

The image shows a bright, modern interior of a townhouse. In the foreground, a light-colored sofa is partially visible. To the right, a dining table with four modern chairs is set for a meal. Large windows and a glass door provide a view of a balcony and a scenic landscape with green trees and mountains under a blue sky. The interior has light wood flooring and a white ceiling with recessed lighting.

**aktiv.**

Amundbergan 72, 6518 KRISTIANSUND N

**Innholdsrikt rekkehus med  
skjermet beliggenhet i blindgate  
og populært boligområde på  
Amundbergan. Garasje i rekke**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler

## Ulla Eriksen Nystøyl

**Mobil** 913 25 599

**E-post** ulla.eriksen.nystoyl@aktiv.no

### Aktiv Kristiansund

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N.  
TLF. 400 04 565

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 73 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 963 600,-  
**Selger:** Silje Utne

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1970  
**BRA-i/BRA Total** 134/153 kvm  
**Tomtstr.:** 166.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 31, bnr. 270  
Gnr. 31, bnr. 276  
**Oppdragsnr.:** 1601250026

# Innholdsrikt rekkehus med skjermet beliggenhet i blindgate og populært boligområde

Innholdsrikt og velholdt rekkehus med flott beliggenhet høyt i terrenget på Amundbergan. Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område, innerst i en blindvei, og har lite innsyn og få gjenboere. Den høye beliggenheten gir både fin utsikt og svært gode solforhold. Boligen holder en gjennomgående lys og moderne standard med nyere kjøkken og flislagt bad. Det er også eget vaskerom med ekstra WC. På sørsiden har man en stor og skjermet markterasse og veranda. Praktisk planløsningen over to etasjer med totalt fire soverom og en stor og romslig stue med plass til både sittegruppe og spisestue. Garasje i rekke samt parkering på egen tomt. Montert easee elbilader. Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 39  |
| Egenerklæring .....     | 73  |
| Budskjema .....         | 108 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 134 m<sup>2</sup>

BRA - e: 19 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 153 m<sup>2</sup>

TBA: 56 m<sup>2</sup>

### Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Gang/trapperom, bad, vaskerom/wc, bod og 3 soverom.

1. etasje

BRA-i: 67 m<sup>2</sup> Entrè, kjøkken, stue og soverom.

2. etasje

BRA-i: 6 m<sup>2</sup> Kaldloft

TBA fordelt på etasje

Kjeller

45 m<sup>2</sup> Markterrasse

1. etasje

11 m<sup>2</sup> Veranda

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke



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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger med avvik, dette gjelder lettvegg på kjøkkenet som er flyttet nærmere stuen.

Det er påvist synlige tegn på avvik i konstruksjonen som skal ivareta branncellene for byggets boenheter. Det er registrert at brannveggen er av leca blokker. Bruken av leca som brannvegg forutsetter at steinene er pore-tettet på minst en side. Det må innhentes dokumentasjon og gjennomføres ytterligere undersøkelser for å lukke avviket.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

166.2 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er opparbeidet med terrasse av treverk mot syd. Egen innkjørsel opparbeidet med belegningsstein med plass for parkering samt parkering i garasje.

### **Beliggenhet**

Attraktiv beliggenhet i populært boligområde på Amundbergan med kort avstand til skole, barnehage, kjøpesenter og fine turområder. Eiendommen ligger sentralt til både i forhold til Kristiansund sentrum og Løkkemyra handelssenter. Busstopp og Sundbåt like i nærheten.

For den som liker friluftsliv finnes det mange muligheter i nærområdet. Man kan gå turer i Kvernberget, utforske skogen eller fiske ved sjøen. På varme dager er det også fint å bade på bergene ved Draget eller på sandstranda i Kolvika. Dalehallen ligger sentralt, og har blant annet innendørs fotballbane og squashbane, og huser populære arrangementer som "Dahle cupen". Dahle IL har sitt anlegg på Torvhaugan med en stor kunstgressbane.

En liten historisk funfact om området: På Dale fantes det flere svaberg som ble brukt til tørking av klippfisk utover 1900-tallet. Ett av disse bergene er det vi i dag kjenner som Amundbergan. Rundt 30-40 personer arbeidet der, og fisken ble fraktet opp og ned fra bergene med hest og kjerre. Området lå i nærheten av Storvik Mekaniske Verksted, og etter hvert som verkstedet ble utvidet, blant annet med en kai for sundbåten, ble klippfiskproduksjonen flyttet til bryggeområdet. Det var også Storvik Mek som finansierte sundbåten som hadde Dale som stoppested, men denne ruten ble avvirket

mot slutten av 1920-tallet. I dag er det vanskelig å se spor etter de gamle bergene, og området har blitt til det etablerte boligstrøket vi nå kjenner som Amundbergan.

### **Adkomst**

Eiendommen har lett adkomst via offentlig vei.

### **Bebyggelsen**

Etablert og familievennlig boligområde på Røssern bestående hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, leiligheter samt noe næringsbygg.

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

Gangavstand til Nordlandet barnehage, Nordlandet barneskole og Nordlandet ungdomsskole. Ellers er de øvrige barnehagene på Nordlandet, Gomalandet og Kirklandet, samt Atlanten og Kristiansund videregående skoler innenfor kort kjøreavstand. Flere lekeplasser og turområder i umiddelbar nærhet til eiendommen.

### **Skolekrets**

Nordlandet

### **Offentlig kommunikasjon**

Kort vei til busstopp både i Melkvikan og i Dalegata. Kun 1,5 km til Sundbåtkaia med gratis sundbåt til sentrum.

### **Bygningssakkyndig**

Råd Eiendomstakst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligen er oppført i bindingsverkkonstruksjon, med utvendig stående bordkledning. Taket har saltak form, oppbygd av pre-fabrikkerte W-takstoler med under tak av trebord. Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Terrassen og balkongen er av terrassebord. Rekkverkene er av trebord med håndløper. Utvendig trapp av treverk.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon  
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft  
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Innvendig > Radon  
Innvendig > Rom Under Terreng  
Innvendig > Innvendige trapper  
Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Tekniske installasjoner > Avløpsrør  
Tekniske installasjoner > Ventilasjon  
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg  
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering  
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger  
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv  
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt  
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning  
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling  
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt  
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Pipe og ildsted

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 14.05.2025 av Runar Meek og Pål Rune Meek.  
Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg godt kjent med denne før budgivning.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har kommentert følgende forhold i sin egenerklæring:

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

Beskrivelse Begge våtrommene er ifølge tidligere eier utført av et lokalt rørleggerfirma som nå er konkurs.

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

Beskrivelse Skal være iht. gjeldene forskrift da det ble renovert i 2009. Ifølge tidligere eier.

2.2 - Er arbeidet byggemeldt? Svar: Nei

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

Beskrivelse Var en defekt vindski når vi tok over i 2016. Tok dette direkte med tidligere eier og ble utbedret av Jon Sæter AS samme år.

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

Beskrivelse: Pipen er kledd igjen med panel på soverommet nede, en vegg er "åpen". Det gir avvik.

- 9 - Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Svar: Ja  
Beskrivelse Tidligere eier har oppgitt at det har vært rotter, men har ikke vært noe i min botid på over 8 år. Det er "kaffedyr" på ene soverommet nede. Har også sett maur innimellom, men ikke i stor grad.
- 10 - Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Svar: Ja  
Beskrivelse: Har sett det jeg mener er sølvkre. Veldig sjeldent, men oppdager en eller annen på vaskerom og bad.
- 11 - Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Nytt sikringsskap. I 2018 ble kjøkken renoveret og da tilførte vi ekstra sikringer. Arbeid utført av Elektroservice. Samsvarserklæring foreligger
- 13 - Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Svar: Ja  
Beskrivelse: Montert av elektriker
- 14 - Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Svar: Ja  
Beskrivelse Har montert kjøkken selv. Montering av armatur er utført av en pensjonert rørlegger.
- 19 - Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Svar: Ja  
Beskrivelse: Har mottatt nabovarsel for byggeplaner i Persløkka 5. Ingen stor betydning for eiendommen Amundbergan 72.

Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i denne før budgiving.

### **Innhold**

1. etg: Entrè, kjøkken, stue og 1 soverom.  
Sokkel: Gang/ trapperom, bad, vaskerom/ wc, 3 soverom og bod.  
Tilgang til kaldloft via trappeluke i gang i hovedetasjen.

### **Standard**

1. Etasje  
Kjøkken: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende.  
Kjøkkenet har en lys Ikea innredning som går over 3 vegger. Innredningen er av skuffer og skap med glatte fronter. Det er en laminat benkeplate med underlimt vask og ned felt platetopp. Ellers er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.  
Stue m/trapp: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende.  
- Varmepumpe

- Vedovn
- Balkongdør til balkong

Soverom: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

Gang: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med panel. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

Entre: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med panel. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

Sokkel:

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

Badet har en lys innredning med skuffer og skap i profilerte fronter. Det er en heldekkende servantplate med armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Dusjkabinett (Nytt i 2023)
- Veggmontert toalett (den ene knappen på armaturet er defekt)

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

Vaskerommet har en enkel hvit innredning av skap med glatte fronter. Vaskerommet er utstyrt med:

- Veggmontert toalett
- Opplegg for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder (Ny i 2023)

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

- Balkongdør til veranda

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

Soverom 3: Gulvet er belagt med laminat og varmekabler i gulv. Veggene er kledd med malte plater Det innvendige taket er lagt med MDF-panel.

- Sikringsskap

Gang m/trapp: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

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

Se forøvrig tilstandsrapport, som er vedlagt salgsoppgaven.

### **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**

Kjøkken pusset opp 2018 hvor det ble satt inn ny IKEA kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

**TV/Internett/Bredbånd**

Innlagt fiber.

**Parkering**

Parkering i garasje og på egen tomt.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige

**Polisenummer**

92962552

**Radonmåling**

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

**Diverse**

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

## Energi

**Oppvarming**

Elektrisk og fast brensel. Vedovn montert på stue, varmekabler i gulv på bad og vaskerom. Varmepumpe montert i trapp mellom etasjene.

**Energikarakter**

E

**Energifarge**

Gul

**Info energiklasse**

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

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 890 000

**Kommunale avgifter**

Kr 28 417

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

Kommunen fakturerer for vann, avløp, feiing/ tilsyn og eiendomsskatt, kr 22 854. Renovasjons- og slamgebyr kr 5 563 faktureres fra ReMidt.

**Formuesverdi primær**

Kr 670 735

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 682 941

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt over, påløper kostnader til blant annet strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 31, bruksnummer 270 i Kristiansund kommune. Gårdsnummer 31, bruksnummer 276 i Kristiansund kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1505/31/270:

22.12.1969 - Dokumentnr: 304340 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

26.02.1970 - Dokumentnr: 300726 - Best. om vann/kloakkledn.

mellom GNR.31 BNR.269, 270 og 271.

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1970 - Dokumentnr: 303354 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

Gjelder denne registerenheten med flere

Pantebokkopier kan sees ved henvendelse megler.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 29.06.1970.

Det foreligger ikke ferdigattest for innsetting av større kjellervindu og lysgrav samt oppføring av vindfang og utvidelse av stue i 2002. Tiltaket er godkjent den 05.09.02.

Mottatte tegninger fra kommunen stemmer ikke overens med dagens bruk; Lettvegg på kjøkken er flyttet nærmere stue.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i

bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

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

29.06.1970.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

Regulert adkomstvei og garasje v/ R-099-02 Garasjeanlegg Amundbergan 46-74, vedtatt 06.06.1979, se R-099-02.

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

Eiendommen ligger i område regulert i 1969 med mindre reguleringsendring i 1975, og er avsatt til boligformål. I kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 2024, er området avsatt til formål: Boligbebyggelse, nåværende. Ved motstrid går kommuneplanen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

Eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. T-1442.

Følgende planer er under arbeid i området:

R-322 Melkvikan Næringspark med status: Planforslag.

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

Kartutsnitt av kommuneplan er vedlagt salgsoppgaven. Kopi av reguleringskart, reguleringsbestemmelser, kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer kan sees hos megler.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 890 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

73 600 (Omkostninger totalt)

84 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 963 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)



2 974 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 977 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 73 600

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

**Meglerns vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr. 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr , 3000 -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9 521,-. Utleggene omfatter tgl. gebyr sikringsobligasjon, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Ulla Eriksen Nystøyl  
Fagansvarlig / Eiendomsmegler  
ulla.eriksen.nystoyl@aktiv.no  
Tlf: 913 25 599

Aktiv Nordvest AS, Nedre Enggate 5-7  
6509 KRISTIANSUND N  
Tlf: 400 04 565

**Salgsoppgavedato**

03.06.2025





















































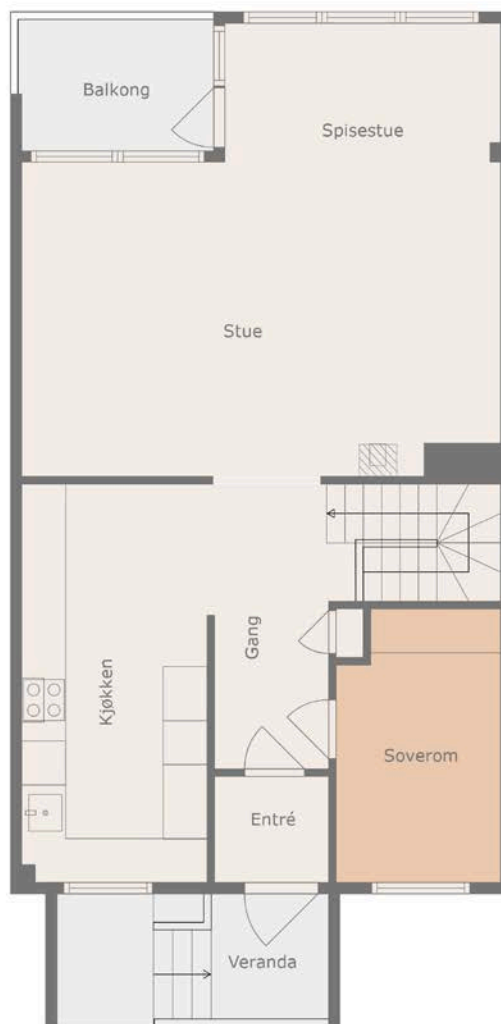












Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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





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

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Amundbergan 72, 6518 KRISTIANSUND N

 KRISTIANSUND kommune

 gnr. 31, bnr. 270

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m<sup>2</sup> BRA-i: 134 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.05.2025

Rapportdato: 03.06.2025

Oppdragsnr.: 22028-1105

Referansenummer: QN8914

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Runar Meek

Vår ref:



**Råd**  
Eiendomstakst



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Råd Eiendomstakst AS

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

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



Rapportansvarlig

Runar Meek  
Uavhengig Takstingeniør  
runar@raadeiendomstakst.no  
952 34 014

Medansvarlig

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



Råd  
Eiendomstakst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger langs Amundbergan i Kristiansund kommune. Rekkehuset er en kort kjøre avstand fra barnehage, skole, kjøpesenter og trenings-fasiliteter. Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med terrasse av treverk. Parkering er i egen innkjørsel opparbeidet med belegningsstein, eller i garasje. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat belagt gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende. Badet er preget av flis-belagte overflater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## Rekkehus - Byggeår: 1970

### 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 sort stål. Veggkonstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten. Konstruksjonen er av bindingsverk, som er kledd med stående bordkledning. Taket har saltak form. Tak-konstruksjonen er besiktiget fra kald-loft. Det er oppbygd av pre-fabrikkerte W-takstoler med under tak av trebord. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen er utstyrt med en malt ytterdør. Fra stuen er det en malt balkongdør av tre. Fra soverom i kjelleren er det montert en hvitmalt balkongdør av tre som leder til terrassen. Det er etablert en balkong og en terrasse på en side av bygget. Terrassen og balkongen er av terrassebord. Rekkverkene er av trebord med håndløper. Boligen er utført med en utvendig trapp av treverk.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat belagt gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende. Boligens etasjeskille er kun besiktiget fra boligens overflater. Gulvet mot grunnen er av betongdekke. Etasjeskille er av trebjelkelag med undergulv av spon. Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport. Boligen er utstyrt med en elementpipe (leca), med en flis-belagt overflate. I stuen er det montert en vedovn. Rom som grenser mot terreng er innredet som oppholdsrom og våtrom. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Det er opplyst av eier at det ble utført tiltak på badet ca pr 2009. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet utført på våtrommet. Gulvet er belagt med flis med varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende. Badet har en lys innredning med skuffer og skap i profilerte fronter. Det er en heldekkende servant plate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning. - Dusjkabinett - Veggmontert toalett Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

#### Vaskerom

Det er opplyst av eier at det ble utført tiltak på vaskerommet i ca år 2009. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid utført på våtrommet. Gulvet er belagt med flis med varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende. Vaskerommet har en enkel hvit innredning av skap med glatte fronter. Vaskerommet er utstyrt med: - Veggmontert toalett - Opplegg for vaskemaskin Det er elektrisk styrt vifte. Fukt-målingen er utført via stakeluke i vaskerommet, hvor konstruksjonen er tilgjengelig. Ved bruk av fukt indikator gis det ikke tegn til fukt i konstruksjonen.

### 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 lys Ikea innredning som går over 3 vegger. Innredningen er av skuffer og skap med glatte fronter. Det er en laminat benkeplate med underlimt vask og ned felt platetopp. Ellers er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, og kjøleskap. Utstyret er ikke funksjons-testet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er plassert en varmepumpe på stuen. Det er montert en OSO varmtvannsbereder på vaskerommet, som rommer ca. 200 liter. Det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg med automat sikringer i sikringsskapet. Bygget er utstyrt med nødvendige brannslukningsutstyr og varsler-system.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er usikkert om

# Beskrivelse av eiendommen

taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre dreningssystem. Det er ikke påvist synlig fuksikring ved grunnmuren. Videre er dreneringssystemet for eiendommen trolig fra byggeår. Bygget står på en grunnmur av betong, som står på ukjent fundamentering.

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med terrasse av treverk. Parkering er i egen innkjørsel opparbeidet med belegningsstein, eller i garasje.

De utvendige rørsystemene er kun besiktiget fra overflaten.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1970. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger med avvik, dette gjelder lettvegg på kjøkkenet som er flyttet nærmere stuen.

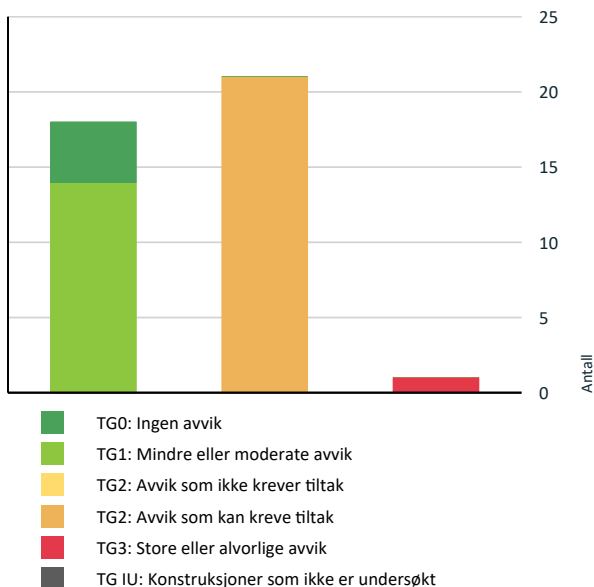
## Garasje

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

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

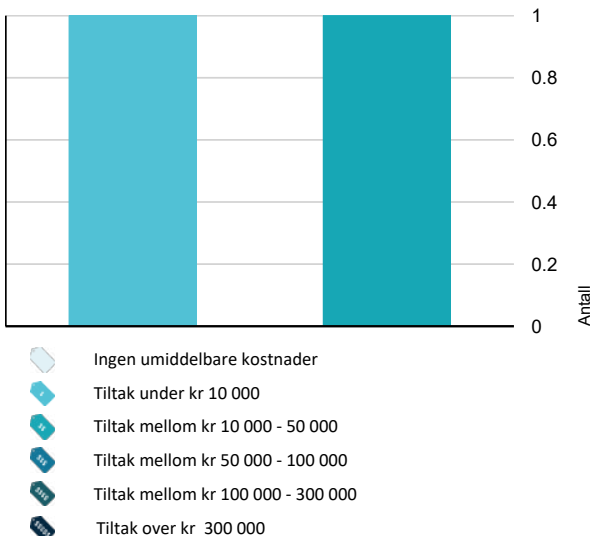
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## 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.

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

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

## Energimerke



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

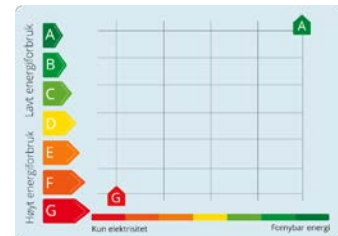
### Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



### Oppvarmingskarakter:

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

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

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1970

**Kommentar**  
Ifølge Eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at taktekket er mose-grodd.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten. Konstruksjonen er av bindingsverk, som er kledd med stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



# Tilstandsrapport

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taket har saltak form. Tak-konstruksjonen er besiktiget fra kald-loft. Det er oppbygd av pre-fabrikkerte W-takstoler med under tak av trebord.

### Vurdering av avvik:

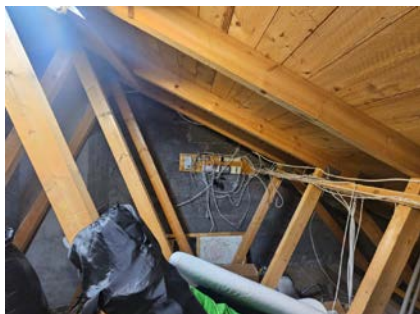
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert en eldre fuktskjoldning ved pipe-stokken. Ved bruk av fukt-indikator gis det tegn på at skjoldet er tørt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktskjolden må overvåkes jevnlig får å dokumentere utviklingen av skaden. Avviket må sees i sammenheng med takkonstruksjonen og taktekkets alder.



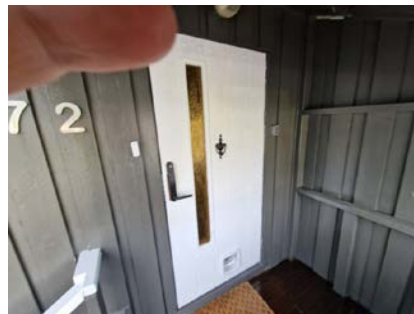
## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



## TG 1 Dører

Boligen er utstyrt med en malt ytterdør. Fra stuen er det en malt balkongdør av tre. Fra soverom i kjelleren er det montert en hvitmalt balkongdør av tre som leder til terrassen.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong og en terrasse på en side av bygget. Terrassen og balkongen er av terrassebord. Rekkverkene er av trebord med håndløper.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Terrassen er utført med ulike nivåer som har noe høyt trinn mellom hverandre. Høye trinn kan medføre vanskeligheter og utryggheter med navigering av uteområdet.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Trinnehøydene må sikres/utbedres for å ivareta sikkerhet.



## TG 1 Utvendige trapper

Boligen er utført med en utvendig trapp av treverk.



## INNENDIG

## TG 1 Overflater

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

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskille er kun besiktiget fra boligens overflater. Gulvet mot grunnen er av betongdekke. Etasjeskille er av trebjelkelag med undergulv av spon.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en elementpipe (leca), med en flis-belagt overflate. I stuen er det montert en vedovn.

### Vurdering av avvik:

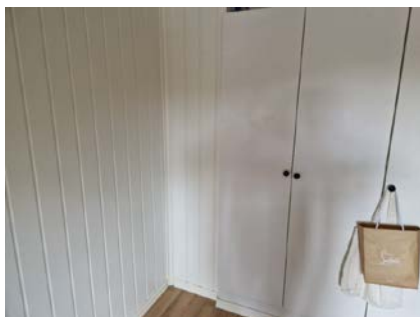
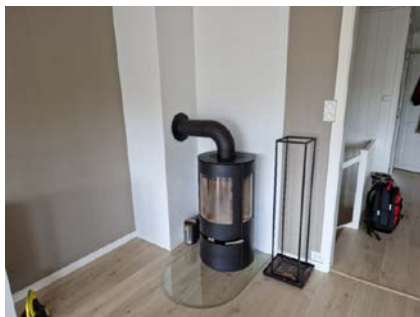
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom som grenser mot terreng er innredet som oppholdsrom og våtrom. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket gir grunnlag for at konstruksjonen overvåkes jevnlig. Det anbefales som et minste tiltak at konstruksjonen ventileres for å slippe ut innestengt fukt. Skal avviket oppnå TG 0 eller TG 1 må avviket utbedres.

## TG 2 Innvendige trapper

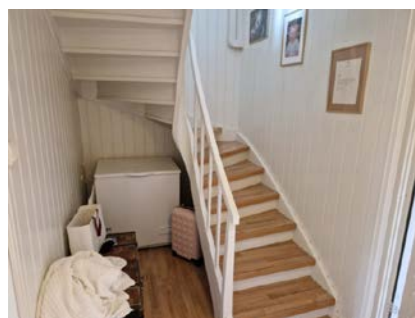
Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

Det er opplyst av eier at det ble utført tiltak på badet ca pr 2009. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet utført på våtrommet. Gulvet er belagt med flis med varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende. Badet har en lys innredning med skuffer og skap i profilerte fronter. Det er en heldekkende servant plate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Dusjkabinett
- Veggmontert toalett

Årstall: 2009

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2009 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Som minste tiltak er badet utstyrt med et dusjkabinett med en hevet dør terskel. Skal konstruksjonen oppnå en TG 1 eller TG 0 må avviket utbedres.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

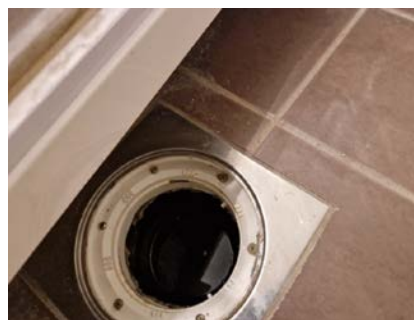
Årstall: 2009 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## KJELLER > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har en lys innredning med skuffer og skap i profilerte fronter. Det er en heldekkende servant plate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Dusjkabinett
  - Veggmontert toalett
- Utstyret er ikke funksjons-testet.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget siste var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

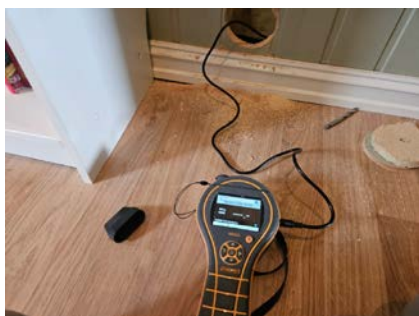
Årstall: 2009 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

Det er opplyst av eier at det ble utført tiltak på vaskerommet i ca år 2009. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid utført på våtrommet.

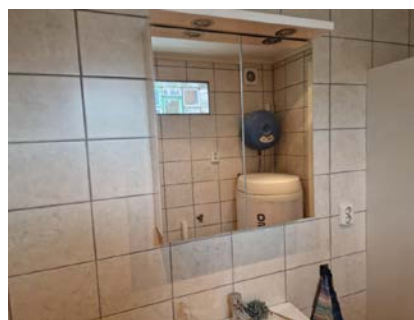
Gulvet er belagt med flis med varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

Vaskerommet har en enkel hvit innredning av skap med glatte fronter.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Veggmontert toalett
- Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2009 Kilde: Eier



## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2009 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- 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 dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## KJELLER > VASKEROM

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har en lys innredning med skuffer og skap i profilerte fronter. Det er en heldekkende servant plate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Dusjkabinett
  - Veggmontert toalett
- Utstyret er ikke funksjons-testet.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

## Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## KJELLER > VASKEROM

### TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fukt-målingen er utført via stakeluke i vaskerommet, hvor konstruksjonen er tilgjengelig. Ved bruk av fukt indikator gis det ikke tegn til fukt i konstruksjonen.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

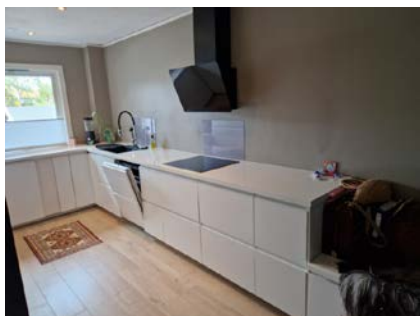
Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende. Kjøkkenet har en lys Ikea innredning som går over 3 vegger. Innredningen er av skuffer og skap med glatte fronter. Det er en laminat benkeplate med underlimt vask og ned felt platetopp. Ellers er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, og kjøleskap. Utstyret er ikke funksjons-testet.

Årstall: 2018 Kilde: Eier





# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### 1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

### 1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### 1 TG 1 Varmesentral

Det er plassert en varmepumpe på stuen.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



### 1 TG 2 Varmtvannstank

Det er montert en OSO varmtvannsbereider på vaskerommet, som rommer ca. 200 liter.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



### 1 TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

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

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2018 Sikringsskapet og sikringene ble oppgradert i 2018.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Arbeide ble utført av Elektroservice AS.**
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 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?  
**Nei Det har ikke vært utført kontroll av el anlegget.**
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, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg og anlegget ble skiftet ut i 2018. Eier opplyser om at det foreligger dokumentasjon på EL anlegget, men det er ikke utført EL kontroll av el tilsynet.**

## Generell kommentar

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 🔧 0 Branntekniske forhold

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

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

Bygget er utstyrt med nødvendige brannslukningsutstyr og varsler-system.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

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

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

## Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

### ! TG 0 Terrengforhold

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med terrasse av treverk. Parkering er i egen innkjørsel opparbeidet med belegningsstein, eller i garasje.

### ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

De utvendige rørsystemene er kun besiktiget fra overflaten. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1970. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Opplagring av utstyr og kjøretøy

**Byggeår**

1987

**Kommentar**

Ukjent byggeår, men det er fremlagt godkjent byggesøknad i 1986.

**Standard**

Garasjen er oppført på betongdekke med støpte ringmurer. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk kledd med stående bordkledning. Taket har pulttak form og er av plassbygde sperrekonstruksjoner. Garasjen er utstyrt med en enkelt port i front. Innvendig er garasjen preget av åpne konstruksjoner. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Garasjen er oppført på betongdekke med støpte ringmurer. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk kledd med stående bordkledning. Taket har pulttak form og er av plassbygde sperrekonstruksjoner. Garasjen er utstyrt med en enkelt port i front. Innvendig er garasjen preget av åpne konstruksjoner. Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

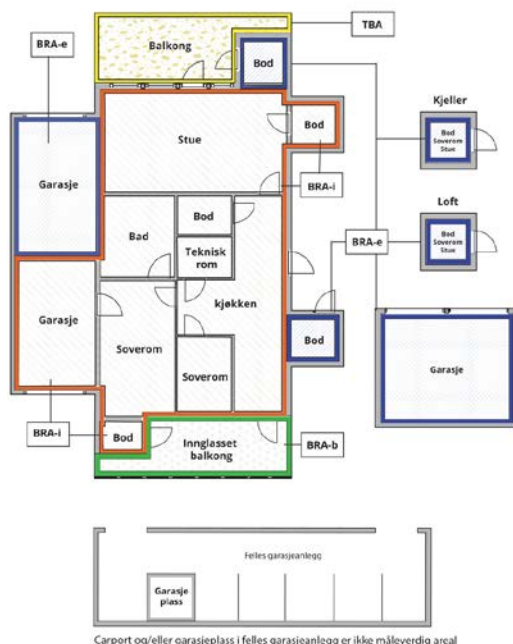
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

| 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      | 67                            |                             |                            | 67  | 11                              |
| Kjeller        | 61                            |                             |                            | 61  | 45                              |
| Loft           | 6                             |                             |                            | 6   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>134</b>                    |                             |                            |     | <b>56</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>134</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Entré, Kjøkken, Stue, Soverom                           |                             |                            |
| Kjeller   | Bad, Vaskerom, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang |                             |                            |
| Loft      | Kaldloft                                                |                             |                            |

### Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger med avvik, dette gjelder lettvegg på kjøkkenet som er flyttet nærmere stuen.

### Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det er påvist synlige tegn på avvik i konstruksjonen som skal ivareta branncellene for byggets boenheter. Det er registrert at brannveggen er av leca blokker. Bruken av leca som brannvegg forutsetter at steinene er pore-tett på minst en side. Det må innhentes dokumentasjon og gjennomføres ytterligere undersøkelser for å lukke avviket.

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

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

| Etasje  | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|         | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Garasje |                               | 19                          |                            | 19  |                                 |



|                |           |           |
|----------------|-----------|-----------|
| <b>SUM</b>     |           | <b>19</b> |
| <b>SUM BRA</b> | <b>19</b> |           |

### Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|---------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Garasje |                               | Garasje                        |                               |

#### Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

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

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

|                 | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------|------------|------------|
| <b>Rekkehus</b> | 124        | 10         |
| <b>Garasje</b>  | 0          | 19         |

#### Kommentar

Rekkehus

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.

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

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

Garasje

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.

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

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 14.5.2025 | Runar Meek    | Takstingeniør |
|           | Pål Rune Meek | Takstingeniør |
|           | Silje Utne    | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1505 KRISTIANSUND | 31   | 270  |      | 0    | 166.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Amundbergan 72

### Hjemmelshaver

Utne Silje

### Kommentar

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

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger langs Amundbergan i Kristiansund kommune. Rekkehuset er en kort kjøre avstand fra barnehage, skole, kjøpesenter og trenings-fasiliteter.

### 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 R-099 Steinheim er regulert for boligformål.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med terrasse av treverk. Parkering er i egen innkjørsel opparbeidet med belegningsstein, eller i garasje.

### Tinglyste/andre forhold

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

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

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type                  |
|----------|------|-----------------------|
| 0        | 2022 | Opphør av samboerskap |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                | Dato       | Kommentar                           | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------------|------------|-------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring              | 13.05.2025 | Utfylt av eier.                     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                       | 14.05.2025 | Informasjon fra befaring.           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Energirapport              | 26.05.2025 | Utfylt av takstmann                 | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no           | 26.05.2025 | Informasjon innhentet av takstmann. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Målebrev                   | 10.03.2025 | Oversendt fra megler                | Gjennomgått |       | Nei     |
| Megler                     | 02.06.2025 | Oversendt fra megler                | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart             | 10.03.2025 | Oversendt fra megler                | Gjennomgått |       | Nei     |
| Reguleringsplaner<br>R-099 | 31.05.1979 | Oversendt fra megler                | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger                  | 07.05.1969 | Oversendt fra megler                | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt.    | 29.06.1970 | Oversendt fra megler                | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 03.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QN8914>

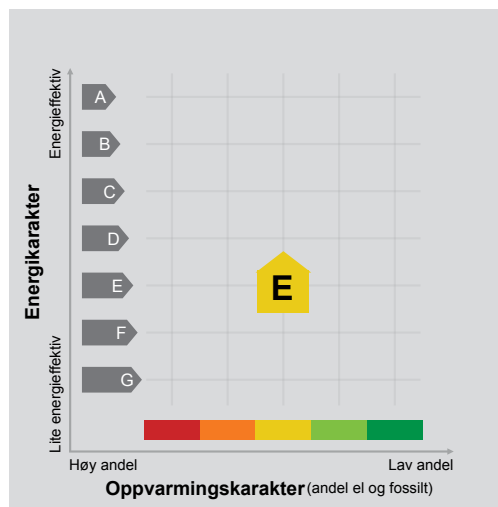
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Amundbergan 72           |
| Postnummer        | 6518                     |
| Sted              | KRISTIANSUND N           |
| Kommunenavn       | Kristiansund             |
| Gårdsnummer       | 31                       |
| Bruksnummer       | 270                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 10111765                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-126232 |
| Dato              | 26.05.2025               |



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

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

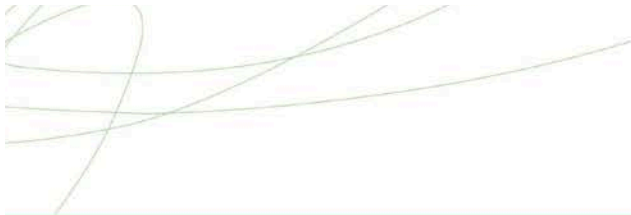
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Montering tetningslister
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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







## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Rekkehus  
**Byggeår** 1970  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 120  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

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

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

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





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

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

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

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

#### Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

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

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

### **Tiltak 12: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 13: Vask med fulle maskiner**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 14: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn**

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

### **Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 21: 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 22: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



**Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner**

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Meglerfirma           |  |
| Aktiv EM Kristiansund |  |
| Oppdragsnr.           |  |
| 1601250026            |  |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Silje Utne    |

|                |  |
|----------------|--|
| Gateadresse    |  |
| Amundbergan 72 |  |

|                |        |
|----------------|--------|
| Poststed       | Postnr |
| KRISTIANSUND N | 6518   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1601250026

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Document reference: 1601250026

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har montert kjøkken selv. Montering av armatur er utført av en pensjonert rørlegger.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har mottatt nabovarsel for byggeplaner i Persløkka 5. Ingen stor betydning for eiendommen Amundbergan 72.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

#### Dokumenter

[2Sjekkliste\\_service.pdf](#)

[3NELFO\\_Sluttkontroll\\_R1.pdf](#)

[1NELFO\\_Samsvarserklæring\\_Inst.\\_Sign..pdf](#)

[2NELFO\\_Samsvarserklæring\\_Inst.\\_Sign..pdf](#)

Document reference: 1601250026



## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1601250026

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Silje Utne     | 278d6bdcfce121f60bfd00f4<br>ab406080aa10abd2 | 10.03.2025<br>08:41:37 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1601250026

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



**Matrikkelrapport**    **BYG0011**  
**Kommune: 1505 KRISTIANSUND**

## Bygg

**Koordinatsystem:**  
**22 - EUREF89 UTM Sone 32**

### Utvalgsriterier for rapporten

|                 |    |                    |     |                         |
|-----------------|----|--------------------|-----|-------------------------|
| Bestående bygg: | Ja | Utgåtte bygg:      | Nei |                         |
| Bygninger:      | Ja | Bygningsendringer: | Ja  | Fredede bygninger: Alle |
| Bygningsnr:     |    | Løpenr:            |     |                         |
| Bygningstyper:  |    |                    |     |                         |

#### Adresse

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

#### Matrikkelenhet

|         |          |      |      |
|---------|----------|------|------|
| Gnr: 31 | Bnr: 270 | Fnr: | Snr: |
|---------|----------|------|------|

#### Hjemmelshaver/Kontaktperson

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Fødsels- eller org.nr: |          |
| Etternavn:             | Fornavn: |

#### Bygningsstatus

|                |      |
|----------------|------|
| Nåværende:     |      |
| Tidligere:     |      |
| I periode fra: | til: |

#### Søkevindu

|      |       |
|------|-------|
| Øst: | Nord: |
| Øst: | Nord: |

#### Subrapporter

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



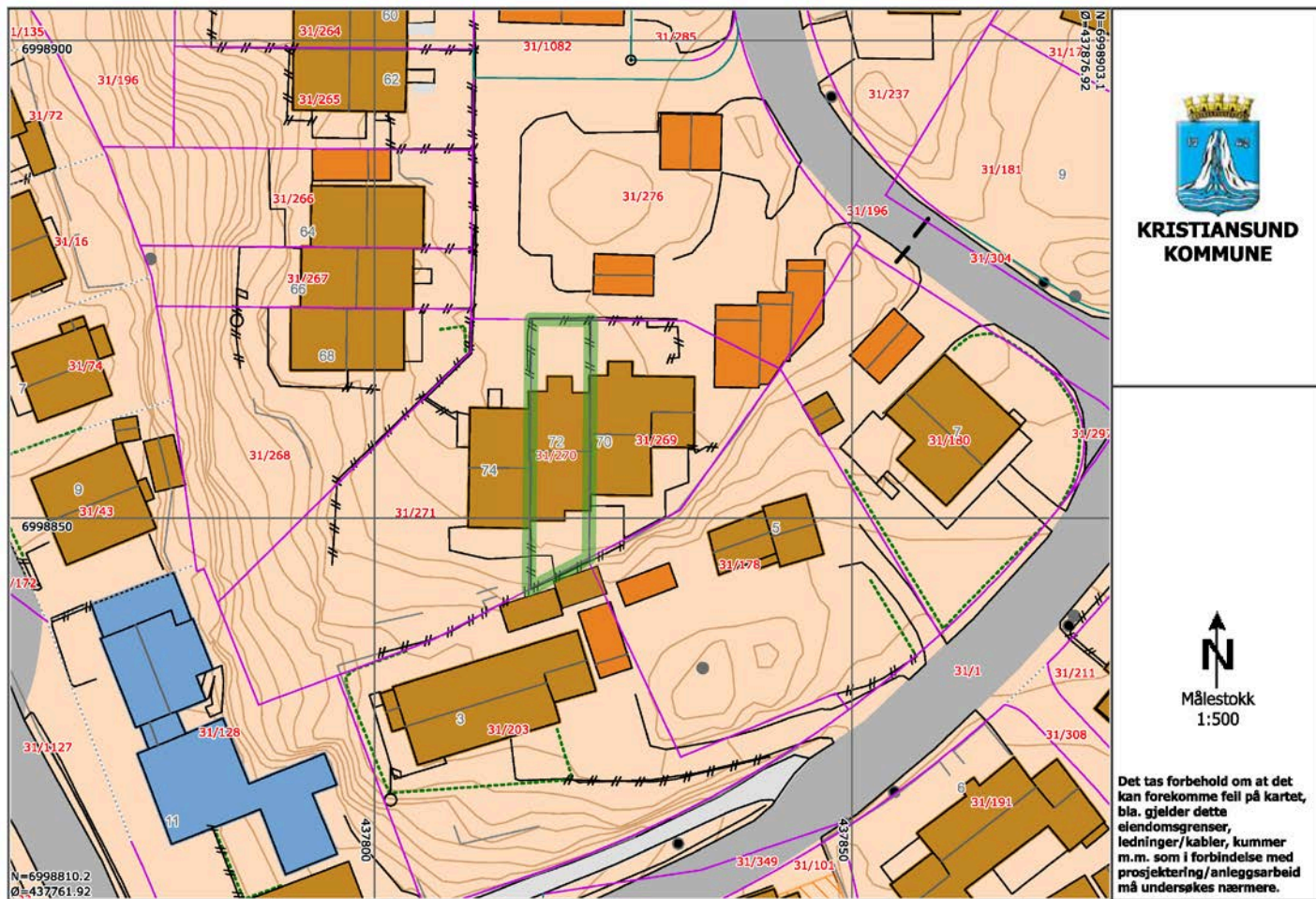
**Matrikkelrapport**    **BYG0011**  
**Kommune: 1505 KRISTIANSUND**

**Bygg**

**Koordinatsystem:**  
**22 - EUREF89 UTM Sone 32**

| Bygningsnr                                                                 | Løpenr | Endrings- |        | Bygningsstatus | Bygningstype     | Næringsgruppe | Antall boenheter | Bruksareal  |                     |                     | Bruttoareal |                |        |
|----------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|--------|----------------|------------------|---------------|------------------|-------------|---------------------|---------------------|-------------|----------------|--------|
|                                                                            |        | kode      |        |                |                  |               |                  | Bolig       | Annet               | Totalt              | Bolig       | Annet          | Totalt |
| 10 111 765                                                                 |        |           |        | Tatt i bruk    | 131 Rekkehus     | Bolig         | 1                | 128         | 0                   | 128                 | 0           | 0              | 0      |
| Datoer: Rammetillatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest |        |           |        |                |                  |               |                  | Tatt i bruk | Utgått/ revet       | Nord                | Øst         | Bebygd areal   |        |
|                                                                            |        |           |        |                |                  |               |                  | 15.06.1970  |                     | 6998858             | 437820      | 0              |        |
| Etasjeplan                                                                 |        | Etasje    |        |                | Antall boenheter | Bruksareal    |                  |             | Bruttoareal         |                     |             |                |        |
|                                                                            |        |           |        |                |                  | Bolig         | Annet            | Totalt      | Bolig               | Annet               | Totalt      |                |        |
| Hovedetasje                                                                |        | 1         |        |                | 1                | 67.0          | 0.0              | 67.0        | 0.0                 | 0.0                 | 0.0         |                |        |
| Underetasje                                                                |        | 1         |        |                | 0                | 61.0          | 0.0              | 61.0        | 0.0                 | 0.0                 | 0.0         |                |        |
| Bruksenhet Type                                                            |        |           |        |                | Bruksareal       | Ant. rom      | Kjøkkentilgan    | Ant. bad    | Ant. WC             | Adresse             |             | Matrikkelenhet |        |
| H0101                                                                      |        | Bolig     |        |                | 128              | 5             | Kjøkken          | 1           | 1                   | 1150 Amundbergan 72 |             | 1505 - 31/270  |        |
| Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:                                 |        |           |        |                |                  |               |                  |             |                     |                     |             |                |        |
| Rolle                                                                      |        |           | Status |                | Føds.dato/org.nr | Navn          |                  | Bruksenhet  | Adresse             |                     | Andel       |                |        |
| Hjemmelshaver                                                              |        |           |        |                | 011289           | UTNE SILJE    |                  |             | Fiolbakken 11       |                     | 1 / 1       |                |        |
|                                                                            |        |           |        |                |                  |               |                  |             | 6518 KRISTIANSUND N |                     |             |                |        |







Kristiansund kommune

## Matrikkelkart

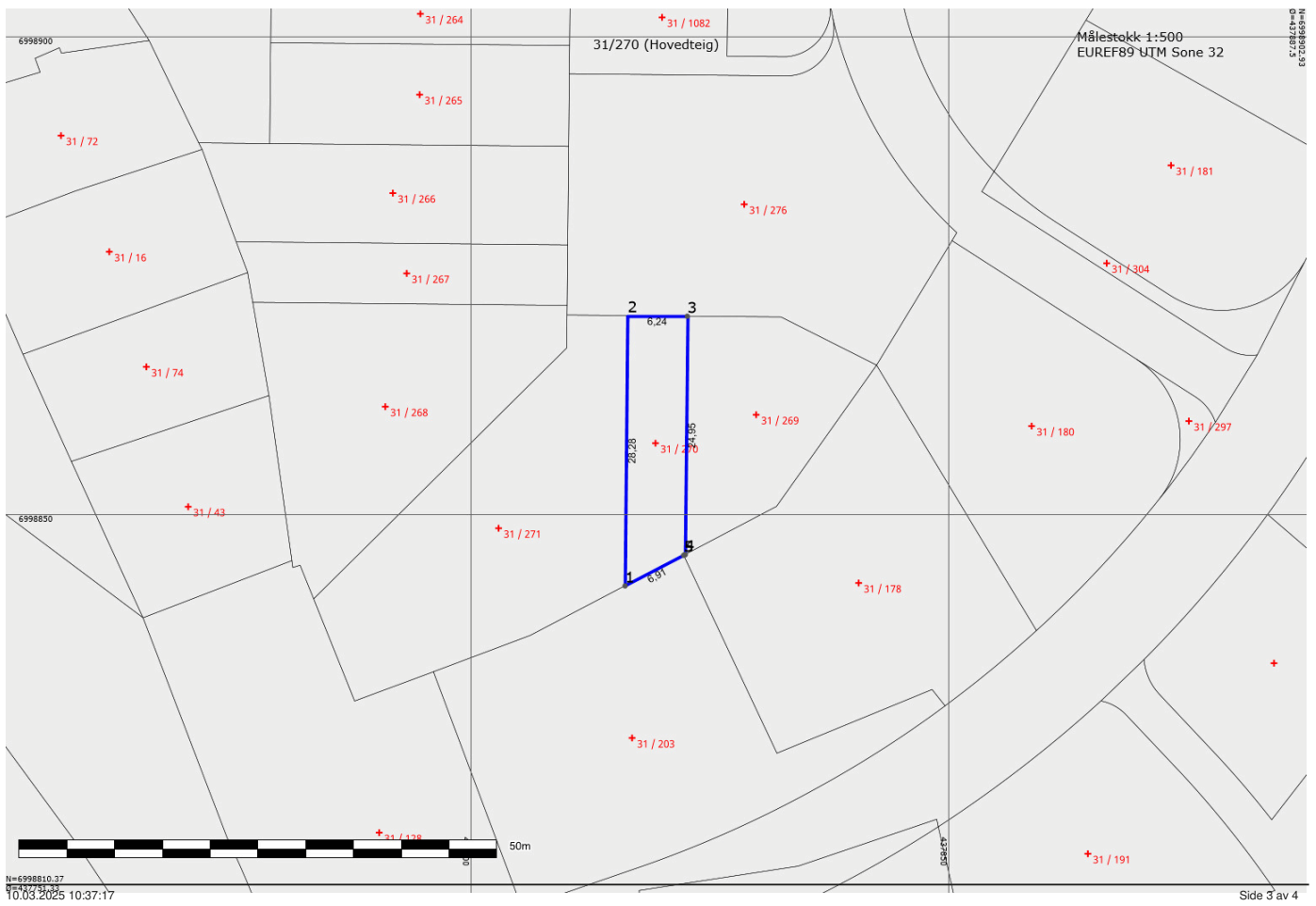
### MATRIKKELENHET

| Kommune                     | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|-----------------------------|-----|-----|-----|-----|
| 1505 - Kristiansund kommune | 31  | 270 | 0   | 0   |

### Orientering om matrikkelkart

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





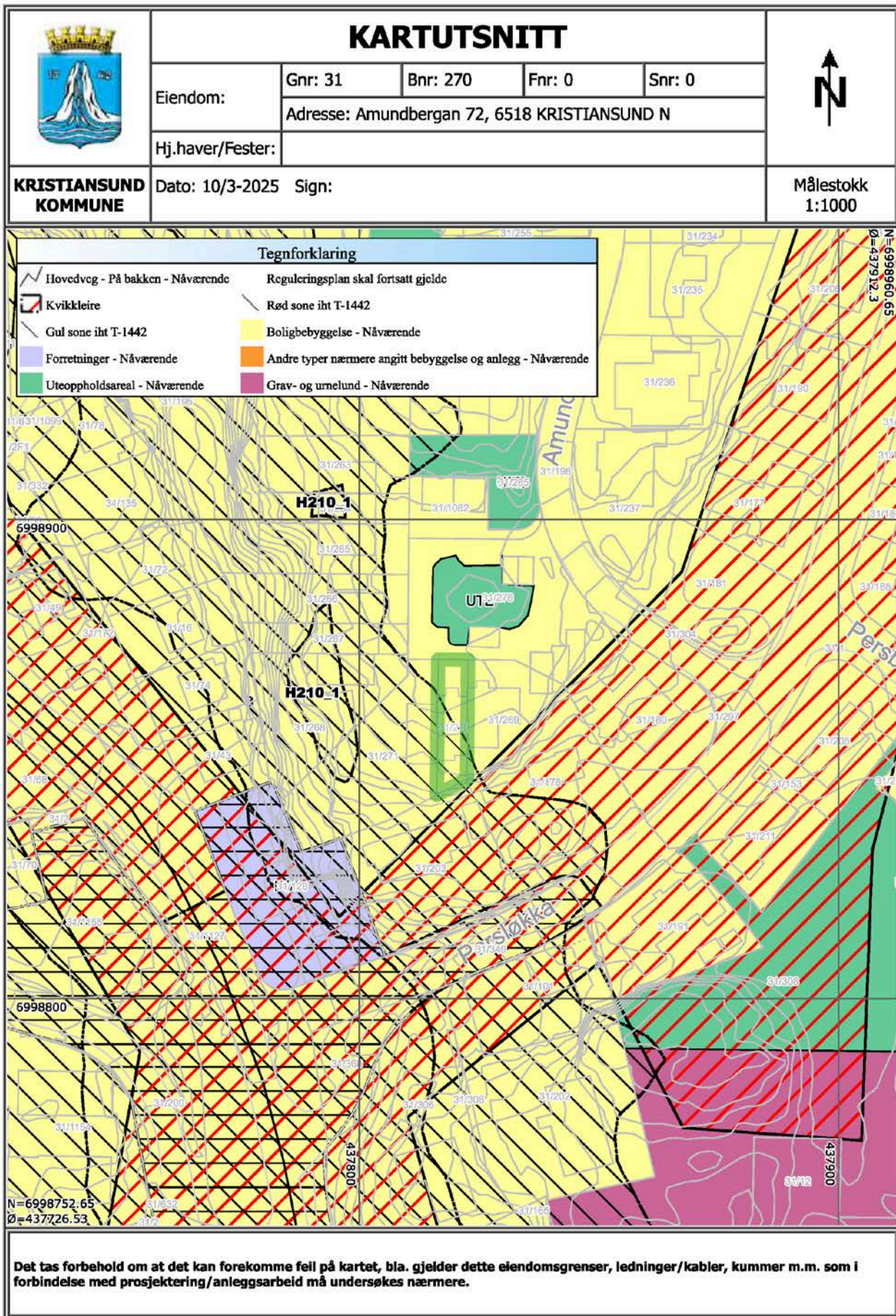


# Areal og koordinater

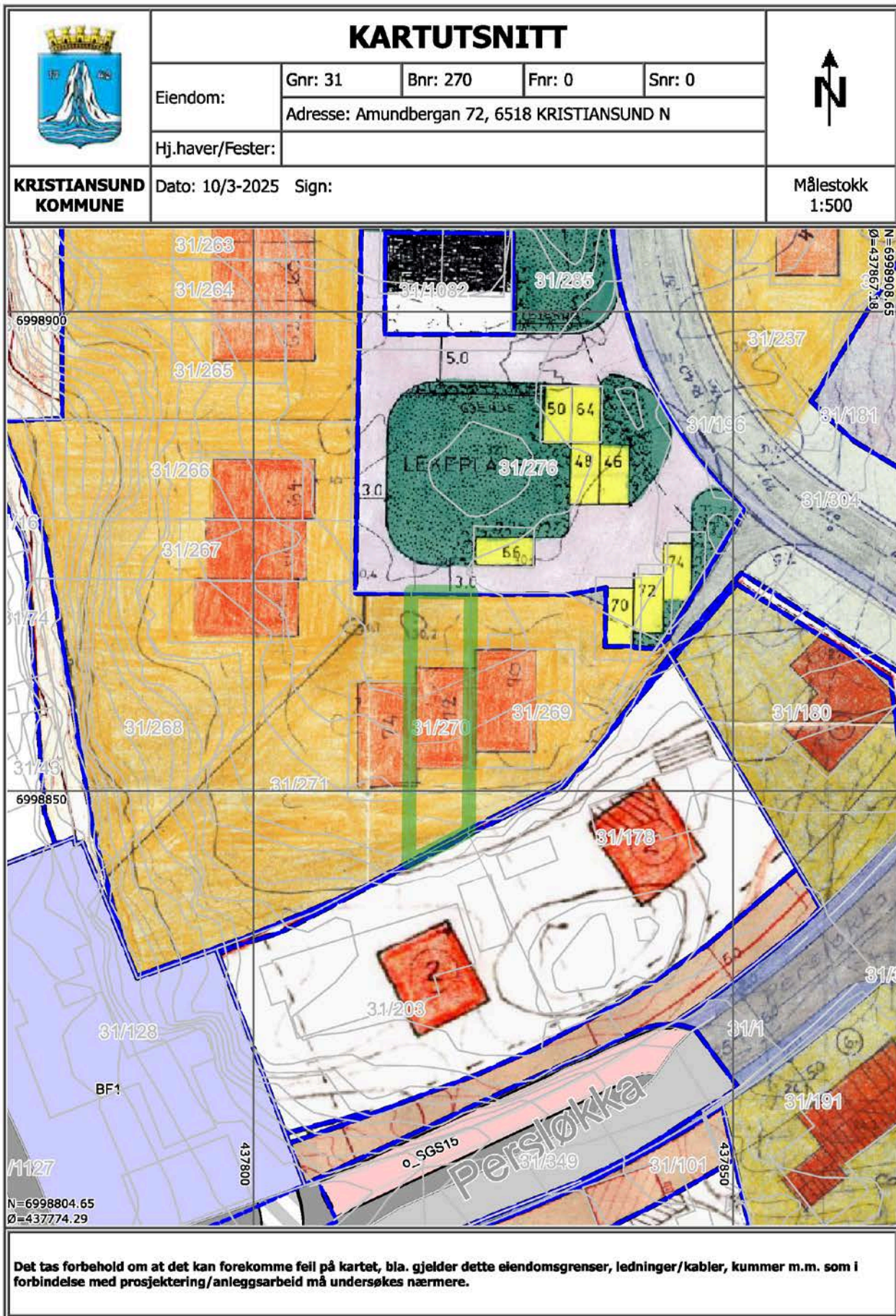
Areal: 166,20      Arealmerknad:  
Representasjonspunkt:    Koordinatsystem:    EUREF89 UTM Sone 32      Nord: 6998857,43    Øst: 437819,35

## Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje |            |           | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ |                  | Målemetode     | Nøyaktighet | Radius |
|-------------------------|------------|-----------|-----------------------------------|------------------|----------------|-------------|--------|
| Løpenr                  | Nord       | Øst       | Lengde                            | Hjelpelinjetype  |                |             |        |
| 1                       | 6998842,51 | 437816,16 | Ikke spesifisert                  | Umerket          | 10 Terrengmålt | 36          |        |
|                         |            |           | 28,28                             | Ikke hjelpelinje |                | 36          |        |
| 2                       | 6998870,79 | 437816,43 | Ikke spesifisert                  | Umerket          | 10 Terrengmålt | 36          |        |
|                         |            |           | 6,24                              | Ikke hjelpelinje |                | 36          |        |
| 3                       | 6998870,73 | 437822,67 | Ikke spesifisert                  | Umerket          | 10 Terrengmålt | 36          |        |
|                         |            |           | 24,95                             | Ikke hjelpelinje |                | 36          |        |
| 4                       | 6998845,78 | 437822,44 | Ikke spesifisert                  | Umerket          | 10 Terrengmålt | 36          |        |
|                         |            |           | 0,17                              | Ikke hjelpelinje |                | 36          |        |
| 5                       | 6998845,71 | 437822,29 | Ikke spesifisert                  | Umerket          | 10 Terrengmålt | 36          |        |
|                         |            |           | 6,91                              | Ikke hjelpelinje |                | 36          |        |









10.03.2025

## Megleropplysninger

|                         |           |       |       |
|-------------------------|-----------|-------|-------|
| Adresse: Amundbergan 72 |           |       |       |
| Gnr.: 31                | Bnr.: 270 | Fnr.: | Snr.: |

## Gjeldende planer med bestemmelser

### Eiendommen er:

☒ Regulert ☐ Uregulert

| Planopplysninger                           | PlanID og plannavn                                                      | Formål                     | Vedtatt dato             |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Kommuneplan                                | Kommuneplanens arealdel 2020-2032 med mindre endring vedtatt 14.05.2024 | Boligbebyggelse, nåværende | 07.09.2023<br>14.05.2024 |
| Kommunedelplan                             |                                                                         |                            |                          |
| Reguleringsplan                            | R-099 Steinheim                                                         |                            | 07.03.1969               |
| Mindre reguleringsendring/ Bebyggelsesplan | R-099-01<br>Reguleringsendring tomtedeling                              | Bolig                      | 11.08.1975               |

### Bestemmelser til plan som er vedlagt:

☒ Kommuneplan ☐ Kommunedelplan  
☒ Reguleringsplan ☐ Mindre endring/Bebyggelsesplan

### Kommentarer:

- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. T-1442.
- Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.





## Innsendte arealplaner

### Planer under arbeid i området:

☒ Ja

☐ Nei

|                       |                                             |                     |
|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------|
| PlanID og<br>Plannavn | <a href="#">R-322</a> Melkvikan Næringspark | Status: Planforslag |
|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------|

### Kommentarer:

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

### Avkjørsel til eiendommen

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

### Kommentar:

Regulert adkomstvei og garasje v/R-099-02 Garasjeanlegg Amundbergan 46-74, vedtatt 06.06.1979, se R-099-02 Plankart.

### Kommentarer til ordren:

Med hilsen:

Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/ Marita K. Spånberg  
10.03.2025



KRISTIANSUND KOMMUNE  
BYGNINGSSJEFENS KONTOR

Saksmappe: 02/2037/9953/02  
Arkiv: 011500720  
Saksbehandler: Ulla-Britt Nyborg  
Dato: 05.09.02

Terje Bach

Amundbergan 72  
6518 Kristiansund N

**FREMLAGT**

**19 SEPT 2002**

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

**AMUNDBERGAN 72**  
**SVAR PÅ SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK**

**Saksopplysninger**

Søknad datert 15.07.02 om tillatelse til tiltak for oppføring av tilbygg. Vedlagt til søknaden følger tegninger, redegjørelse for tiltaket, situasjonskart og gjenpart av nabovarsel.

**Vedtaksnummer** 02/221  
**Byggested** Amundbergan 72, 6518 Kristiansund N  
**Gårds- og bruksnr** 31/270  
**Tiltakshaver** Terje Bach

|                                                  |               |
|--------------------------------------------------|---------------|
| <b>Beregnet bruksareal (BRA) tillegg 1 .etg.</b> | <b>5.4 m2</b> |
|--------------------------------------------------|---------------|

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3. Naboer har gjenpart til nabovarsel gitt samtykke til tiltaket.

**Dispensasjon**

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 70 nr. 2 om avstand til eiendomsgrense.

**Saken gjelder:**

Det søkes om innsetting av større kjellervindu og lysgrav for dette. For tiltak i 1 etasje søkes om tillatelse til oppføring av vindfang og utvidelse av stue. Vindfanget skal ha samme utforming som det i Amundbergan 70. Stuen utvides med ca. 5 m2.

**Plangrunnlag:**

Omsøkte tiltak ligger innenfor reguleringsplanen for "Steinheim" stadfestet 07.03.69.

**BYGNINGSMYNDIGHETENS KOMMENTAR:**

Omsøkte tiltak ligger innenfor et område som i henhold til reguleringsplan er regulert til bl.a. rekkehusbebyggelse. Dispensasjon fra avstandskravet er ikke nødvendig å vurdere med bakgrunn i reguleringsplanens bestemmelser for området.

Omsøkte tiltak anses å fylle plan- og bygningslovens krav til estetiske forhold.

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

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

**Telefon**  
\*71 58 60 00  
**Telefon avd.**  
71 58 62 45

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

**Bankkonto**  
7441.05.29800  
**Foretaksregisteret**  
NO 945 281 871

I henhold til delegert myndighet, fattes slikt:

**VEDTAK:**

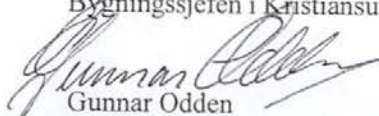
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95, godkjennes søknaden fra Terje Bach som omsøkt for tiltak i Amundbergan 72 på betingelse av at alle arbeider utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter.

Tiltakshaver står selv ansvarlig for at plan- og bygningsloven med forskrifter følges.

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Behandlingsgebyr:    | kr. 635.-         |
| Innmåling av tiltak: | kr. 1048.-        |
| Sum gebyrer          | <u>kr. 1683.-</u> |

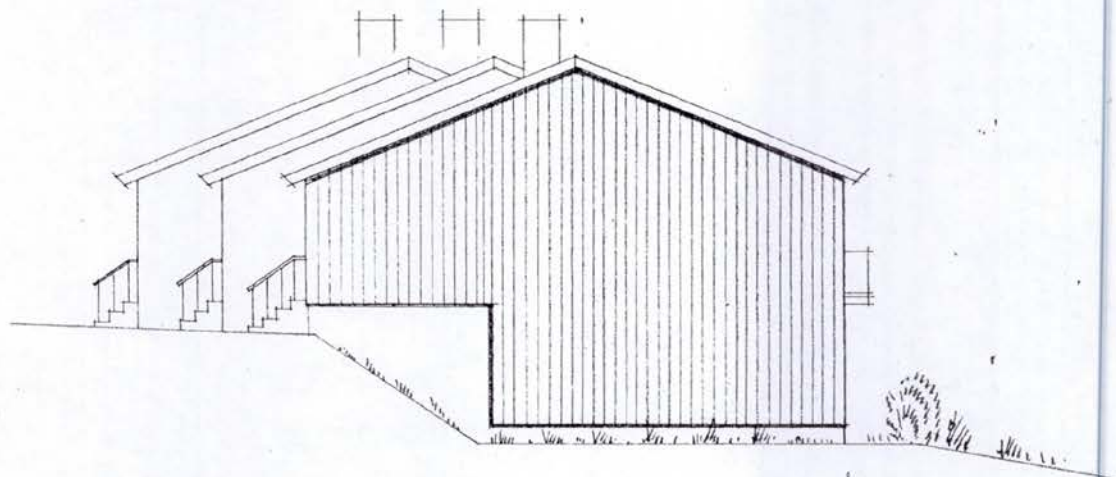
Dette vedtak kan påklages til fylkesmannen i Møre og Romsdal innen 3 uker i henhold til forvaltningslovens bestemmelser.

Bygningssjefen i Kristiansund

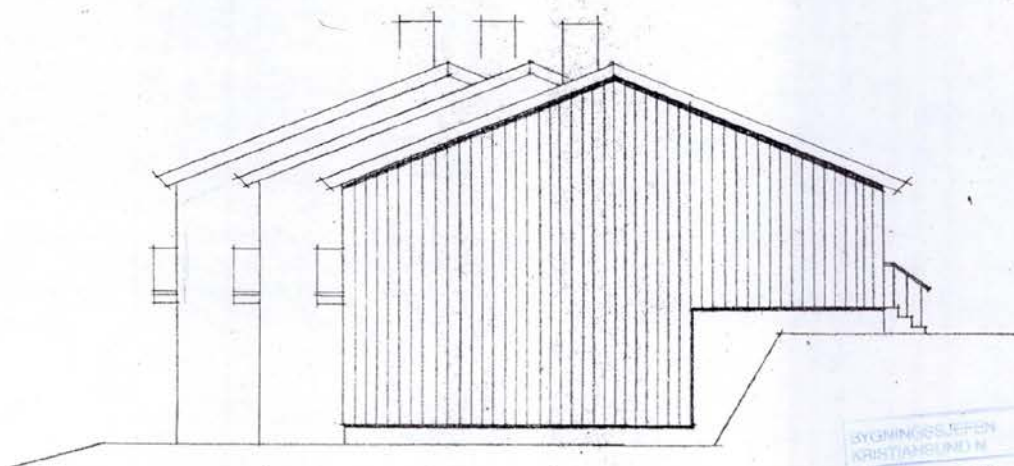
  
Gunnar Odden

  
Ulla-Britt Nyborg  
Saksbehandler

FREMLAGT  
19 SEPT 2002  
PLAN- OG BYGNINGS-  
RÅDET I KRISTIANSDUND



FASADE MOT VEST



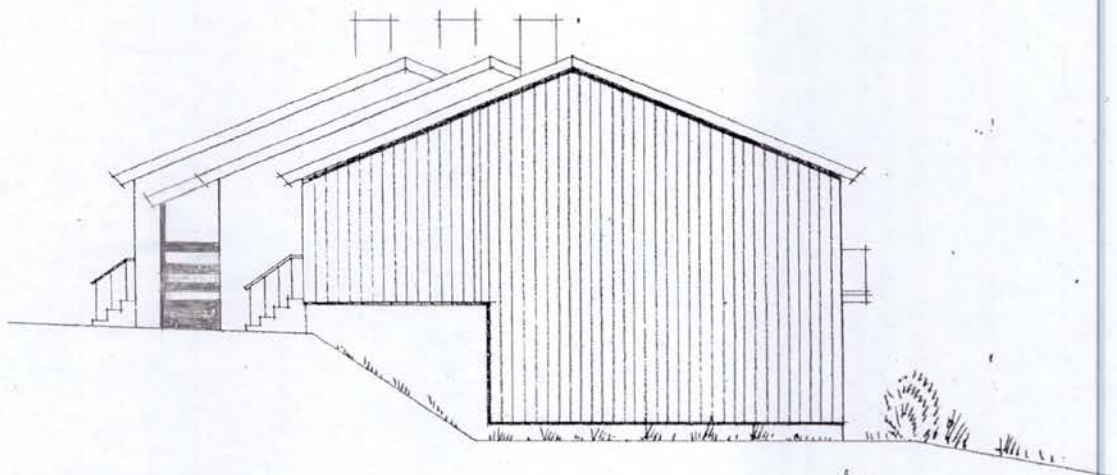
FASADE MOT ØST

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| BYGNINGSRÅDET<br>KRISTIANSDUND |      |
| Lte 02/2037-1                  | Det. |
| Adm.                           | Ek.  |

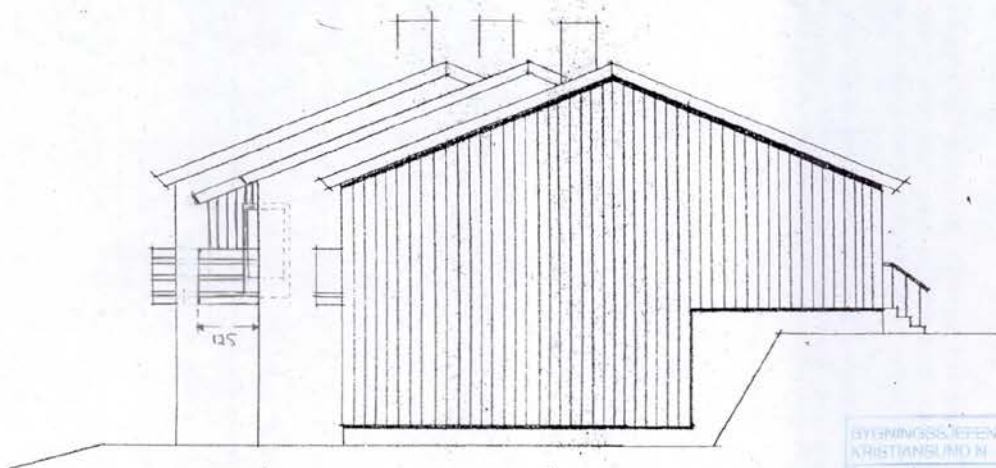
"STEINHEIM" TOMTE 70-72-74  
VERTIKALPELTE BOLIGHUS  
FASADE - M = 18100

KRISTIANSDUND, 29/3-69  
7.6.05/





FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

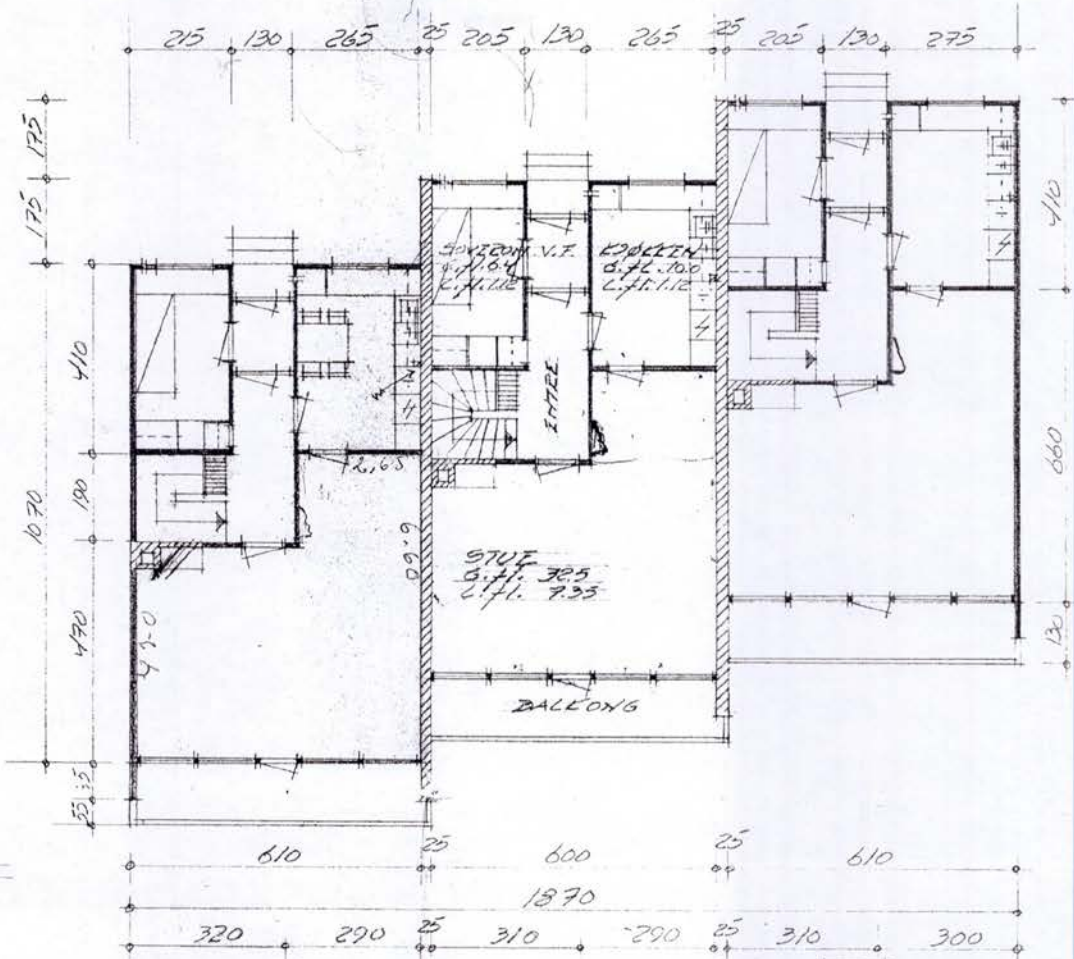
**FREMLAGT**  
19 SEPT 2002  
PLAN- OG BYGNINGS-  
RÅDET I KRISTIANSD

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| BYGNINGSSEKREFEN<br>KRISTIANSD |       |
| Lnr. 02/2037-1                 | Trinn |
| Fødsel                         | DRL   |

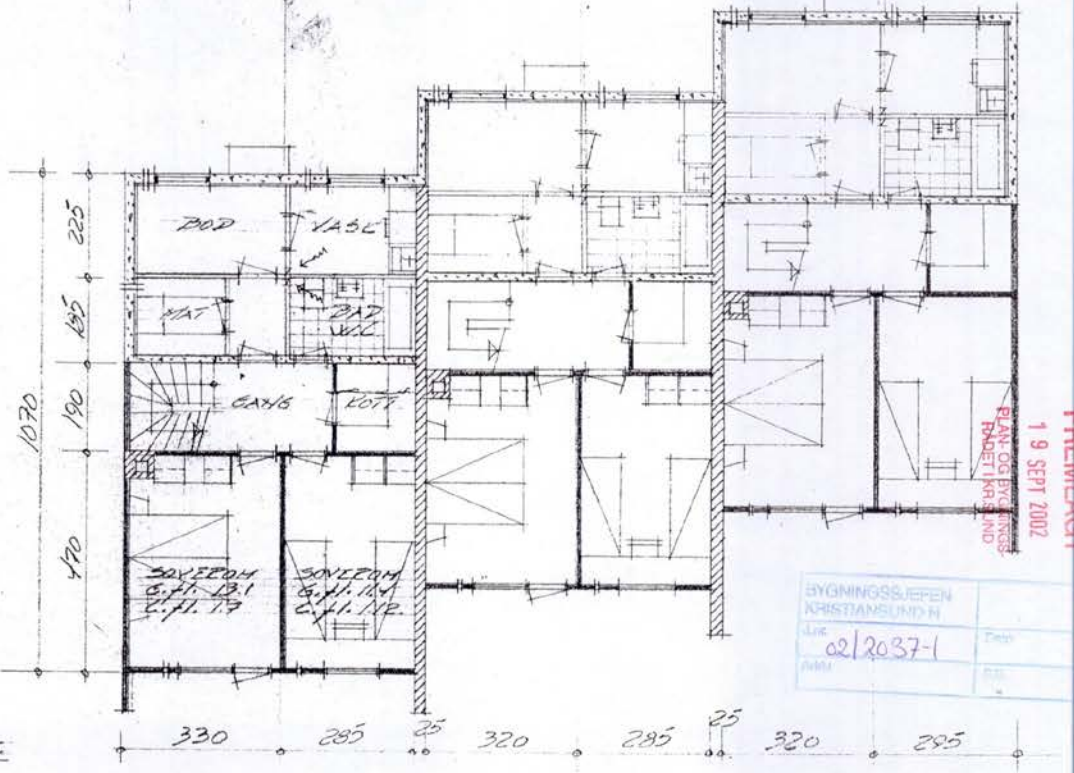
"STEINHEIM" TOMTEH 70-72-74  
VERTIKALDELTE BOLIGHUS  
FASADER - M = 1/8100

KRISTIANSD, 28/9-69  
4.6jöstö/

1. ETASJE



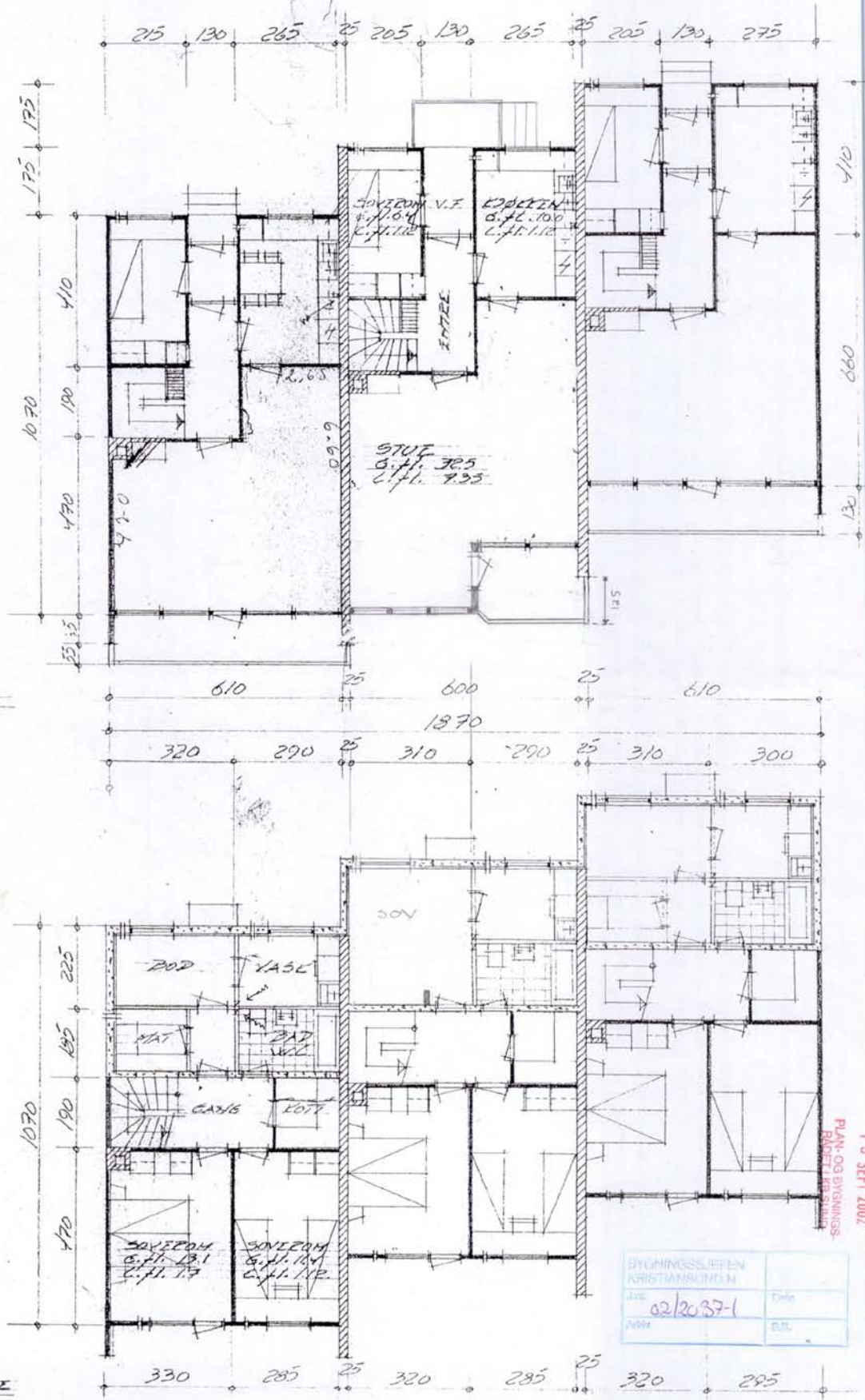
UNDERETASJE



FREMLAGT  
19 SEPT 2002  
PLAN OG BYGNINGS-  
REGULERING

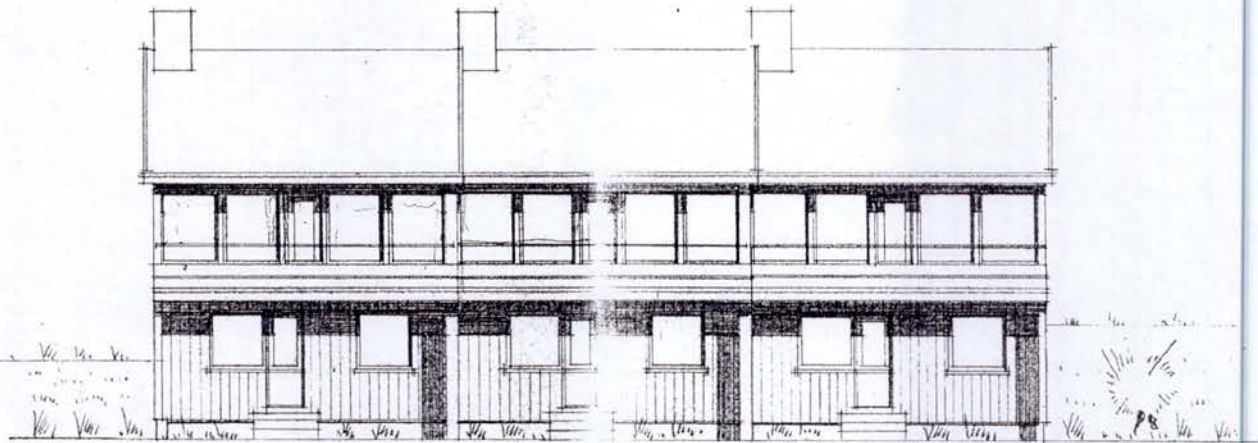
|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| BYGNINGSBUREAU<br>KRISTIANSLUND N |           |
| Loc                               | 02/2037-1 |
| Ark                               |           |



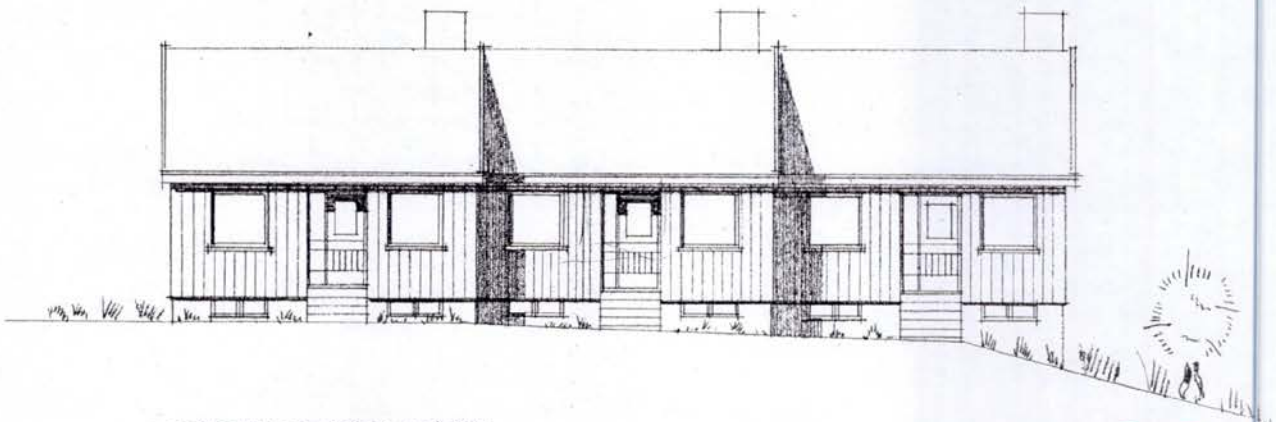


**FREMLAGT**  
15 SEPT 2002  
PLAN- OG BYGNINGS-  
RÅDET I KRISTIANSUND

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| BYGNINGSSETEN<br>KRISTIANSUND |           |
| Jnr                           | 02/2037-1 |
| Arkt                          | 6.5       |



FASADE MOT SYD



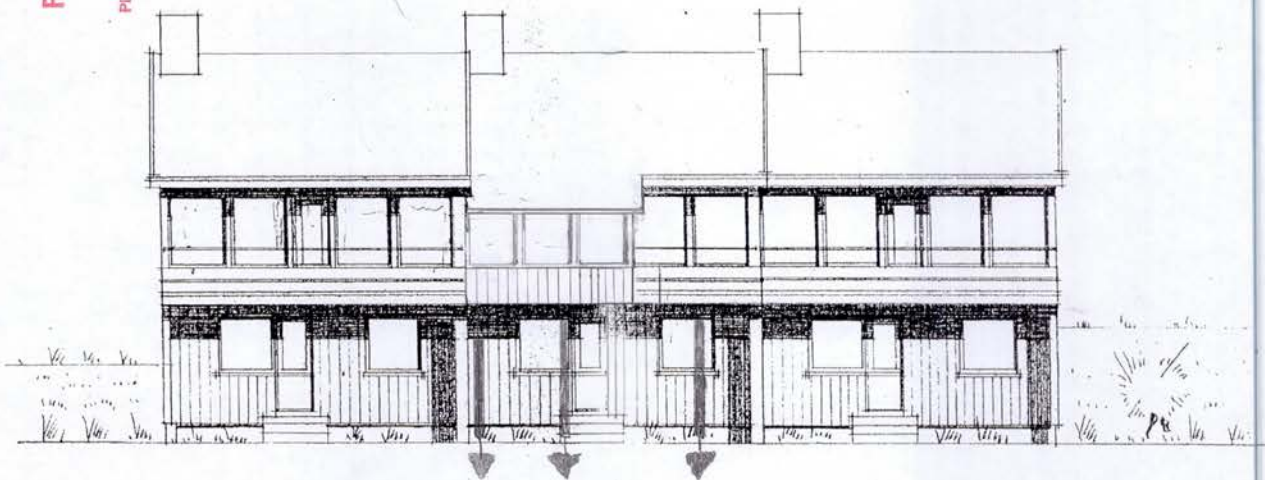
FASADE MOT NORD

|                                 |      |
|---------------------------------|------|
| BYGNINGSLOPEN<br>KRISTIANSUND N |      |
| Ans. 02/2037-1                  | Plan |
| Arkiv                           | SR   |

**FREMLAGT**  
19 SEPT 2002  
PLAN- OG BYGNINGS-  
RÅDET I KR. SUND

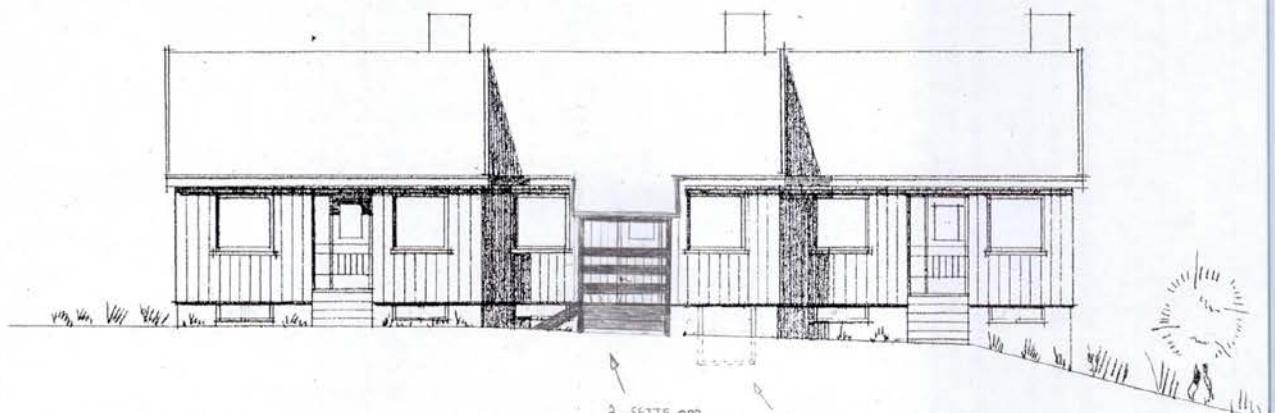


FREMLAGT  
19 SEPT 2002  
PLAN- OG BYGNINGS-  
RADET I KR.SUND



FASADE MOT SYD

3. Utvide stue VED  
å bygge inn veranda.  
I tillegg på lengden  
av veranda.



FASADE MOT NØRD

2. SETTE OPP  
VINDFANGS

1. Lage lysgrav og  
sette inn større  
kjellervindu

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| BYGNINGSSJEFEN<br>KRISTIANSUND N |  |
| 02/2037-1                        |  |
|                                  |  |

/AH

Byggmester Sverre Aasprong  
h e r

BRUKSTILLATELSE FOR AMUNDBERGAN 72.

Kier: INGVALD ANDREAS ANDERSEN.

Etter inspeksjon på overnevnte bygg kan en herved  
gi brukstillatelse fra d.d. med følgende betingelser.

1. Adkomstveien som er et fellesanlegg må ferdig-  
stilles på sted i samsvar med den godkjente  
reguleringsplan.  
Felles vei, vann og kloakkledninger må bemerges  
tinglyst og kopi av denne tinglysning må sendes  
bygningssjefens kontor.
2. Feiermesters eventuelle bemerkning må etterkommes.  
Overnevnte mangler må rettes snarest og senest innen  
15/8-1970.

Kristiansund bygningssjefkontor 29/6-1970.  
*Erling Vold*  
Erling Vold

*A. Hvitsand*  
A. Hvitsand.

Gjenpart sendt: Herr Ingvald Andreas Andersen





KRISTIANSUND KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Øvre Enggate 8

6500 Kristiansund N.

Telefon 073 - 71 011

Byggm. O. R. Botten & Co. A/S  
Postboks 868

6501 KRISTIANSUND N

**FREMLAGT**  
**13 APR. 1986**  
**KR. SUND N. BYGNINGSRÅD**

Deres ref.

Vår ref.  
AH/tt

Dato  
25. April 1986

J.nr. 589/86. AMUNDBERGAN 70, 72 OG 74.  
VEDRØRENDE SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV 3 STK.  
GARASJER.

Deres ovennevnte søknad av 03.04.86 godkjennes på betingelse av at bygningslov med forskrifter og vedtekter følges.

Taket og veggene mot vest og syd i garasjen for Amundbergan 70 må oppføres i brannklasse B 30.  
Døra i veggen mot vest må være i brannklasse B 30, og vinduet i veggen mot syd må ha trådglass.

Garasjen for Amundbergan 70 står på 2 eiendommer. Det må foretas fradeling slik at hele garasjen blir på Amundbergan 70.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før :

1. Garasjene er utstukket av kommunens oppmålingsavdeling.
2. Ansvarshavende er oppnevnt og byggetillatelse er utstedt.

På garasjen for Amundbergan 70 må det også foretas fradeling som nevnt ovenfor før byggearbeidet påbegynnes.

|            |     |         |
|------------|-----|---------|
| Gebyr      | Kr. | 921,-   |
| Utstikking | "   | 180,-   |
|            | Kr. | 1.101,- |
| =====      |     |         |

Bygningssjefen i Kristiansund N

*H. Gjøl*  
H. Gjøl

*A. Hammernes*  
A. Hammernes



BYINGENIØREN  
KRISTIANSUND N.

Gjenpart av dagbok nr. 726  
Vedlegg til  
Kristiansund soreaskriverembete 26. FEB. 1970

## ERKLÆRING

### om felles vann- og/eller kloakkledning.

Undertegnede eiere av eiendommene:

Gnr. 31, bnr. 269, Amundbergan 70 Eier: Jarle K. Husby

Gnr. 31, bnr. 270, Amundbergan 72 Eier: Ingvald Andersen

Gnr. 31, bnr. 271, Amundbergan 74 Eier: Svein Jordahl

Eier: .....

erklærer herved å være solidarisk ansvarlig for ettersyn, vedlikehold og reparasjon av den felles ledning fram til den offentlige ledning og rett til å føre ledningen over eiendommer som vist på kart datert sist 24/7-69

Fellesskapet inntreder der hvor partenes ledning tilkobles fellesledningen og derfra fram til offentlig ledningsnett.

For skader og ulemper i forbindelse med reparasjoner o. l. på ledning, kan kreves erstatning etter skjønn.

Kristiansund ingeniørvesen har rett til når som helst å stenge eller forsegle fellesstoppekranen eller hovedkran til bygning om det skulle bli nødvendig av tekniske grunner eller for å få trufne bestemmelser respektert.

Denne erklæring blir å tinglyse på nevnte eiendommer og kan ikke avlyses uten Kristiansund ingeniørvesens samtykke.

Kristiansund N., .....

Ingvald Andreas Andersen Jarle K. Husby  
for Svein Jordahl  
Oddlaug Jordahl

RETT AVSKRIFT



S K J Ø T E

Gjenpart av  
Kopiet til dagbok nr. 4340  
Kristiansund sørenskriverembete  
22. DES. 1969

Kristiansund kommune ved ordføreren skjøter og overdrar hermed til herr Ingvald Andreas Andersen, født 11/3 1913, et stykke byggegrunn.

Forannevnte byggegrunn som har et ca. arealinnhold av 170 kvm. vil ved begjært kart- og oppmålingsforretning bli fradelte kommunal eiendom gnr. 31 bnr. 196 (Steinheim). Ved den samme forretningen gis fradelte parsell betegnelsen

<sup>270</sup>  
Gnr. 31 bnr. 196 Amundbergan nr. 72.

Ved tilskjøtingen må det tinglyses erklæring vedr. felles skillevegg, felles vann- og kloakkledninger og felles adkomstveg. Videre må eieren forplikte seg til å erverve nødvendig fellesgrunn for adkomstveg, parkeringsplass og lekeplass som skal opparbeides og vedlikeholdes i fellesskap.

Kristiansund kommune har rett til å anvise vann- og kloakkledninger fra nabotomter over eiendommen dersom dette skulle bli nødvendig. Erklæring om dette blir å tinglyse på den berørte eiendom.

På tomta hviler gaterepartisjonsplikt mot Amundbergan i henhold til gjeldende bygningslov med vedtekter.

Forøvrig gjelder for grunnoverføringen kommunale kontraktsbestemmelser for tomtesalg. Ett eksemplar av disse bestemmelsene er tilstillet kjøperen.

Pris på tomta er kr. 6,00 pr. kvm., og skjønningens beløpet som etter dette utgjør

kr. 1.020,-

ettusenogtjuekroner - er avgjort på omforent måte.

Korrigerings av foran angitt ca.-areal på solgte grunn i samsvarende med senere ferdig kart- og oppmålingsforretning forbeholdes kjøper og selger.

Grunnsalget er vedtatt av formannskapet i møte 4/12 1969.

Kristiansund N., den 17. desember 1969.

KRISTIANSUND KOMMUNE

Asbjørn Jordahl

ordfører

Stempelmerke kr.  
originaldokumentet  
attestert den

22. DES. 1969

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Gjenpart av  
Vedlegg til dagbok nr. 3317  
24. SEP. 1970  
Standardbilag nr. 9.  
Kristiansund sørenskriveremåle

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

| Eiendomsbetegnelse<br>(gnr., bnr., evt. tomtenr.<br>eller gate og nr.) | Kommune         | Eier                |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|
| Gnr. 31, bnr. 269                                                      | Kristiansund N. | Jarle K. Husby      |
| Gnr. 31, bnr. 270                                                      | Kristiansund N. | Ingvald A. Andersen |
| Gnr. 31, bnr. 271                                                      | Kristiansund N. | Svein Jordahl       |

- I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhørende tomt.
  - II. Hver tomt er utskilt i h. t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhøre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.
  - III. Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomtar.
- Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet.
- IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.
  - V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

K. sand A den 23/9 70

Ingvald A. Andersen  
Svein Jordahl  
Jarle K. Husby

Arneudberg 72  
" 74  
" 70

RETT AVSKRIFT  
AVRETTES

Til vitterlighet :

Gunnar H. H.

Solov' Meinseth





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER



# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Amundbergan 72  
6518 KRISTIANSUND N

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre