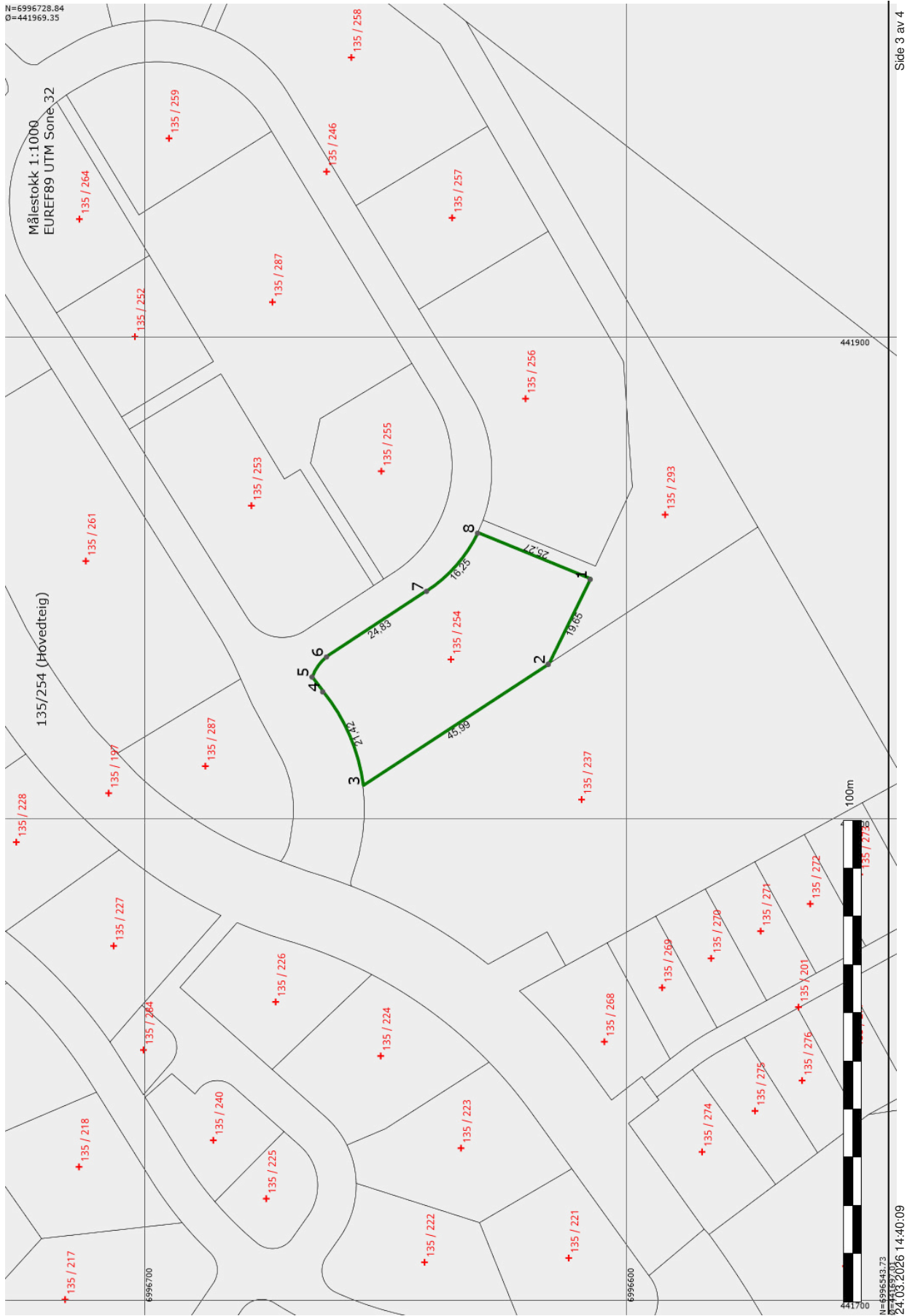
 <p>Kristiansund kommune</p>	<h1>Matrikelkart</h1>			
<b>MATRIKKELENHET</b> Kommune				
1505 - Kristiansund kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	135	254	0	0

## Orientering om matrikelkart

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 tettbygde strøk. Matrikelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberging 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=6996728.84  
O=441969.35





Areal og koordinater

Areal: 1434,20 Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6996636,29 Øst: 441833,18

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: Ytre avgrensning

Løpnr	Nord	Øst	Merke nedsett i/ Grensepunkttype/			Målemetode	Nøyaktighet	Radius
			Lengde	Hjelpelinjetype	Offentlig godkjent grensemærke			
1	6996607,41	441849,78	Fjell	19,65	Offentlig godkjent grensemærke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
					Ikke hjelpelinje		10	
2	6996616,11	441832,16	Jord	45,99	Offentlig godkjent grensemærke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
					Ikke hjelpelinje		10	
3	6996654,59	441806,98	Jordfast stein	21,42	Offentlig godkjent grensemærke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	38,67
					Ikke hjelpelinje		10	
4	6996662,94	441826,42	Ikke spesifisert	3,81	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
					Ikke hjelpelinje		10	
5	6996665,16	441829,51	Ikke spesifisert	5,19	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	9,46
					Ikke hjelpelinje		10	
6	6996662,15	441833,67	Ikke spesifisert	24,83	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
					Ikke hjelpelinje		10	
7	6996641,39	441847,30	Ikke spesifisert	16,25	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	30,00
					Ikke hjelpelinje		10	
8	6996630,79	441859,37	Ikke spesifisert	25,27	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
					Ikke hjelpelinje		10	



## Megleropplysninger

Adresse: Lauvhaugveien 28A			
Gnr.: 135	Bnr.: 254	Fnr.:	Snr.: 1

## 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-268 Godhaugen	Boligbebyggelse	31.01.2012
Mindre reguleringsendring/ Bebyggelsesplan			

### Bestemmelser til plan som er vedlagt:

Kommuneplan       Kommunedelplan  
 Reguleringsplan       Mindre endring/Bebyggelsesplan

### Kommentarer:

- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310\_4 Kvikkleire.
- Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.



## Innsendte arealplaner

### Planer under arbeid i området:

Ja  Nei

PlanID og Plannavn	<a href="#">R-321</a> Detaljregulering for Ny barneskole i Omsundet (se planbehandlinger 2022/2160	Status: Planforslag, høringsfrist 29.3.2026
--------------------	--	---

### Kommentarer:

Nærmere opplysninger kan gis av Kristiansund kommune, enhet for plan og byggesak v/Ingrid Sandnes Olsen.

### Avkjørsel til eiendommen

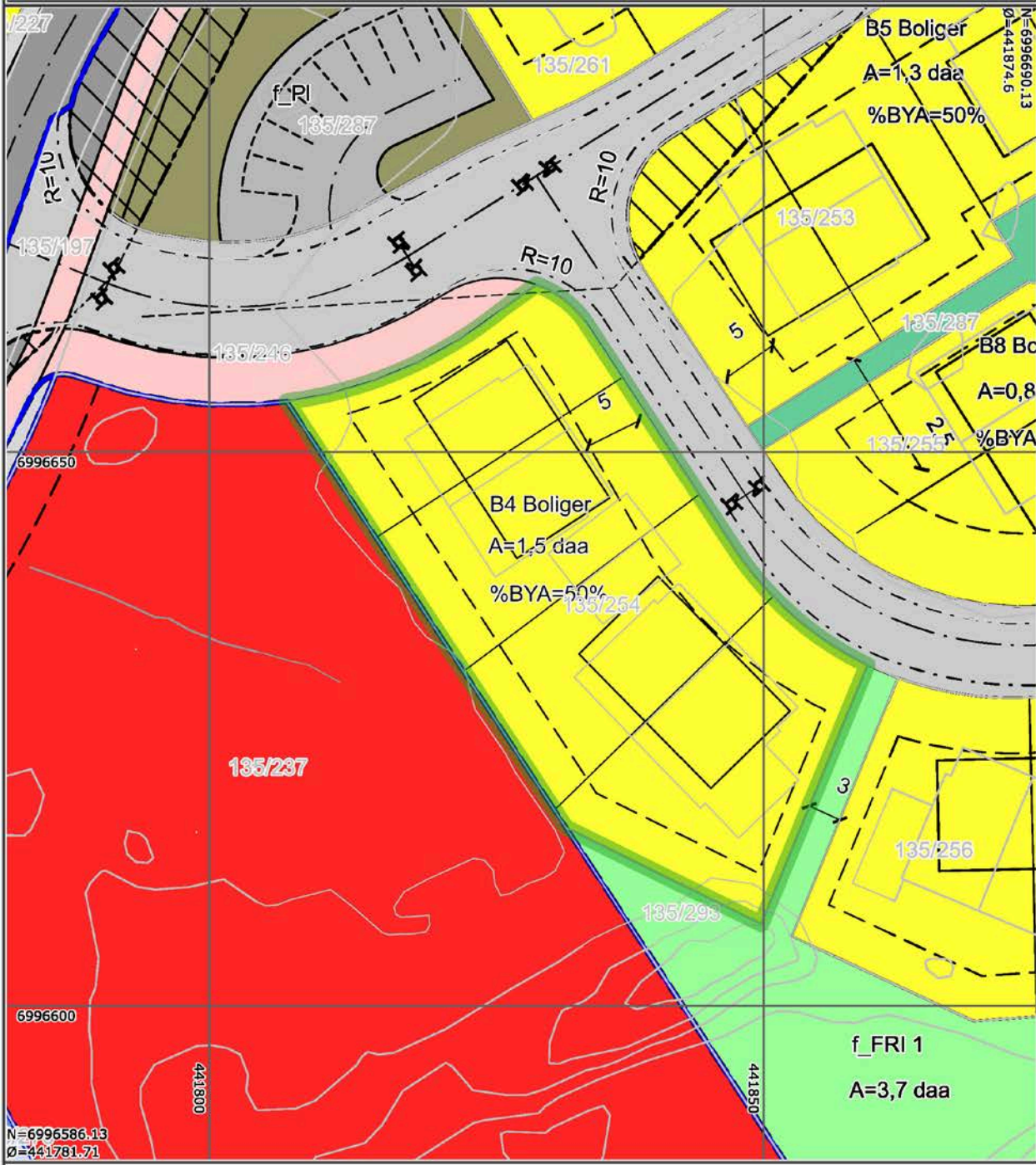
- Eiendommen har (regulert) avkjørsel til/fra offentlig gate/vei.  
 Eiendommen har avkjørsel til/fra privat vei. Rettighet til adkomst må avklares/sikres.  
 Eiendommen har avkjørsel til/fra regulert felles adkomst/vei.  
 Eiendommen har kun gangadkomst til offentlig vei.

### Kommentar:

### Kommentarer til ordren:

Med hilsen:  
Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/Marita K. Spånberg  
25.03.2026

	<b>KARTUTSNITT</b>					
	Eiendom:	Gnr: 135	Bnr: 254	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Lauvhaugveien 28A, 6522 FREI, med flere				
Hj.haver/Fester:						
<b>KRISTIANSUND KOMMUNE</b>	Dato: 25/3-2026 Sign:				Målestokk 1:500	



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



# KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 135

Bnr: 254

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Lauvhaugveien 28A, 6522 FREI, med flere

Hj.haver/Fester:








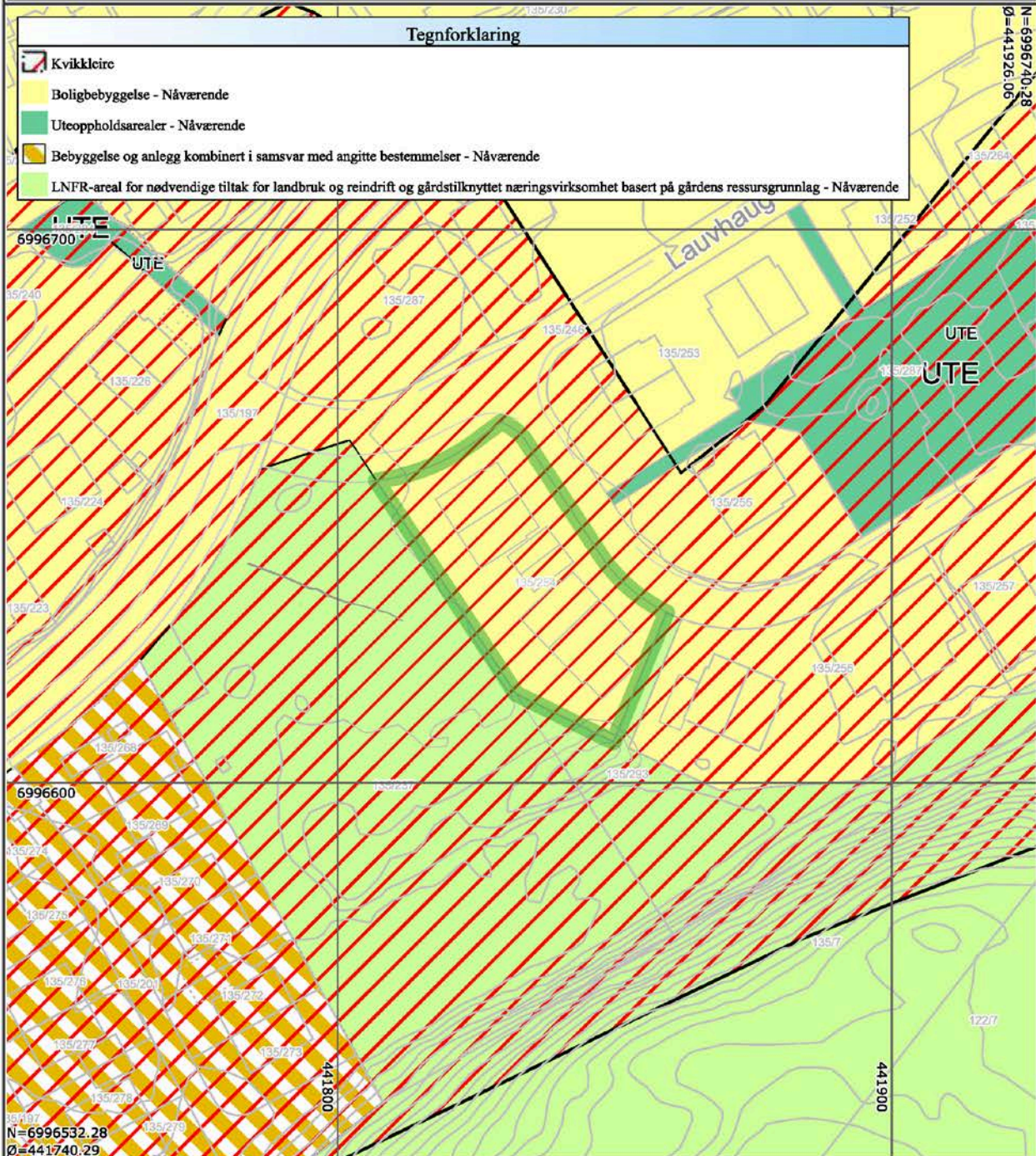
**KRISTIANSUND  
KOMMUNE**

Dato: 25/3-2026 Sign:

Målestokk  
1:1000

## Tegnforklaring

-  Kvikkleire
-  Boligbebyggelse - Nåværende
-  Uteoppholdsarealer - Nåværende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende



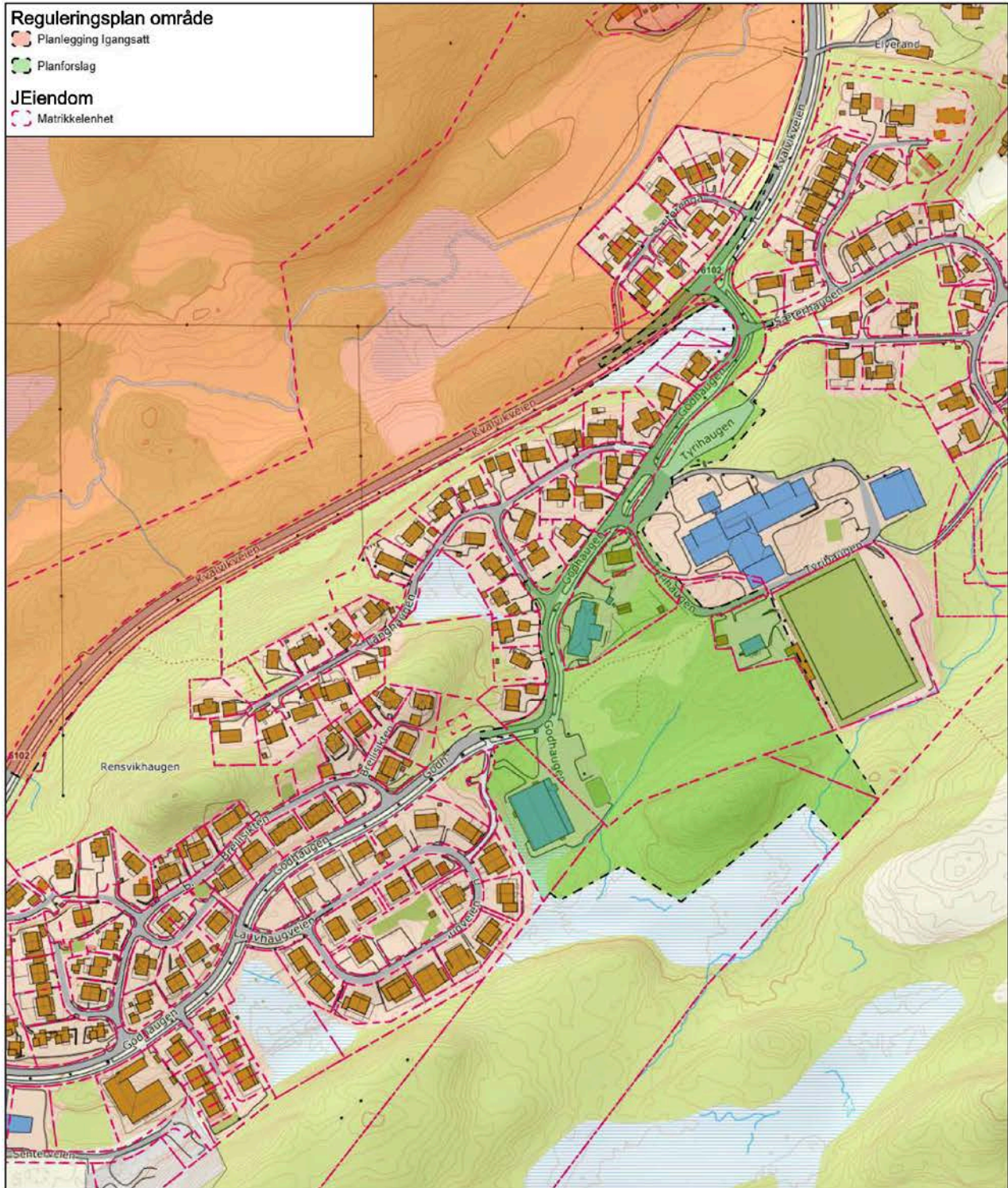
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

**Reguleringsplan område**

-  Planlegging Igangsatt
-  Planforslag

**JEiendom**

-  Matrikkelenhet



**Kartutsnitt**



Målestokk: 1:4000  
 Dato: 25/3-2026  
 Format A4

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



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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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: Lauvhaugveien 28A  
6522 FREIMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Maria Alvheim KlingeTelefon: 926 99 890  
E-post: maria.alvheim.klinge@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre