

The image shows a single-story white wooden house with a brown tiled roof. A black chimney is visible on the roofline. The house has a large deck with a white railing and outdoor furniture. The house is situated on a grassy area with a body of water and trees in the background. The sky is blue with some clouds.

aktiv.

Amundbergan 9, 6518 KRISTIANSUND N

**Innholdsrik enebolig med flott
beliggenhet på toppen av
Amundbergan!**



Eiendomsmegler

Gunnar Andreas Kjønnøy

Mobil 452 77 617

E-post gunnar.andreas.kjonnøy@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 090 000,-
Omkostn.: Kr 103 600,-
Total ink omk.: Kr 4 193 600,-
Selger: Synnøve Gjendemsjø
Stig Atle Rosvoll

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 180/184 kvm
Tomtstr.: 782.7 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 218
Oppdragsnr.: 1601250130

Innholdsrik enebolig med flott beliggenhet på toppen av Amundbergan!

Aktiv Nordvest v/ Gunnar A. Kjønnøy presenterer Amundbergan 9!

Innholdsrik enebolig med flott beliggenhet på toppen av Amundbergan! Her kan man nyte gode solforhold og flott utsikt ut mot Bentneset, Skorpa og mot Grip. Barnevennlig område så denne boligen passer perfekt til en barnefamilie. Boligen går over 2 etasjer og er påbygget/modernisert gjennom årene. Inneholder bl.a. vindfang, hall, 2 stuer, kjøkken, 2 bad, vaskerom og hele 5 soverom (hvor av ett ikke er byggemeldt). I tillegg er det godt med bodplass. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og trivelig terrasseområde mot sydvest. Parkering i carport hvor man kan gå tørrskodd inn i boligen. Gode parkeringsmuligheter for øvrig.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	63
Energiattest	68
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 180 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 184 kvm

TBA: 63 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 115 kvm

BRA-e: 4 kvm Utebod

2. etasje

BRA-i: 65 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

51 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

12 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er gjort mindre endringer med at et ekstra soverom på loft er blitt etablert. Bod og carport er blitt bygget.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei. Det er vurdert at rømningsforhold på loft krever tiltak. Gjelder alternativ rømning fra soveromene på loft.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

782.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 782,70 m². Skrånende tomt med plen og beplantninger. Parkering på egen tomt.

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 avviklet 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

Verdianalyse AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er en enebolig oppført rundt 1970 med senere tilbygg og moderniseringer. Bygningen er fundamentert på betong ringmur/grunnmur, delvis støpt direkte på fjell, uten dokumentert drenering. Dette, sammen med terrengforholdene, gir forhøyet risiko for fuktpåvirkning mot konstruksjoner under terreng, herunder krypkjeller. Yttervegger er i bindingsverk med trepanel, og taket er tekket med Decra stålplater. Bygningen fremstår med normal aldring og værslitasje for alder og beliggenhet. Vinduer er en kombinasjon av eldre trevinduer og nyere PVC-vinduer. Boligen har terrasse i hovedetasje og balkong i loftet, hvor balkongen er en værutsatt risikokonstruksjon. Innvendig har boligen gjennomgående normal standard med eldre overflater. Krypkjeller med begrenset inspeksjonsmulighet vurderes som risikokonstruksjon. Våtrom er av eldre dato, med vaskerom modernisert i 2017, og har begrenset fall, eldre slukløsninger og naturlig ventilasjon. Tekniske installasjoner består av vann- og avløpsledninger hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Oppvarming skjer via elektrisitet, varmepumpe og vedovn.

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

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

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det ligger noe mose i takrenne.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er noe værslitasje på vinduene og belistningen. Beslaget på ett av vinduene mot terrassen heller innover mot vinduet.

- Innvendig - Radon

Avvik: Det er opplyst at det er gjennomført radonmålinger i boligen, men

dokumentasjon på utførte målinger eller målte verdier er ikke fremlagt. Radonnivået kan derfor ikke verifiseres.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Pipa har brukt opp over halvparten av forventet brukstid. Forventet levetid på en teglstein pipe er mellom 60-70 år. Feieluke står fornært brennbart materiale

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Trappen mangler håndrekk på veggen i trappeløpet, og det er ikke montert stusstrinn. Åpningene mellom trinnene overstiger 10 cm, noe som ikke tilfredsstiller krav til barns sikkerhet.

- Våtrom - Etasje > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - Etasje > Bad soverom

- Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Badet har sluk, men det er ukjent om det foreligger membran rundt sluket, da slukområdet er delvis skjult under dusjkabinett. Gulvet er flislagt med varmekabler. Det er målt 7 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist, noe som gir begrenset fall og avviker fra dagens krav til funksjonelt fall i våtrom.

- Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - Etasje > Bad

- Overflater Gulv

Avvik: Gulvet på badet har flatt fall og leder ikke naturlig mot sluk. Dette avviker fra dagens krav til funksjonelt fall i våtrom og kan medføre redusert evne til å føre bort søl- og lekkasjevann.

- Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Badet har våtomsbelegg som er ført ned mot et eldre sluk uten klemring. Belegget fungerer som membran, men er ikke festet i sluket på forskriftsmessig måte. Mer enn halvparten av forventet brukstid for slukløsningen er oppbrukt. Sluket har begrensede muligheter for inspeksjon og renhold, og deler av slukområdet er vanskelig eller ikke mulig å besiktige.

- Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Tekniske installasjoner

- Vannledninger

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

- Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

avløpsledninger.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Bygningen har ringmur i betong støpt direkte på fjell, uten etablert dreneringssystem på utsiden. Det foreligger ingen dokumentasjon på opprinnelig drenering eller eventuell fornyelse. Konstruksjonene ligger under terrengnivå og lar seg ikke kontrollere uten inngrep. Risiko for fuktinntrengning er forhøyet, og noe vann i krypkjeller må påregnes ved nedbør og sesongvariasjoner.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 05.12.2025 av Terje Storhaug. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Vanlig el tilsyn, alt ok.

21. Er det foretatt radonmåling?

Nei

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

Innhold

1. etg: Entrè, hall m/ trapp, 2 boder, 3 soverom, stue, kjøkken, vaskerom og 2 bad, hvorav det ene er et on-suite bad til det ene soverommet. Utgang til veranda fra stue. Loft: 2 soverom, bod/ garderoberom og loftstue. Utgang til balkong fra loftstue. Ekstern bod.

Standard

Kjøkken:

Kjøkkenet har gulvbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, ventilator, stekeovn og mikrobølgeovn. Det er også et kjølehjørne og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator har avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Bad med våtromsbelegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med en enkel vegghengt vask, speil med lys, skap, toalett og dusjkabinett. Ventilasjonen er naturlig.

Bad tilknyttet soverom:

Badet har fliser med varmekabler på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling. Det er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, toalett og dusjkabinett. Rommet har naturlig ventilering.

Vaskerom:

Vaskerommet ble modernisert i 2017 med nytt våtromsbelegg på gulv. Vegger og himling har malte plater. Rommet er utstyrt med utslagsvask, skap, hyller og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er naturlig.

Innvendige overflater:

Gulv: Hovedsakelig parkett laminat.

Vegger: Malte plater og malt tapet.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast og avløpsrør i krypkjeller i støpejern.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Oppvarming: Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på 200 liter er plassert i krypkjeller.

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.

Det gjøres oppmerksom på at vegghengte nattbord på hovedsoverom, samt lampe på hovedsoverom og over spisestue ikke medfølger i handelen.

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

2017: Modernisert vaskerom

2015: Etterisolert m/ kledning mot nord/ vest, samt skifting av 6 vinduer.

2004: Tilbygget loftsetasje, samt ombygging ifbm. loft.

Parkering

I carport og på egen tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 5965596

Radonmåling

Ihht. NGU, Norges Geologiske Undersøkelse, har adressen usikker forekomst av radon. Boligen er oppført før det ble innført krav om radonsperre i byggtekniske foreskrifter. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at om det som resultat av fremtidige målinger, vil bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak, vil da slike eventuelle tiltak måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke har vært feiing eller tilsyn fra Kristiansund kommune brann- og redningsvesen siden 2013. Se vedlegg fra brann- og redningsvesenet.

Energi

Oppvarming

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

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 090 000

Omkostninger kjøper

4 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

102 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

103 600 (Omkostninger totalt)

120 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

123 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 193 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 210 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 213 300 (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.

Kommunale avgifter

Kr 47 061 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunen fakturerer for vann, avløp, feiing/ tilsyn og eiendomsskatt, kr 39 830,-
ReMidt fakturerer for renovasjons- og slamgebyr, kr 7 231,25
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 890 584 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 562 335 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 218 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:

1505/31/218:

27.04.1970 - Dokumentnr: 301615 - Rettigheter iflg. skjøte

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

15.12.1970 - Dokumentnr: 304523 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:31 Bnr:219

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v

Med flere bestemmelser.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Amundbergan 9, datert 31.08.1970.

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. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dagens planløsning og bruk ikke samsvarer med hva som er angitt som på byggetegningene. Dette gjelder blant annet bygging av carport og utvendig bod. Bruksendringen er ikke omsøkt og godkjent. Det er satt opp en lettvegg på loftstue og etablert et ekstra soverom, som er et avvik fra gjeldende tegninger. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på påbygg (2.etasje) og tiltak gjort iht. søknad og tegninger 2004 (vedlagt salgsoppgaven) og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk kan derfor ikke dokumenteres. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: R-167-01 viser offentlig vei, men iht. Vegkart er veien privat (1505 PV99815).

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eier er forpliktet til å vedlikeholde felles adkomstveg, parkeringsplass og lekeplass i fellesskap.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig

Følger reguleringsplan Steinheim (plan-ID R-099) og en mindre reguleringsendring for tomtedeling (plan-ID R-099-01). Eiendommen er regulert til boligformål.. 07.03.1969

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

Ifølge megleropplysningene er det ingen planer under arbeid i området.

Ifølge kartutsnittet ligger eiendommen innenfor 'Rød sone iht T-1442', som er en hensynssone for skredfare.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,15% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 16 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 000 Utlegg fotograf
5 413 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 88 375

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr10 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Gunnar Andreas Kjønnøy
Eiendomsmegler
gunnar.andreas.kjonnoy@aktiv.no
Tlf: 452 77 617

Ansvarlig megler bistås av

Miriam Skeide Ødegård

Oppdragstaker

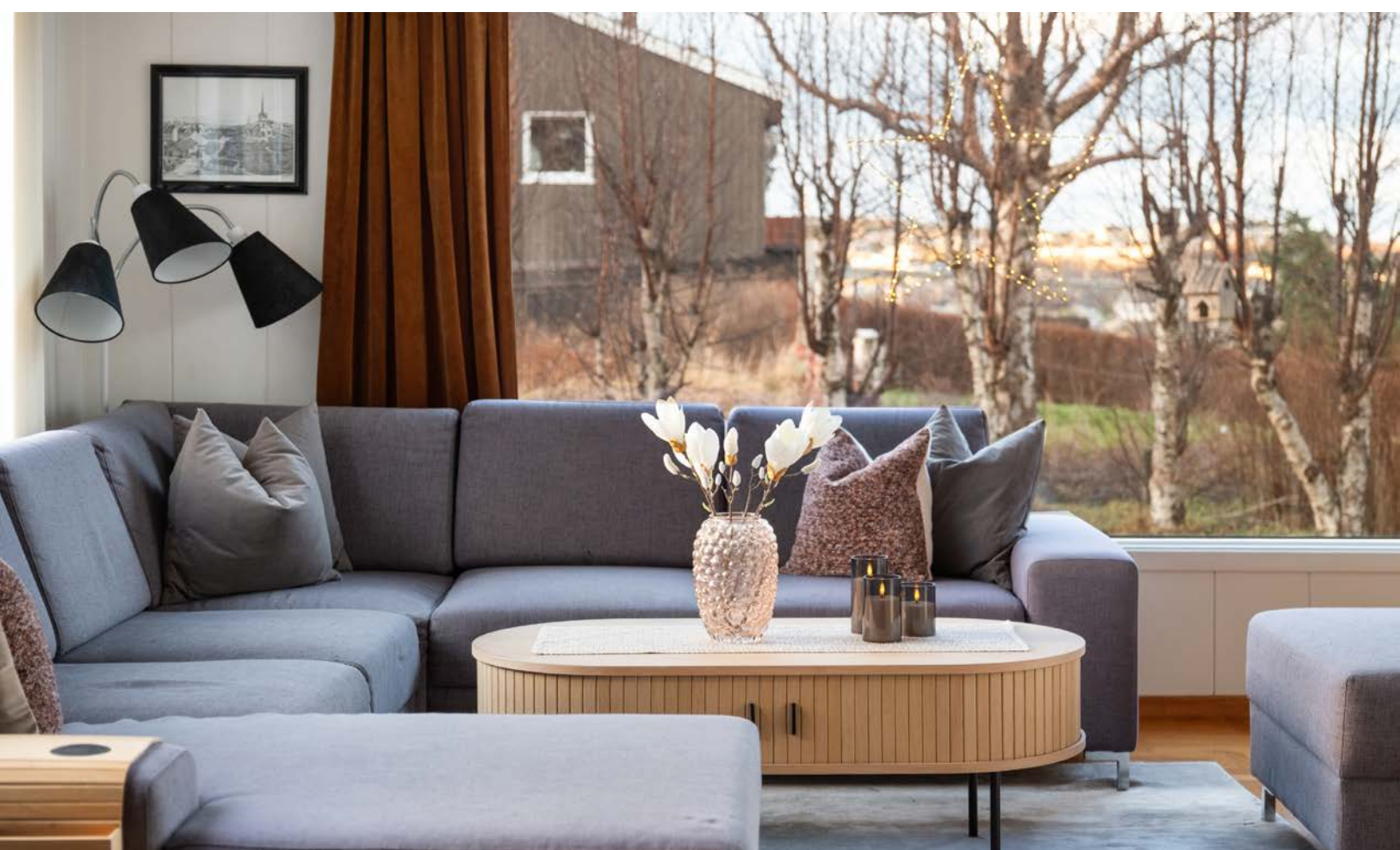
Aktiv Nordvest AS, organisasjonsnummer 923171614
Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

Salgsoppgavedato

11.02.2026



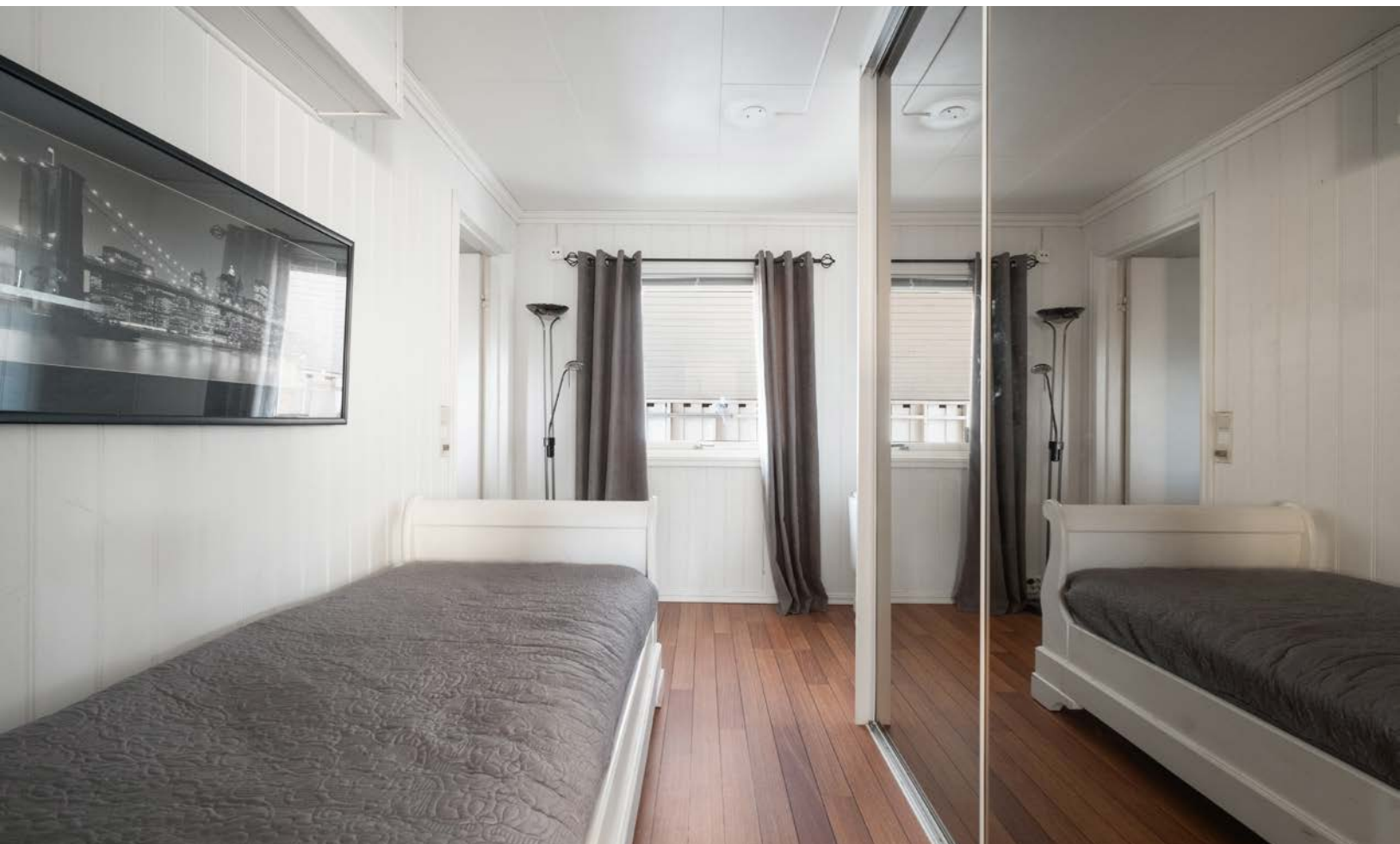






























Plantegning



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



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

Plantegning



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



📍 Amundbergan 9, 6518 KRISTIANSUND
N

📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 31, bnr. 218

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 05.12.2025

Rapportdato: 16.12.2025

Oppdragsnr.: 22333-1332

Referansenummer: CN4465

Foretak: VerdiAnalyse AS

Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



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

Om VerdiAnalyse AS

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

Vårt team

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

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

NITO



VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig oppført rundt 1970, med senere tilbygg og moderniseringer. Bygningen er fundamentert på betong ringmur/grunnmur, delvis støpt direkte på fjell. Det er ikke dokumentert etablert dreneringssystem rundt grunnmuren, noe som er typisk for byggeperioden. I kombinasjon med delvis manglende fall i terreng gir dette en forhøyet risiko for fuktpåvirkning mot konstruksjoner under terreng, særlig mot krypkjeller.

Yttervegger er utført i bindingsverk med utvendig stående bordkledning og liggende kledning i gavler. Kledningen fremstår med normal aldring og værslitasje sett i forhold til byggets alder og beliggenhet i et værutsatt område. Taket er tekket med Decra stålplater og er besikket fra bakkenivå. Det er observert noe mose på takflaten, som indikerer behov for vedlikehold. Takkonstruksjonen er utført med loftstakstoler/sperrekonstruksjon og er lukket, slik at oppbygging og lufting ikke har vært mulig å kontrollere nærmere.

Takrenner, nedløp og beslag er i aluminium/stål. Det er registrert mangelfull bortledning av vann fra enkelte taknedløp ved grunnmur, samt noe begroing i takrenner. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke forbedres.

Vinduer består hovedsakelig av eldre 1-rams trevinduer med 2-lags isolerglass, supplert med nyere PVC-vinduer med 3-lags isolerglass montert i senere tid. Det er registrert værslitasje på enkelte vinduer og belistning, samt et beslag som heller feil vei og leder vann mot vinduet. Ytterdør er malt isolert kompartdør med isolerglass og vurderes å ha normal funksjon og slitasje for alder.

Boligen har utvendige oppholdsarealer i form av terrasse i hovedetasjen og balkong i loftetasjen. Terrassen er utført i trekonstruksjon på søyler og bjelkelag med spaltegulv og rekkverk i malt treverk. Underliggende konstruksjoner er åpne og synlige, med normal fuktpåvirkning i terrengsonen. Balkongen i loftet er integrert i takkonstruksjonen og har gulv belagt med malt glassfiber. Denne løsningen vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av høy vær- og fuktbelastning og skjulte overgangs- og tettesjikt som ikke lar seg kontrollere uten inngrep.

Innvendig har boligen gjennomgående overflater med parkett/laminat på gulv, malte plater eller malt tapet på vegger og malte plater i himling. Innvendig trapp er en svingtrapp i tre med rekkverk, men mangler håndrekk på vegg og har åpninger mellom trinn som overstiger dagens krav til sikkerhet.

Krypkjeller er etablert under deler av bygningen, med betonggrunnmur og jord- og steinmasser som dekke. Konstruksjonen har lav høyde og begrenset inspeksjonsmulighet. Det er registrert normal fuktpåvirkning langs grunnmur, og krypkjelleren vurderes som en risikokonstruksjon hvor skjulte fukt- og materialskader ikke kan utelukkes.

Våtrommene (bad og vaskerom) er opprinnelig bygget før forskrift 1997, med vaskerom modernisert i 2017. Overflater

består av våtromsbelegg, fliser og malte plater. Det er registrert mangelfullt eller begrenset fall mot sluk, eldre slukløsninger og usikkerhet knyttet til membran og tettesjikt, særlig der sluk er delvis skjult under dusjkabinett. Rommene har i hovedsak kun naturlig ventilasjon.

Kjøkkenet har standard kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og normalt utstyr, samt ventilator med avtrekk ut. Tekniske installasjoner omfatter vannledninger i kobber med plastkappe og avløpsrør i plast og støpejern. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både vann- og avløpsledninger. Boligen har varmtvannstank plassert i krypkjeller og oppvarming via elektrisitet, varmepumpe og vedovn.

Det er opplyst at det er gjennomført radonmålinger i boligen, men dokumentasjon på utførte målinger eller verdier er ikke fremlagt, og radonnivået kan derfor ikke verifiseres.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

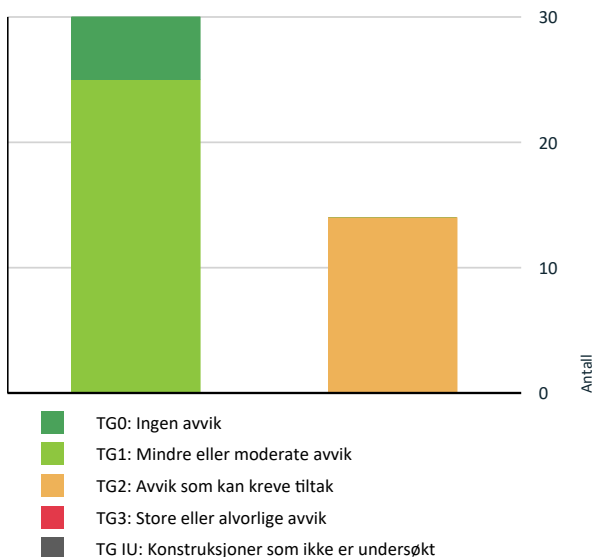
Enebolig

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

Det er gjort mindre endringer med at et ekstra soverom på loft er blitt etablert. Bod og carport er blitt bygget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det ligger noe mose i takrenne.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe værslitasje på vinduene og belistningen. Beslaget på ett av vinduene mot terrassen heller innover mot vinduet.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er opplyst at det er gjennomført radonmålinger i boligen, men dokumentasjon på utførte målinger eller målte verdier er ikke fremlagt. Radonnivået kan derfor ikke verifiseres.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipa har brukt opp over halvparten av forventet brukstid. Forventet levetid på en teglstein pipe er mellom 60 - 70 år. Feieluke står fornært brennbart materiale



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappen mangler håndrekk på veggen i trappeløpet, og det er ikke montert stusstrinn. Åpningene mellom trinnene overstiger 10 cm, noe som ikke tilfredsstillende krav til barns sikkerhet.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bygningen har ringmur i betong støpt direkte på fjell, uten etablert dreneringssystem på utsiden. Det foreligger ingen dokumentasjon på opprinnelig drenering eller eventuell fornyelse. Konstruksjonene ligger under terrengnivå og lar seg ikke kontrollere uten inngrep. Risiko for fuktinntrengning er forhøyet, og noe vann i krypkjeller må påregnes ved nedbør og sesongvariasjoner.



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Våtrom > Etasje > Bad soverom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Badet har sluk, men det er ukjent om det foreligger membran rundt sluket, da slukområdet er delvis skjult under dusjkabinett. Gulvet er flislagt med varmekabler. Det er målt 7 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist, noe som gir begrenset fall og avviker fra dagens krav til funksjonelt fall i våtrom.

 **Våtrom > Etasje > Bad soverom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Gulvet på badet har flatt fall og leder ikke naturlig mot sluk. Dette avviker fra dagens krav til funksjonelt fall i våtrom og kan medføre redusert evne til å føre bort søl- og lekkasjevann.

 **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Badet har våtromsbelegg som er ført ned mot et eldre sluk uten klemring. Belegget fungerer som membran, men er ikke festet i sluket på forskriftsmessig måte. Mer enn halvparten av forventet brukstid for slukløsningen er oppbrukt. Sluket har begrensede muligheter for inspeksjon og renhold, og deler av slukområdet er vanskelig eller ikke mulig å besiktige.

 **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1970

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen har gjennomgående normal standard sett i forhold til byggeår og senere moderniseringer. Enkelte bygningsdeler, som vinduer, våtrom, tekniske installasjoner og overflater, er delvis oppgradert over tid, men hovedkonstruksjoner og bygningskropp er i stor grad av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens tekniske krav.

Vedlikehold

Boligen fremstår med normalt vedlikehold for alder, men det er behov for jevnlig og målrettet oppfølging. Det må påregnes vedlikehold og tiltak knyttet til utvendige bygningsdeler, fuktsikring, våtrom, dreneringsforhold og tekniske installasjoner for å opprettholde funksjon, redusere risiko for fuktskader og sikre videre bruk over tid.

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Tilbygget carport
2004	Tilbygg	Tilbygget Loftetasje samt ombygging ifb. med loft.
2015	Modernisering	Etterisolert m/ kledning mot nord/vest samt skifting av 6 vinduer.
2017	Modernisering	Modernisert vaskerom

UTVENDIG

1 TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

(Taket har noe mose på taket, som bør vaskes av. (Vedlikehold)

1 TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i aluminium / stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det ligger noe mose i takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå unødig belastning på drencsystemet og redusere risikoen for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Noen takrenner må renses for mose.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig stående bordkledning og liggende i gavlene.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppbygget med loftstakstoler/sperrekonstruksjo.

Det anmerkes at konstruksjonen er lukket og oppbyggingen er ikke kontrollert ihht. Lufting etc.

TG 2 Vinduer

Vinduene består hovedsakelig av 1-rams trevinduer med 2-lags isolerglass, typisk for byggets opprinnelige utførelse. I tillegg er det montert seks PVC-vinduer med 3-lags isolerglass som er skiftet ut i senere tid, og som dermed har nyere teknisk standard og bedre isolerende egenskaper. Balkongdøren/skyvedøren mot terrassen er også utført med isolerglass og følger tilsvarende material- og kvalitetsnivå som øvrige vindusflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe værslitasje på vinduene og belistningen.

Beslaget på ett av vinduene mot terrassen heller innover mot vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuell overflatebehandling av vinduene for å hindre videre forringelse.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, redusert isolasjonsevne og forkortet levetid på vinduene.

Beslag som heller feil vei må utbedres, slik at vann ledes bort fra vinduet og ikke trekker inn i veggkonstruksjonen.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til fuktskader og råte i tilstøtende bygningsdeler.



TG 1 Dører

Ytterdør som malt isolert kompaktdør med isolerglass.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en romslig treterrasse i hovedetasjen, oppført på søyler og bjelkelag av impregnert trevirke. Terrassen har spaltegulv av terrassebord og rekkverk i malt trekonstruksjon med kryssutforming. Det er adkomst via trapp ned til terreng. Underliggende konstruksjoner er åpne og synlige, med normal fuktpåvirkning og begroing i terrengsonen under, noe som er typisk for værutsatte trekonstruksjoner nær bakkenivå. Fra stuedelen er det utgang via skyvedør/balkongdør direkte til terrassen.

I loftetasjen finnes en egen balkong mot utsikten. Balkongen er integrert i takkonstruksjonen og har rekkverk i malt treverk. Gulvet er belagt med malt glassfiberbelegg. Balkongen vurderes som en risikokonstruksjon, da den er særlig utsatt for vær- og fuktbelastning, og fordi overgangsløsninger og tette sjikt ligger skjult og vanskelig kan kontrolleres uten inngrep. Malt glassfiber gir en viss fuktsikring, men forutsetter jevnlig vedlikehold for å sikre at overflaten forblir tett og hindrer vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.



Andre utvendige forhold

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

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Det er hovedsakelig parkett laminat på gulv, malte plater / malt tapet på vegger og malte plater i himling.
Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

TG 2 Radon

Det er opplyst at det er gjennomført radonmålinger i boligen. Dokumentasjon på utførte målinger eller målte verdier er imidlertid ikke fremlagt, og resultatene lar seg derfor ikke verifisere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er opplyst at det er gjennomført radonmålinger i boligen, men dokumentasjon på utførte målinger eller målte verdier er ikke fremlagt. Radonnivået kan derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til radonnivået og innemiljøet i boligen. Det anbefales derfor å fremlegge dokumentasjon på tidligere målinger eller gjennomføre nye radonmålinger i henhold til gjeldende retningslinjer for å avklare behov for eventuelle tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipen er oppført i teglstein med pusset overflate, pipen har heldekkende beslag over tak. Det er etablert feieluke på loft. Det murt peis med innsats på stue

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Pipa har brukt opp over halvparten av forventet brukstid. Forventet levetid på en teglstein pipe er mellom 60 -70 år. Feieluke står fornært brennbart materiale

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes rehabilitering av pipen eventuell kontroll, da den har brukt opp over halvparten av forventet brukstid. Dette for å redusere risikoen for svekket konstruksjon og potensiell brannfare.

Feieluken må flyttes slik at den får tilstrekkelig avstand til brennbart materiale, for å unngå økt risiko for brann.



TG 1 Kryp kjeller

Krypkjeller er etablert under deler av bygningen og består av støpte betonggrunnmurer med jord- og steinmasser som dekke. Adkomst skjer via utvendig boddør. Konstruksjonen har lav høyde og begrenset inspeksjonsmulighet, og store deler av arealet er vanskelig tilgjengelig.

Himlingen består av bjelkelag og rupanel/plater som danner gulvet i etasjen over. Det er synlige føringer for rør og enkelte partier med løs isolasjon. Ventilasjonen skjer via mindre grunnmursventiler, som gir naturlig, men begrenset luftsirkulasjon.

Det er registrert ujevnt og delvis fuktig underlag, med jordmasser, stein, organisk materiale og rester av lagrede gjenstander. Det ses normal fuktpåvirkning langs nedre del av grunnmur. Fuktigheten i krypkjelleren vurderes å være årstids- og væravhengig, og vil variere med temperatur, nedbørsmengder og grunnforhold gjennom året.

Oppbevaring av treverk, paller og annet organisk materiale på bakken ble observert, noe som kan bidra til mikrobiell aktivitet og økt fuktbelastning mot bjelkelaget.

Krypkjeller vurderes som en risikokonstruksjon, da konstruksjonen er utsatt for varierende fuktforhold og kun delvis er tilgjengelig for inspeksjon. Skjulte fukt- og materialskader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner kan derfor ikke utelukkes.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig svingtrapp i tre med lukkede vanger og trinn med teppebelegg. Trappen har rekkverk med stående spiler i tre. Konstruksjonen er åpen under og fremstår som stabil, med normal bruksslitasje for alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Trappen mangler håndrekke på veggen i trappeløpet, og det er ikke montert stusstrinn. Åpningene mellom trinnene overstiger 10 cm, noe som ikke tilfredsstiller krav til barns sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere håndrekke på veggen og etablere stusstrinn eller annen lukking av åpningene. Uten slike tiltak øker risikoen for fall- og klemeskader



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Andre innvendige forhold

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

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er bygget før forskrift 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerommet ble modernisert med bla. nytt våtromsbelegg i 2017.

Våtromsbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Vaskerom er utstyrt med, utslagsvask, skap, hyller og opplegg / avløp for vaskemaskin.



ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Malte plater på vegger og malte plater i himling.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv.

Det er målt 17 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerom har sluk med våtromsbelegg ned i sluk.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom er utstyrt med, utslagsvask, skap, hyller og opplegg / avløp for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk for å forbedre luftutskiftningen og redusere risiko for fuktskader og dårlig innneklima. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for mugg- og fuktrelaterte problemer.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt på veggen mot badet, uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,9 %

Forklaring fuktmåling:

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

8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.

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

20% +: Våt = Rød.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD SOVEROM

Generell

Badet er bygget før forskrift 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Flis med varmekabler på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, toalett og dusjkabinett.



ETASJE > BAD SOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

ETASJE > BAD SOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 7 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

ETASJE > BAD SOVEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har sluk og ukjent det er membran (Sluk er delvis skjult under dusjkabinett) utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har sluk, men det er ukjent om det foreligger membran rundt sluket, da slukområdet er delvis skjult under dusjkabinett. Gulvet er flislagt med varmekabler. Det er målt 7 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist, noe som gir begrenset fall og avviker fra dagens krav til funksjonelt fall i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å avklare tettesjiktets utførelse og etablere korrekt fall ved fremtidig oppgradering av badet. Uten slike tiltak kan redusert fall og usikker membranutførelse gi økt risiko for vannansamling og fuktpåvirkning i konstruksjonen over tid.

ETASJE > BAD SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD SOVEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonen til et balansert system for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og bedre inneklima. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

ETASJE > BAD SOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt i gangen på utsiden av dusjområdet, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,8 %

Forklaring fuktmåling:

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

8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.

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

20% +: Våt = Rød.



ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget før forskrift 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtromsbelegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i himling.

Bad er utstyrt med enkel vegghengt vask, speil med lys, skap, toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegger og malte plater i himling.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet på badet har flatt fall og leder ikke naturlig mot sluk. Dette avviker fra dagens krav til funksjonelt fall i våtrom og kan medføre redusert evne til å føre bort søl- og lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere korrekt fall mot sluk ved fremtidig oppgradering av badet. Manglende fall innebærer risiko for vannansamling på gulv, økt fuktbelastning og mulige fuktskader over tid.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk (Sluk er delvis skjult under dusjkabinett)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har våtromsbelegg som er ført ned mot et eldre sluk uten klemring. Belegget fungerer som membran, men er ikke festet i sluket på forskriftsmessig måte. Mer enn halvparten av forventet brukstid for slukløsningen er oppbrukt. Sluket har begrensede muligheter for inspeksjon og renhold, og deler av slukområdet er vanskelig eller ikke mulig å besiktige.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere nytt sluk med klemring og legge nytt, dokumenterbart tettesjikt ved fremtidig rehabilitering av badet. Uten slike tiltak vil risikoen for lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner være forhøyet, da dagens løsning ikke gir tilfredsstillende tetthet eller kontrollmuligheter.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med enkel vegghengt vask, speil med lys, skap, toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det bør vurderes å oppgradere til balansert ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og bedre inn klima. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for mugg- og fuktskader.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt på vaskerommet på utsiden av dusjområdet, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,9 %

Forklaring fuktmåling:

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

8.0 % - 17 %: Tørr = Grønn.

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

20% +: Våt = Rød.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Gulvbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.

Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, ventilator, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og kjølehyrne.

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, og vurdere utskifting ved oppgradering av våtrom.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av alder, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast og avløpsrør i krypkjeller i støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn.
Det er ukjent om det har vært service på varmepumpe.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank 200 liter som er plassert i krypkjeller.

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget består hovedsakelig av skjult installasjon, med enkelte åpne føringer i tekniske rom og mindre tilgjengelige soner. Sikringsskapet er plassert innvendig og inneholder automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern. AMS-strømmåler er installert, med samsvarserklæring datert 2017.

Det foreligger dokumentasjon fra elektriker på serviceoppdrag og sluttkontroll (lav risiko), samt kursfortegnelse som viser oppdaterte kurser til blant annet kjøkken, bad, varmepumpe og øvrige rom. Anlegget er utført som IT-nett, og det ble registrert ordinært eltilsyn uten anmerkninger.

Basert på synlige forhold fremstår anlegget som oppgradert i deler av boligen, med normal slitasje i henhold til alder og bruk.

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.

Tilstandsrapport

1970

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på senere installasjoner.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generell kommentar

Det er gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Vi anbefaler alltid utvidet elkontroll dersom det ikke foreligger samsvarserklæringer på hele anlegget.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarsler etablert i boligen.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Bygningen har ringmur/grunnmur i betong som er støpt direkte ned på fjell. Det er ikke etablert moderne dreneringssystemer på utsiden av grunnmuren, og det er derfor naturlig at det kan forekomme noe vanninntrenging i krypkjelleren ved nedbør, snøsmelting og varierende årstidsforhold.

Boligen er oppført i en periode hvor drenering og fuktsikring ble utført med enklere og mindre effektive løsninger enn dagens standard. Det foreligger ikke dokumentasjon på opprinnelig utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger. Forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten inngrep, da konstruksjonene ligger under terrengnivå.

Selv om det ikke ble registrert konkrete skader ved befaringstidspunktet, tilsier byggets alder at dreneringen kan være svekket eller ha redusert funksjon.

Tilstandsrapport

Dette medfører en økning i risiko for fuktinntrenging over tid, særlig ved kraftig nedbør eller perioder med høyt grunnvannsnivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har ringmur i betong støpt direkte på fjell, uten etablert dreneringssystem på utsiden. Det foreligger ingen dokumentasjon på opprinnelig drenering eller eventuell fornyelse. Konstruksjonene ligger under terrengnivå og lar seg ikke kontrollere uten inngrep. Risiko for fuktinntrenging er forhøyet, og noe vann i krypkjeller må påregnes ved nedbør og sesongvariasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak som bedrer bortledning av overflatevann, for eksempel terrengtilpasning eller drenerende masser rundt grunnmur. Uten slike tiltak vil risikoen for økt fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller vedvare, med mulighet for fuktskader over tid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongkonstruksjoner som er utvendig malt over terreng.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

TG 0 Terrengforhold

Det er gruset innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen.

Terrengforholdene rundt bygningen er enten flate eller delvis skrånende, og det er ikke registrert tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Dette er vanlig for bygninger oppført i den aktuelle perioden, og kan føre til at overflatevann i enkelte områder ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. I kombinasjon med eldre eller usikker drenering gir dette en økt fuktbelastning over tid. Forholdet vurderes ikke som en skade eller et direkte avvik, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblematikk. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å bedre terrengfallet der dette er aktuelt, for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	115	4		119	51
Loft	65			65	12
SUM	180	4			63
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, hall m/trapp, matbod, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, vaskerom, soverom 3, bad soverom, bad	Utebod	
Loft	Loftstue, soverom 1, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort mindre endringer med at et ekstra soverom på loft er blitt etablert. Bod og carport er blitt bygget.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I

Det er vurdert at rømningsforhold på loft krever tiltak. Gjelder alternativ rømning fra soveromene på loft.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	178	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Terje Storhaug	Takstingeniør
	Synnøve Gjendemsjø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	31	218		0	782.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Amundbergan 9

Hjemmelshaver

Rosvoll Stig Atle, Gjendemsjø Synnøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Amundbergan i Kristiansund.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Om tomten

Eiet tomt på 782,70 m². Skrånende tomt med plen og beplantninger. Parkering på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selgerne opplyser at de har god kjennskap til eiendommen, som de har eid siden 2018 og bodd i de siste 12 månedene. Boligen er forsikret i Fremtind.

Selgerne oppgir ingen kjente feil eller skader knyttet til våtrom, vann/avløp, drenering, fukt i kjeller/underetasje, utettheter i terrasse, tak, garasje eller fasade. Det er heller ikke kjent problemer med pipe, ildsted, skjeve konstruksjoner, sopp, råte, skadedyr eller skjeggkre.

Det er ikke utført arbeid på bad/våtrom, vann/avløp, elektrisk anlegg eller terrasse/garasje/tak/fasade, og ingen ufaglærte skal ha utført arbeid som normalt krever fagkompetanse. Det er heller ingen opplysninger om nedgravd oljetank.

Det er gjennomført ordinært el-tilsyn, hvor alt ble vurdert som i orden.

Eiendommen har ikke utleiedel, og det er ikke foretatt bruksendring, innredning eller utbygging i kjeller eller loft. Selgerne kjenner ikke til reguleringsplaner, pålegg, manglende tillatelser eller forhold som kan påvirke eiendommens bruk.

Det er gjennomført radonmåling, men ingen ytterligere skaderapporter eller tilstandsvurderinger er kjent. Selger oppgir heller ingen forhold av spesiell betydning for kjøper utover dette.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.12.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	05.12.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.12.2025	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo.	16.12.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	16.12.2025	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansund	
Oppdragsnr.	
1601250130	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stig Atle Rosvoll	Synnøve Gjendemsjø
Gateadresse	
Amundbergan 9	
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	5965596

Document reference: 1601250130

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1601250130

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: 1601250130

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Atle Rosvoll	dd96cb46e4256ca4be80 4ffb5681f07320b3dc64	15.12.2025 08:34:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Synnøve Gjendemsjø	312eb5af4134348ab7bce4 cb85b657d2ce5c4e4c	11.12.2025 14:44:33 UTC	Signer authenticated by One time code

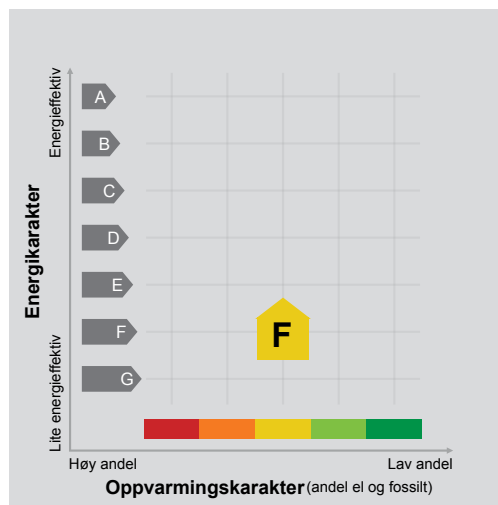
Document reference: 1601250130

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

ENERGIATTEST



Adresse	Amundbergan 9
Postnummer	6518
Sted	KRISTIANSUND N
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	218
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10109892
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236497
Dato	16.12.2025



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

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

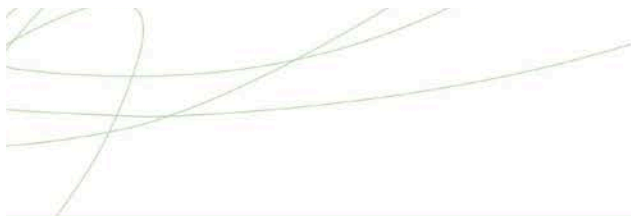
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Vask med fulle maskiner**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1970
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 184
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

Om energimerkeordningen

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

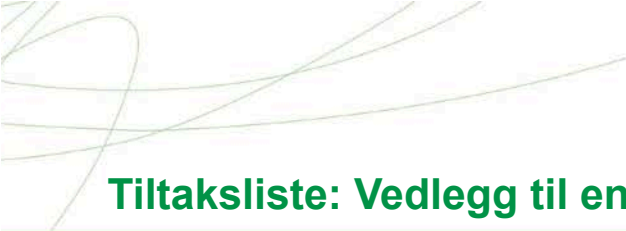
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: 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 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

/AH

Herr Tore Bjerkestrønd

h e r.

BRUKSTILLATELSE FOR AMUNDBERGAN 9.

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

1. Regulert adkomstvei fram til bygget må i samarbeide med eierne av Amundbergan 7. 15. 15 og 17 snarest og senest innen øvrige nabobygg er ferdig, opparbeides i samsvar med godkjent regulering.
2. Midlertidig rekkverk på hovedinngangstrapp må utskiftes med permanent sådant.
3. Det må tettes forsvarlig rundt sluk i vaskeroms golv.
4. Inntil terrasse utfor stue er ferdig må døren som fører ut holdes forsvarlig lukket.
5. Ventilert må innsettes i de utsparte åpninger i fundamentermur.
6. Felermesters bemerkninger må etterkommes.

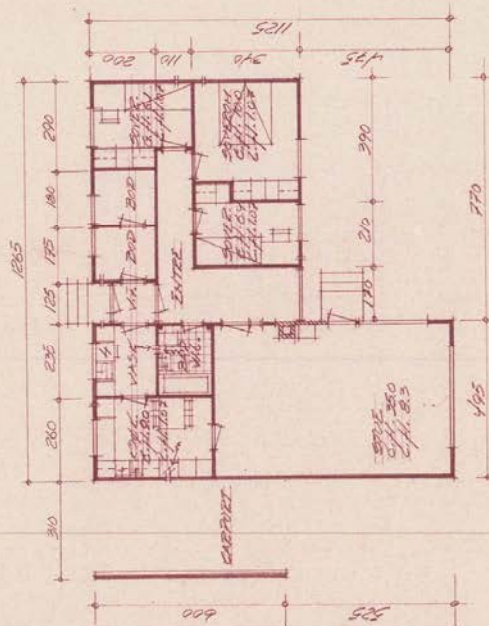
Overnevnte mangler må rettes snarest og senest innen 15/10-70.

Kristiansund byggingssjefkontor 31/8-1970

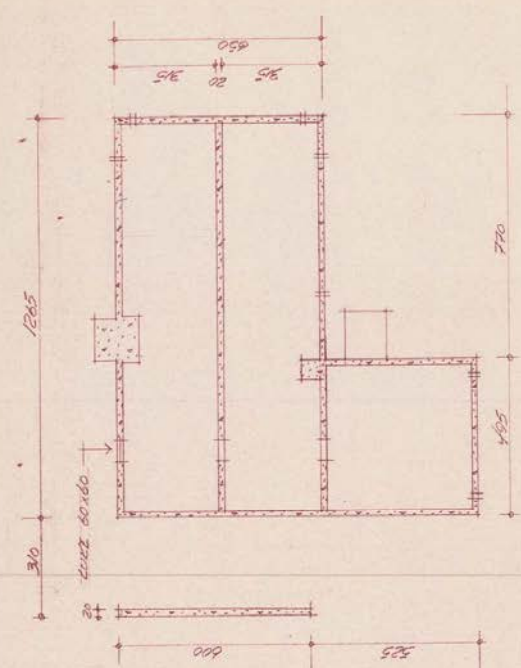
Odd Irgens
Odd Irgens

A. Hvitsand
A. Hvitsand

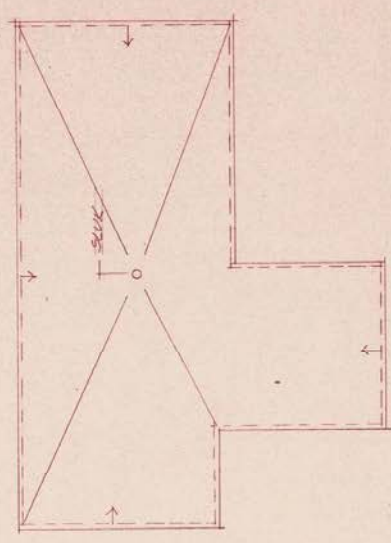
Gjenpart sendt: Byggmester Odd Kristiansen



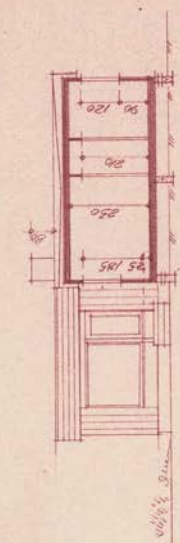
1. ITA 822



FUNDAMENTPLAN



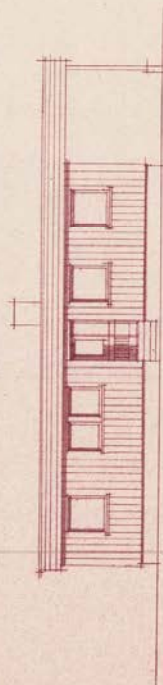
FAKPLAN



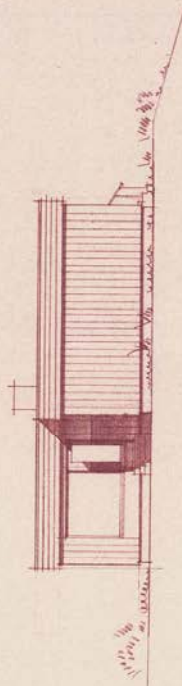
SHITT

ENIBOLIG PA TONT NR 9
PA "STEINHEIM" PLAX
SHITT, TAKPLAX - H = 1:100
KRISTIANSTAD, 19/9 69
1969/9/19

FREMLAGT 8 OKT 1969
TO. SUND. N. DYORINOSDAN
FREMLAGT 24 SEP 1969
BYGNINGSSEJEFEN KRISTIANSTAD N. Jnr. 1406 19 69
KR. SUND. N. DYORINOSDAN



FACIT ØST



FACIT SYD

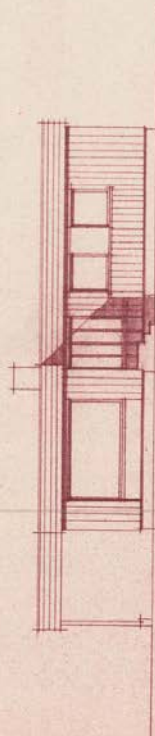
FREMLAGT
8 OKT 1969
ST. 1819 A. STEINSTRASSE

FREMLAGT
24 SEP 1969
ST. 1819 B. STEINSTRASSE

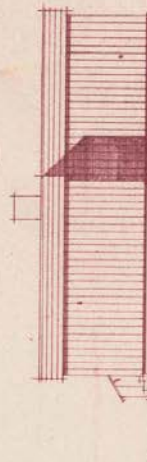
BYGNINGSSTEFEN
KRAFTSLOTTEN 10
Jan. 1970 1069

EXTERIÖR PÅ TOTT HED
PÅ "STENHAGEN" FASADER
M = 1/8 100

skrivningen 15/10-69
H. G. G. G.

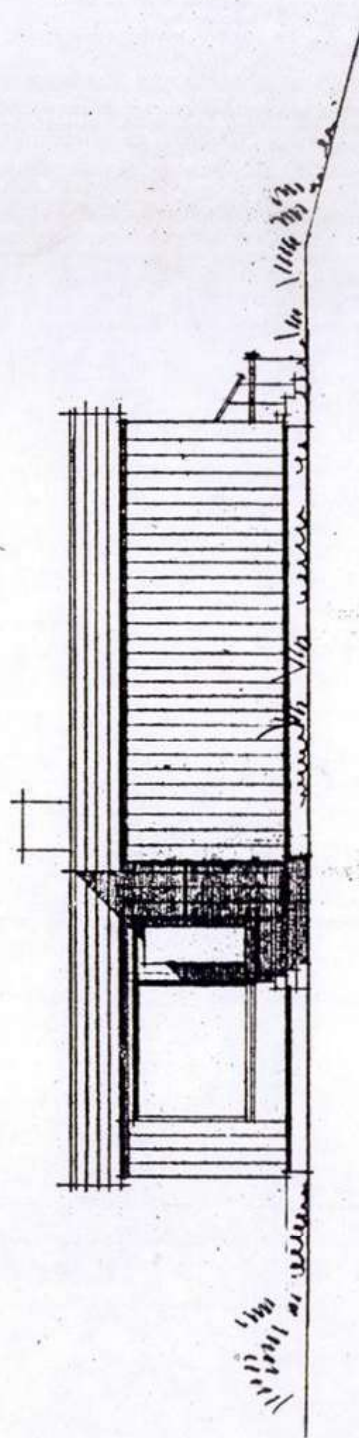


FACIT VEST



FACIT NØRD

PRELIM
[10.02.94
10.02.94 10.02.94

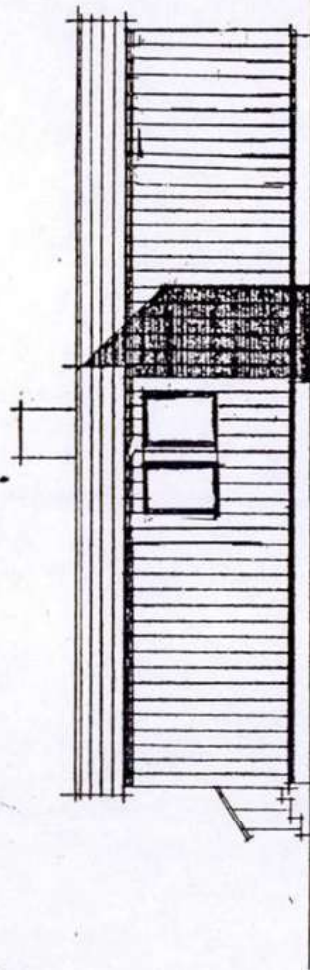


MO, 5/2

19400757

HUSEBANKEN
H 75133-22 NOV 69
17/12-69 *g*

RECEIVED
11 02 '94
NOV 11 1993



19400757
19400757

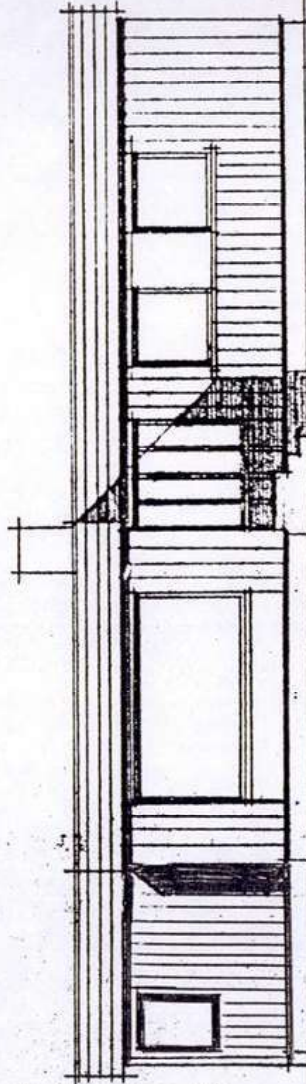
NØT NØRØ

ENEBOLIG PÅ TOMT NR. 9
PÅ "STEINHEIM" FASADER
M = 18/100

Godkjent til utførelse
Bygningskontrollen Kristiansund
8/10-69 *AK*

REV. 30/9-69 H.B. KRISTIANSSUND, 15/9-69.
7/6/69

APPROVAL
10.02.94
[Signature]

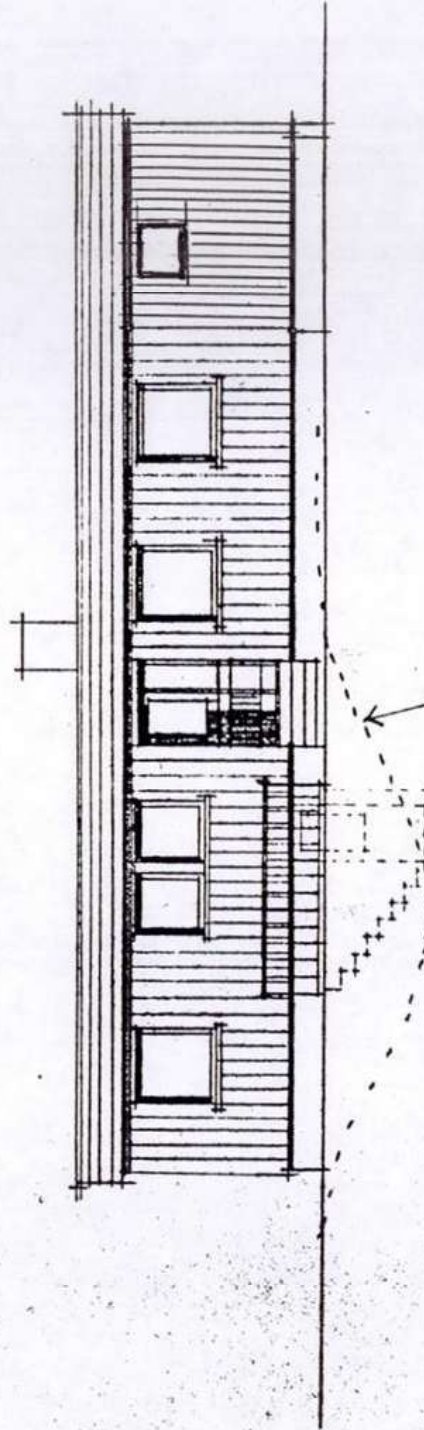


15th Nov 1994

RECEIVED	10.02.94	SH
19400757		

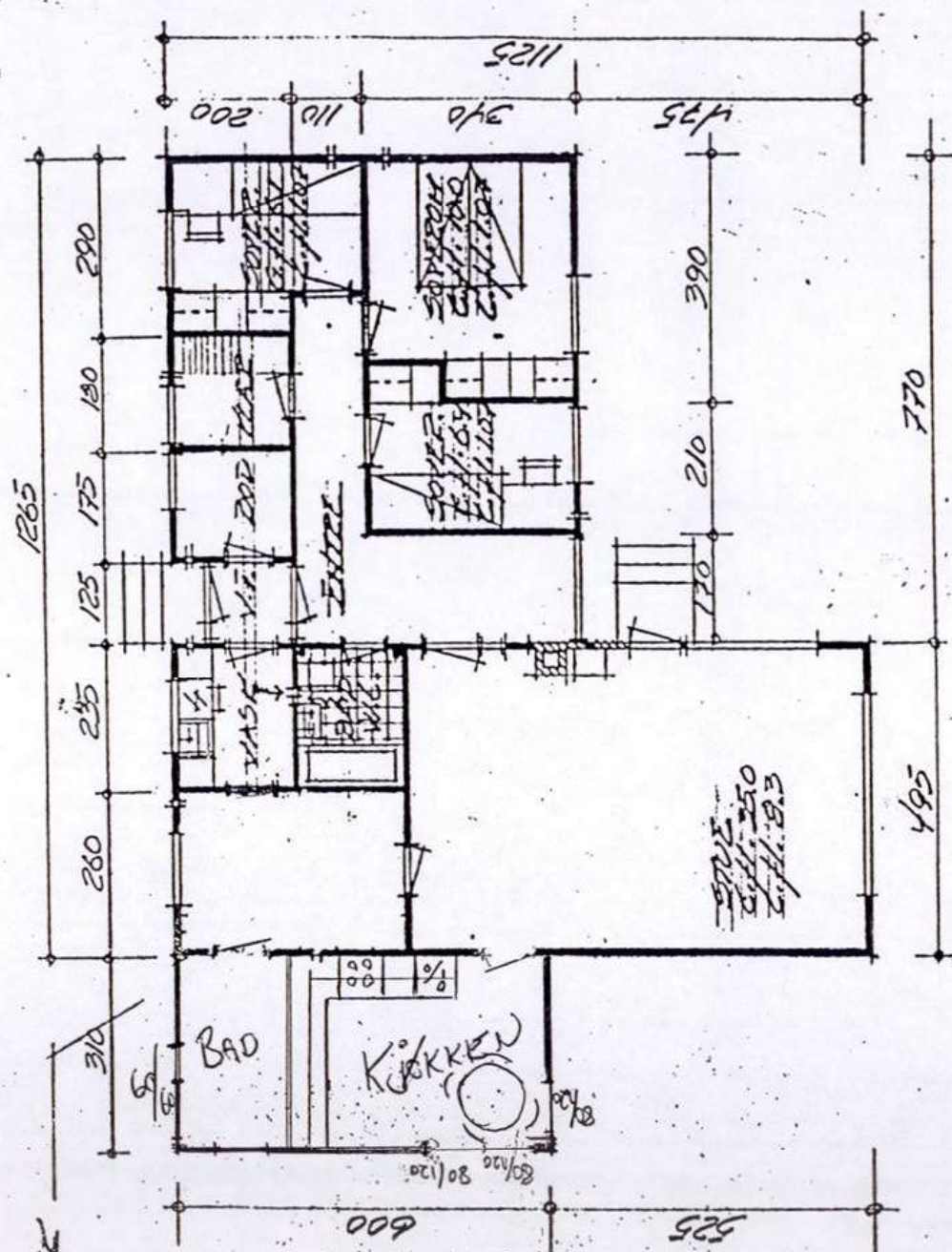
PROJ. NO. 19400757
11.02.94
19400757

PROJECT NO.	19400757
DATE	11.02.94
BY	
CHECKED BY	



NOT 051

PROJ. NO. 19400757
11.02.94



GEMÜNDEN	
19400757	
19400757	SR

1. ETAGE

Maß 1:100

2005/2006

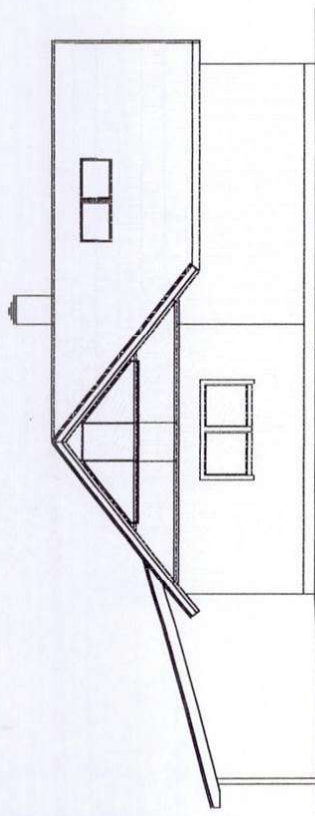
19.02.94

19.02.94

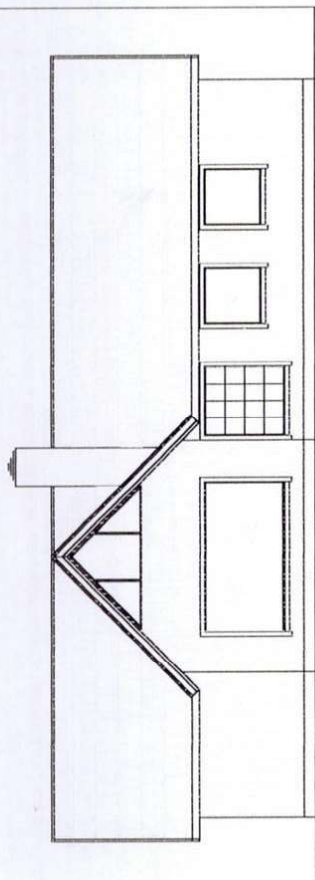
19.02.94

FREIVILLIG
26 AUG 2004

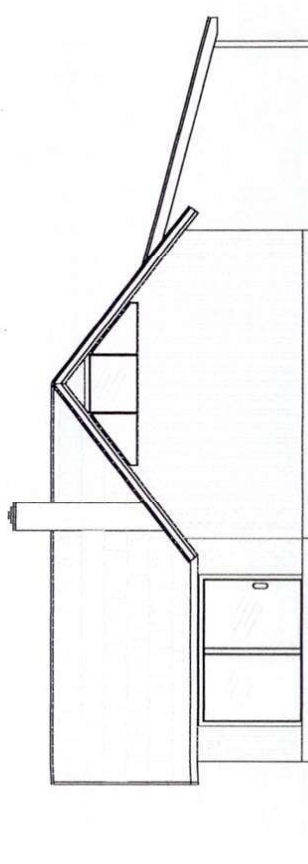
PLAN OG BYGNINGS-
RADET I KRISTIANSTAD



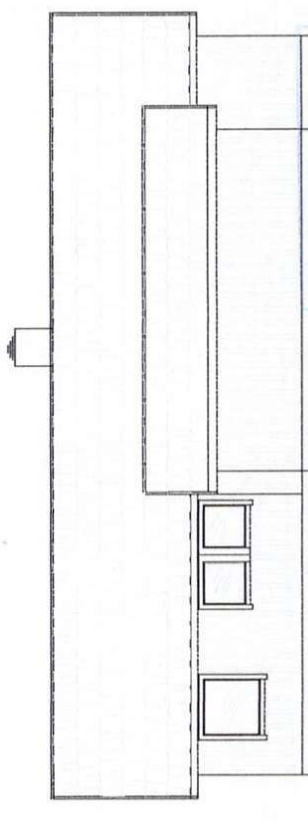
Nord



Vest



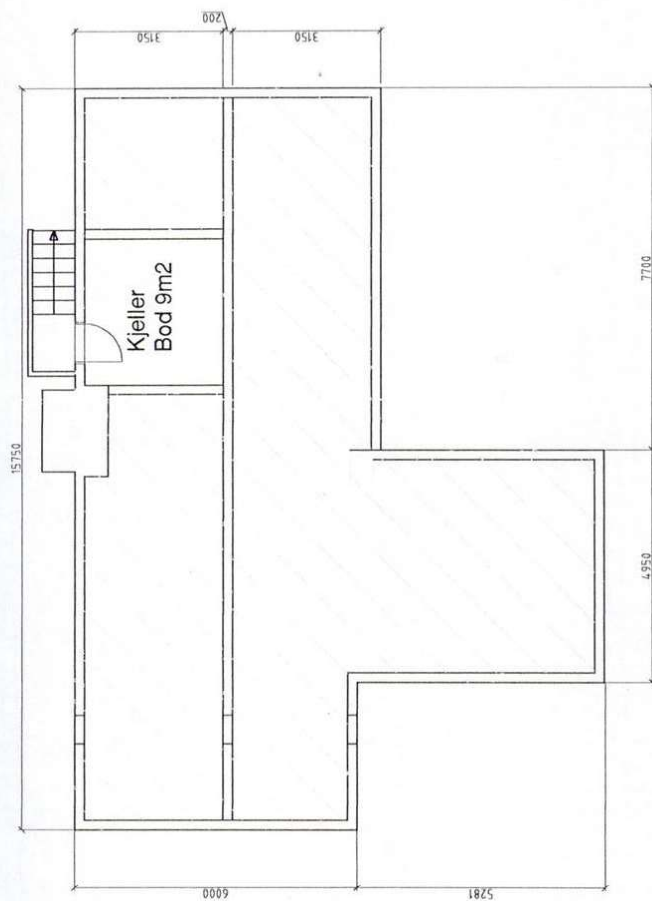
Syd



Øst

BYGNINGSPLAN FOR	
KRISTIANSTAD N	
Juz	Date
04/1498-3	01.06
Arbejd	Rev.

Konstr./Tegnet RUNAR NORDLI	Målestokk 1:100	URD 100	
RUSTING AVTAK STEINHEIM		Erstatning for: Erstatte av	
		Date	01.06-04
FASADER		01 OF	



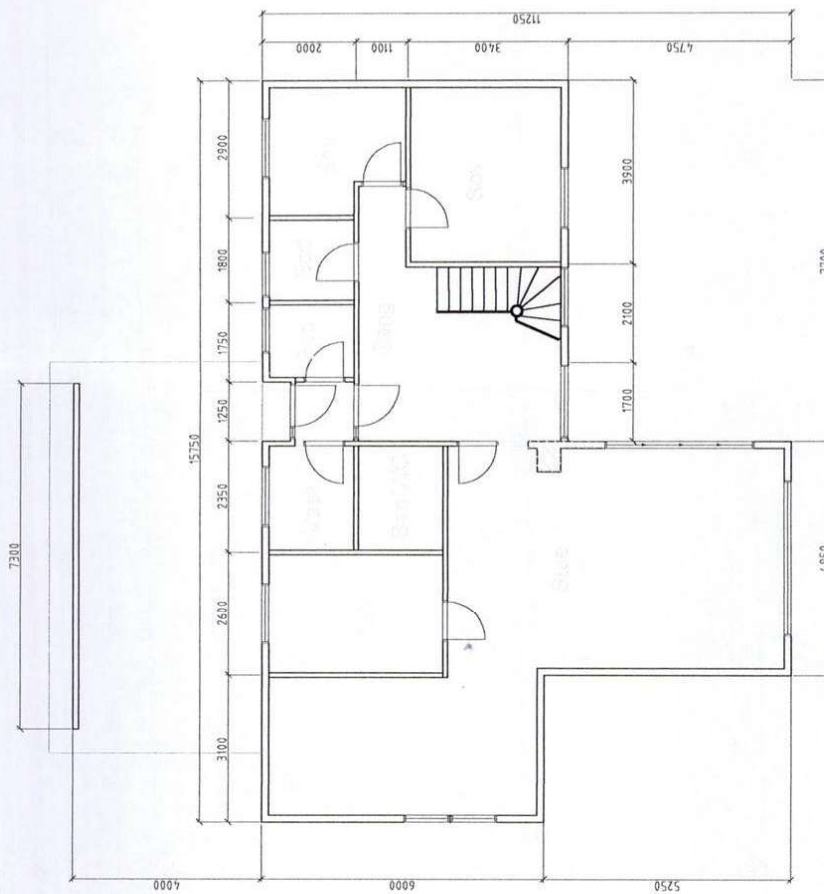
FREMLAGT

2 6 AUG 2004

PLAN- OG TEGN- OG 3-
RADET I KRISTIANSTAD

BYGNINGSSEKRETER KRISTIANSTAD N	Emne	Emne
04/1498-3	Emne	Emne
Emne	Emne	Emne

Konstr./Tegnet RUNAR NORDLI	Målestokk 1:100	UR 10 1105
RUSTING AVTAK STEINHEIM		Erstatning for: Erstatet av:
PLAN KJELLER		Date 01.06-04



FREMLAGT
2 6 AUG 2004
 PLAN- OG BYGNINGS-
 RÅDET I KR.SUND

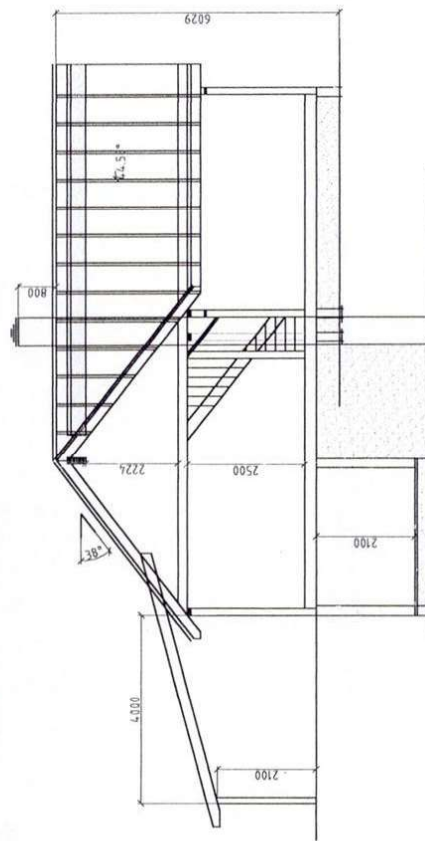
BYGNINGSJEFFEN KRISTIANSLUND N	
JULE	01/1498-3
ADREN	8.8.

Konstr./Tegnet RUNAR NORDLI	Målestokk 1:100	UR	UR
RUSTING AVTAK STEINHEIM		Erstatning for: Erstatlet av:	
		Date	01.06-04



BYGNINGSSJEFEN KRISTIANSSUND N		
J. nr.	Dato	85.
04/1498-3		
Arbejd		

PLANET OF THE



Snitt A - A

FREMLAGT
2 6 AUG 2004
PLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET I KRISTIANSLUND

BYGNINGSSEKJEFEN KRISTIANSLUND N	Dato:	8.8.
Jnrk.	04/1498-3	
AVPR		

Konstr./Tegnet RUNAR NORDLI	Målestokk 1:100	URUT
RUSTING AVTAK STEINHEIM		Erstatning for: Erstatning av
		Dato
		01.06-04
SNITT		OF



Saksframlegg

Utvalg	Møtedato	Utvalgssaksnr
Plan- og bygningsrådet	04.11.2004	04/33

**AMUNDBERGAN 9 - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV
TILBYGG.
KLAGE PÅ VEDTAK AV 26.08.04 I SAK NR. 04/ 22.**

Saken gjelder:

Trio Hus AS, på vegne av Jan Olav Bjerkestrand, søkte i ekspedisjon datert 25.06.04 om tillatelse til tiltak for oppføring av påbygg i Amundbergan 9. Søknaden innebar at eksisterende bolig med flatt tak ble påbygget loftsetasje inneholdende rom for varig opphold med et samlet nytt bruksareal (BRA) på 50 m2. Det ble samtidig søkt om dispensasjon for oppføring av påbygg på bolig plassert i eiendomsgrense mot felles adkomstvei.

Fra naboene Ildri og Karl Halseth, Amundbergan 7 og fra Eivind Haugan, Amundbergan 13, innsom protest mot søknaden. Som begrunnelse for protestene ble påberopt ulemper i form av innsyn og reduksjon av lys- og solinnfall.

Saken ble framlagt for plan- og bygningsrådet i møte den 26.08.04 hvor rådet, etter befaring på stedet, fattet slikt enstemmig vedtak:

Plan- og bygningsrådet har foretatt befaring og finner etter en samlet vurdering av forholdene på stedet og med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 7 og 93, å gi varig dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 og godkjenner søknad fra Trio Hus AS om tillatelse til tiltak for oppføring av påbygg og tilbygging av carport på Amundbergan 9 som omsøkt og vist på vedlagte tegninger.

Protester mot søknaden fra Ildri og Karl Halseth, Amundbergan 7 og fra Eivind Haugan, Amundbergan 13 tas ikke til følge med begrunnelse som gitt foran i sakspremissene.

Trio Hus AS har sentral godkjenning og gis ansvarsrett i de omsøkte funksjoner og tiltaksklasse.

Arbeider tillates ikke igangsatt før:

- Alle gebyrer og tilknytningsavgift for vann og kloakk er betalt.
- Igangsettingstillatelse er utstedt.

Behandlingsgebyr: kr. 2.250,-

*Gebyr for dispensasjon: kr. 4.498,-
Sum gebyrer: kr. 6.748,-*

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

På grunn av taklekkasjer hastet det med å komme i gang med arbeidene og det ble ikke besluttet utsatt iverksetting av vedtaket.

Innkomne klager.

Innen klagefristens utløp er det innkommet klage på vedtak i sak nr. 04/ 22 fra Ildri og Karl Halseth, Amundbergan 7 og fra Eivind Haugan, Amundbergan 13. I klagen framholdes at det på tiltakshavers eiendom er arealer av en størrelse som tillater tilbygging i plan mot sør og øst som ikke vil være til sjanse for naboene. Videre påberopes at deres merknader til saken ikke ble behandlet grundig nok av plan- og bygningsrådet

Klagen ble herfra oversendt Trio Hus AS, som ansvarlig søker, for uttalelse. I skriv av 04.10.04 fra Trio Hus AS påpekes at en løsning med tilbygg som foreslått av nabo, er vanskelig å få til med tanke på byggets og tomten beskaffenhet. Dette er tidligere vurdert men vil ikke dekke familien Bjerkestrand sitt behov.

Kopi av klager og uttalelse til disse følger vedlagt til innkallingen.

Bygningssjefens kommentarer.

Plan- og bygningslovens intensjon og bygningsmyndighetens utgangspunkt for behandling av saken, er at denne skal imøtekommes dersom ikke vesentlige forhold i gjeldende lov og regelverk taler i mot dette. I denne vurdering inngår avveining mellom tiltakshavers nytte i forhold til de ulemper tiltaket fører med seg for andre.

Kommunen har tidligere anmodet søker/ tiltakshaver å vurdere alternative løsninger for tilbygg til boligen som kunne dekke tiltakshavers rombehov. Søker/ tiltakshaver har etter dette meddelt at andre løsninger er vurdert uten at man har funnet en løsning som tilfredsstiller tiltakshavers ønske og behov. Kommunen har akseptert søkers redegjørelse om at det er vanskelig å finne hensiktsmessig planløsning for et tilbygg med utgangspunkt i bygningens og tomtens beskaffenhet og utstrekning.

Eksisterende bygning i Amundbergan 7 var plassert i eiendomsgrense mot vest. Dette innebar at et påbygg av loftsetasje ville medføre at bygningen kom ytterligere i strid med plan- og bygningslovens avstandsbestemmelser i § 70 nr. 2 og det måtte derfor søkes dispensasjon fra denne bestemmelse. For at dispensasjon i h.h.t. pbl. §7 skal kunne gis må det foreligge særlige grunner. Plan- og bygningsrådet aksepterte søkers begrunnelse og fant at vilkårene for å dispensere i medhold av pbl. § 7 var tilstede. Etter dette var søknaden ikke i strid med andre materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven. Det ble også foretatt en vurdering av gjeldende plangrunnlag som resulterte i en konklusjon om at tiltaket ikke var i strid med dette.

Etter dette gjenstod en vurdering av ulemper for naboene. Plan- og bygningsrådet foretok befaring og fant, etter en avveining av forholdene på stedet, at naboene ikke var berørt i slik grad at protestene kunne føre fram.

I de mottatte klager er det ikke framkommet nye momenter som gir grunnlag for en endret vurdering av saken med mulighet for et annet utfall. Når det hevdes at plan- og bygningsrådet ikke har behandlet saken grundig nok og at kun noen få var villige til å se på saken fra Halseths uteplass, synes dette å framstå som en undervurdering av medlemmenes kompetanse og evne til å vurdere saken på et fritt og forsvarlig grunnlag. Sakens parter ble ved befaringen gitt full anledning til å meddele sitt syn og plan- og bygningsrådets medlemmer hadde, etter bygningssjefens vurdering, full forståelse for alle sider ved saken. Plan- og bygningsrådet behandlet saken i etterfølgende møte hvor man etter eget skjønn og på et objektivt grunnlag fattet beslutning i saken i tråd med gjeldende regelverk. Etter vår vurdering er det ikke grunnlag for å kritisere plan- og bygningsrådet for deres behandling av saken.

Man kan etter dette ikke se at det er framkommet vesentlige nye momenter i saken som legges fram for plan- og bygningsrådet med slikt

forslag til

VEDTAK:

Plan- og bygningsrådet opprettholder sitt vedtak av 26.08.04 i sak nr. 04/ 22.

Innkommne klager fra Ildri og Karl Halseth, Amundbergan 7 og fra Eivind Haugan, Amundbergan 13 tas ikke til følge med begrunnelse som gitt i sak nr. 04/ 22 og for øvrig med henvisning til sakspremissene foran.

Saken oversendes Fylkesmannen i Møre og Romsdal til behandling.

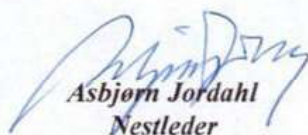
Bygningssjefen i Kristiansund

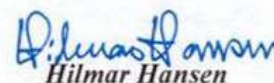
Gunnar Odden

Hilmar Hansen

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningsrådet i Kristiansund, den 04. November 2004


Asbjørn Jordahl
Nestleder


Hilmar Hansen



KRISTIANSUND KOMMUNE

Saksmappe: 04/1498/8584/04
Arkiv: 011500090
Saksbehandler: Hilmar Hansen

Dato: 11.08.2004

Saksframlegg

Utvalg	Møtedato	Utvalgssaksnr
Plan- og bygningsrådet	26.08.2004	04/22

AMUNDBERGAN 9 - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV TILBYGG

Saken gjelder:

Trio Hus AS, på vegne av Jan Olav Bjerkestrand, søker i ekspedisjon av 25.06.04 om tillatelse til tiltak for oppføring av påbygg i Amundbergan 9. Søknaden innebærer at eksisterende bolig endres fra flatt tak til mønetak med innredning av rom for varig opphold på loft. Nytt bruksareal på loft som følge av påbyggingen er oppgitt til ca. 50 m² BRA. Loftsarealet tenkes utnyttet til loftsstue samt ett soverom.

Eksisterende bolig er oppført i eiendomsgrense mot felles adkomstvei og en ytterligere påbygging av boligen krever derfor dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70 nr. 2. Egen begrunnelse for søknad om dispensasjon er ettersendt i skriv datert 07.07.04.

I tillegg søkes oppført carport med skrått tak som tilbygg mot øst.

Nabovarsel er utsendt og ved varslingsfristens utløp er det innkommet protest mot søknaden fra Ildri og Karl Helseth, Amundbergan 7 og fra Eivind Haugan, Amundbergan 13.

Ildri og Karl Halseth protesterer i skriv av 22.06.04 på søknaden med henvisning til de vesentlige ulemper den foreslåtte løsning vil få for deres eiendom. Det hevdes at påbyggingen vil ta både lys og sol men at det spesielt er den foreslåtte vindusløsning i gavlvegg mot nord som er mest sjenerende da det fra disse vil kunne bli innsyn og gjennomsyn til deres stue. Det framholdes også et betydelig innsyn til deres i dag usjenerte uteplass som vil være svært ødeleggende. Amundbergan 9 har andre akseptable muligheter for utbygging. Det bes om at plan- og bygningsrådet foretar befaring da det er kun ved selvsyn at deres synspunkter kan bekreftes.

Kopi av uttalelsen følger vedlagt til innkallingen.

Eivind Haugan framholder i skriv av 21.06.04 at de har stuevinduer og uteplass på sørsiden av huset som i dag nærmest er skjermet mot innsyn. Påbygging av Amundbergan 9 med bl. a. terrasse og vinduer mot nord og vest innebærer redusert lys- og solinnfall samt at uteplass og stue ikke lenger vil være skjermet på samme måte som i dag. Deres oppfatning er at det bør være andre muligheter med løsning på eksisterende plan for å dekke et økt arealbehov. Det bes om at det blir foretatt befaring.

Kopi av uttalelsen følger vedlagt til innkallingen.

Bygningssjefens kommentarer:

Amundbergan 9 omfattes av reguleringsplan for "Steinheim" stadfestet den 07.03.69. Av plankartet framgår at det på tomtene øst i feltet skal oppføres sammenbygde vinkelhus og reguleringsbestemmelsene angir at disse skal oppføres i 1 etasje og med pulttak mellom 10 og 18 grader.

I plan- og bygningsrådets møte den 21.05.69 ble imidlertid godkjent en søknad fra Arnfinn Olsen om endret bebyggelse på tomtene Amundbergan 9 og 11. Søknadene innebar at det på tomtene ble tillatt oppført frittliggende eneboliger. Denne endringen er lagt til grunn for utbyggingen slik at det på boligtomten Amundbergan 11 (gitt ny eiendomsbetegnelse Persløkka 21B) er oppført frittliggende enebolig i 2 etasjer og mønetak med 22 graders takvinkel. Amundbergan 9 er oppført frittliggende i en etasje med delvis underetasje og tilnærmet flatt tak.

Den vedtatte endring er å anse som en mindre vesentlig reguleringsendring hvor bebyggelsesformen endres fra lav atriumbebyggelse til ordinær eneboligbebyggelse. Det er ikke nedfelt utfyllende bestemmelser til endringen men man tolker denne slik, ut i fra hva som konkret er godkjent av bebyggelse, at plan- og bygningslovens generelle bestemmelser for utnytting skal legges til grunn ved byggesaksbehandlingen. Av plan- og bygningslovens § 70 nr. 1 framgår at bygningens plassering, herunder høydeplassering, skal godkjennes av kommunen. Bygningens kan videre ikke ha gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde ikke over 9 meter. Det omsøkte påbygg innebærer at bygningen, i forhold til naboer mot nord og vest, vil framstå med en gesimshøyde over ferdig planert terreng på ca. 3,0 meter og en mønehøyde på ca. 5,7 meter. Bygningens høyde ligger godt innenfor generelle høydebestemmelser og man finner at tiltaket ikke er i strid med gjeldende plangrunnlag.

Den eksisterende bygning er oppført i grense mot felles adkomstvei hvor Kristiansund kommune er hjemmelshaver. Det omsøkte påbygg krever dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i pbl. § 70 nr. 2 da tiltaket innebærer bygningen vil komme ytterligere i strid med de nevnte avstandsbestemmelser. Ansvarlig søker har i skriv av 07.07.04 gitt begrunnelse for søknaden om dispensasjon og det framholdes at avstanden til annen bygning er opprettholdt i brannteknisk forstand. Det framholdes videre at andre løsninger er vurdert og at man ikke har lyktes med å finne alternativ løsning som ivaretar tiltakshavers utbyggingsbehov.

Avstand til nabobebyggelsen endres ikke som følge av tiltaket. Minste avstand til Amundbergan 7 vil etter utbygging fortsatt være ca. 21 meter og til Amundbergan 13 ca. 15 meter. Tiltaket kan medføre noe tap av sollys for Amundbergan 7 i begrensede perioder men dette anses så vidt marginalt at det ikke kan tillegges vesentlig vekt. Tiltaket vil imidlertid kunne medføre sjenanse i form av innsyn til både Amundbergan 7 og 13. Mot nord er tiltaket planlagt med balkong og rekkverk som i en viss grad vil hindre direkte innsyn til Amundbergan 7. Ved opphold på balkongen innser vi at dette kan gi mulighet for økt sjenanse. Mot Amundbergan 13 er tiltaket planlagt med vindu i en gavlløsning. En slik løsning vil gi mulighet for innsyn til naboeiendommer. Imidlertid finner vi at avstanden til nabobebyggelsen er forholdsvis stor og at de nærmest liggende naboene er omkranset med forholdsvis kraftig vegetasjon. Ut i fra en samlet vurdering finner vi at ulempene som følge av tiltaket ikke er større enn hva som må være påregnelig i bymessige strøk.

I en avveining av søknaden, både av offentlige og nabomessige forhold, finner vi en overvekt av hensyn som tilsier at søknaden kan godkjennes.

Det er bedt om at saken forelegges plan- og bygningsrådet til behandling og at det foretas befaringsbefaring før avgjørelse fattes.

Forslag til

VEDTAK:

Plan- og bygningsrådet har foretatt befaringsbefaring og finner etter en samlet vurdering av forholdene på stedet og med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 7 og 93, å gi varig dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 og godkjenner søknad fra Trio Hus AS om tillatelse til tiltak for oppføring av påbygg og tilbygging av carport på Amundbergan 9 som omsøkt og vist på vedlagte tegninger.

Protester mot søknaden fra Ildri og Karl Halseth, Amundbergan 7 og fra Eivind Haugan, Amundbergan 13 tas ikke til følge med begrunnelse som gitt foran i sakspremissene.

Tri Hus AS har sentral godkjenning og gis ansvarsrett i de omsøkte funksjoner og tiltaksklasse.

Arbeider tillates ikke igangsatt før:

- Alle gebyrer og tilknytningsavgift for vann og kloakk er betalt.
- Igangsettingstillatelse er utstedt.

Behandlingsgebyr: kr. 2.250,-
Gebyr for dispensasjon: kr. 4.498,-
Sum gebyrer: kr. 6.748,-

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

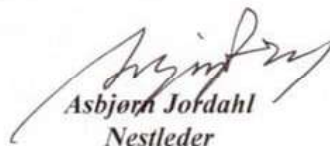
Bygningssjefen i Kristiansund

Gunnar Odden

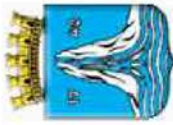
Hilmar Hansen

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningsrådet i Kristiansund, den 26. August 2004


Asbjørn Jordahl
Nestleder


Gunnar Odden

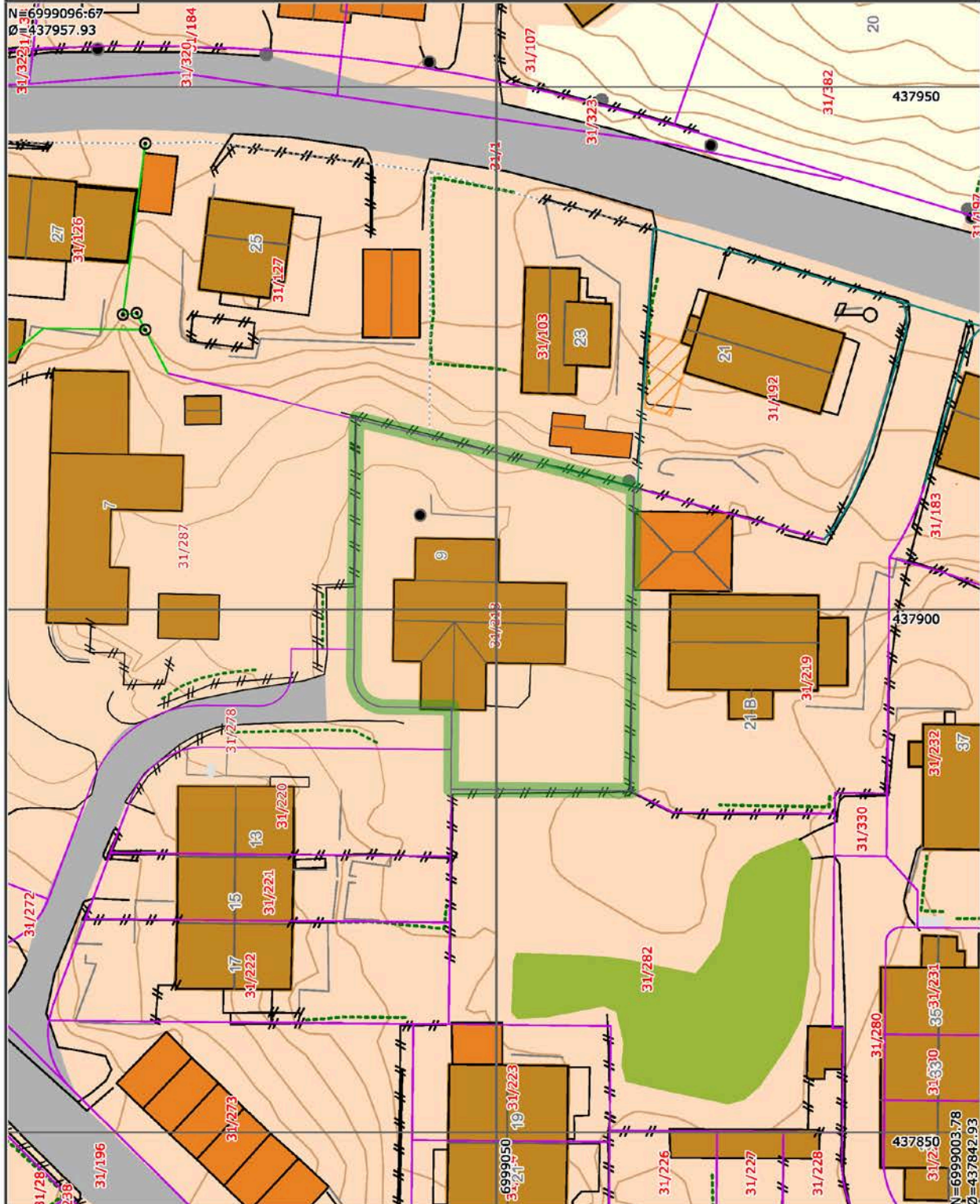


KRISTIANSTUND
KOMMUNE



Målestokk
1:500

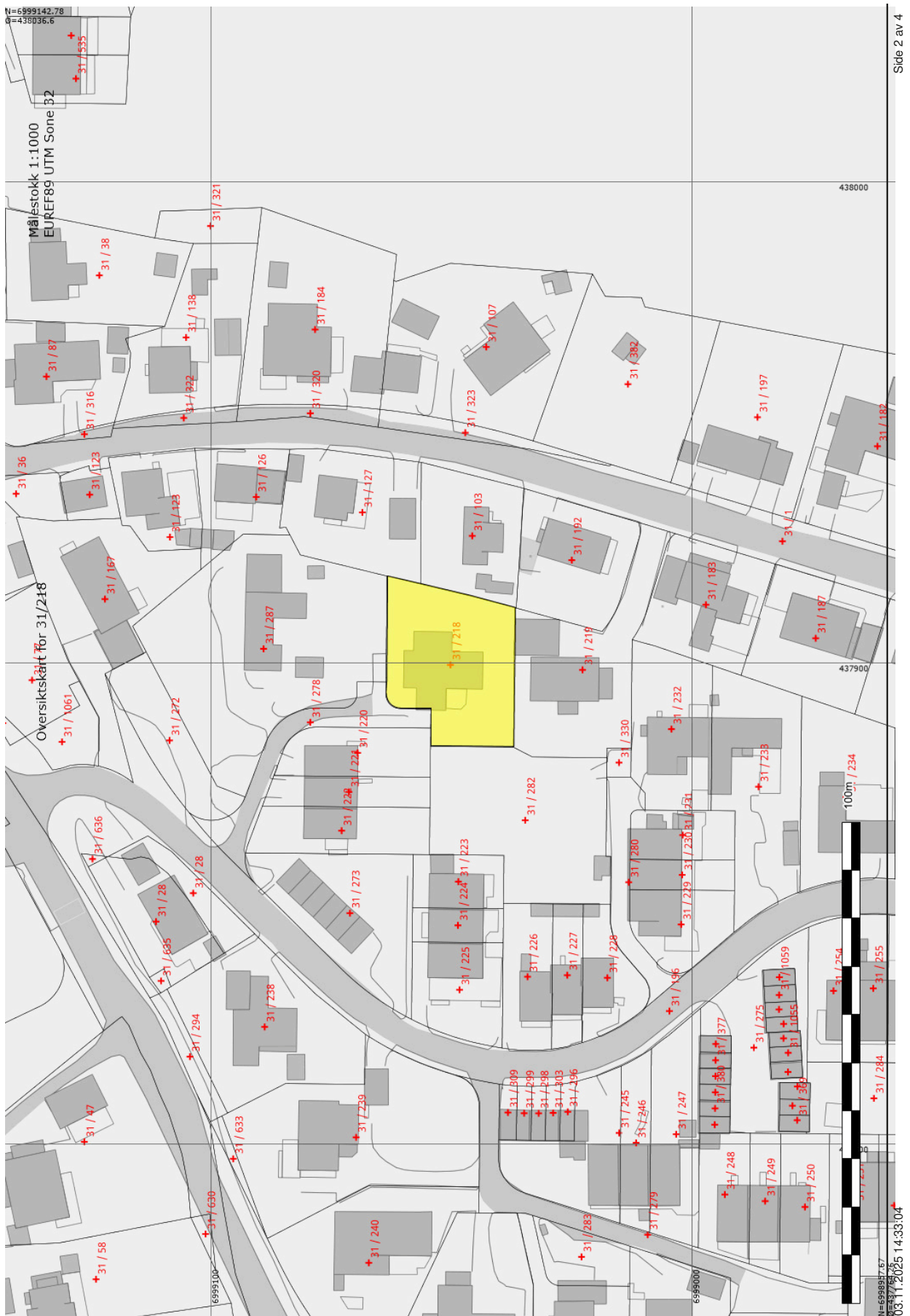
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

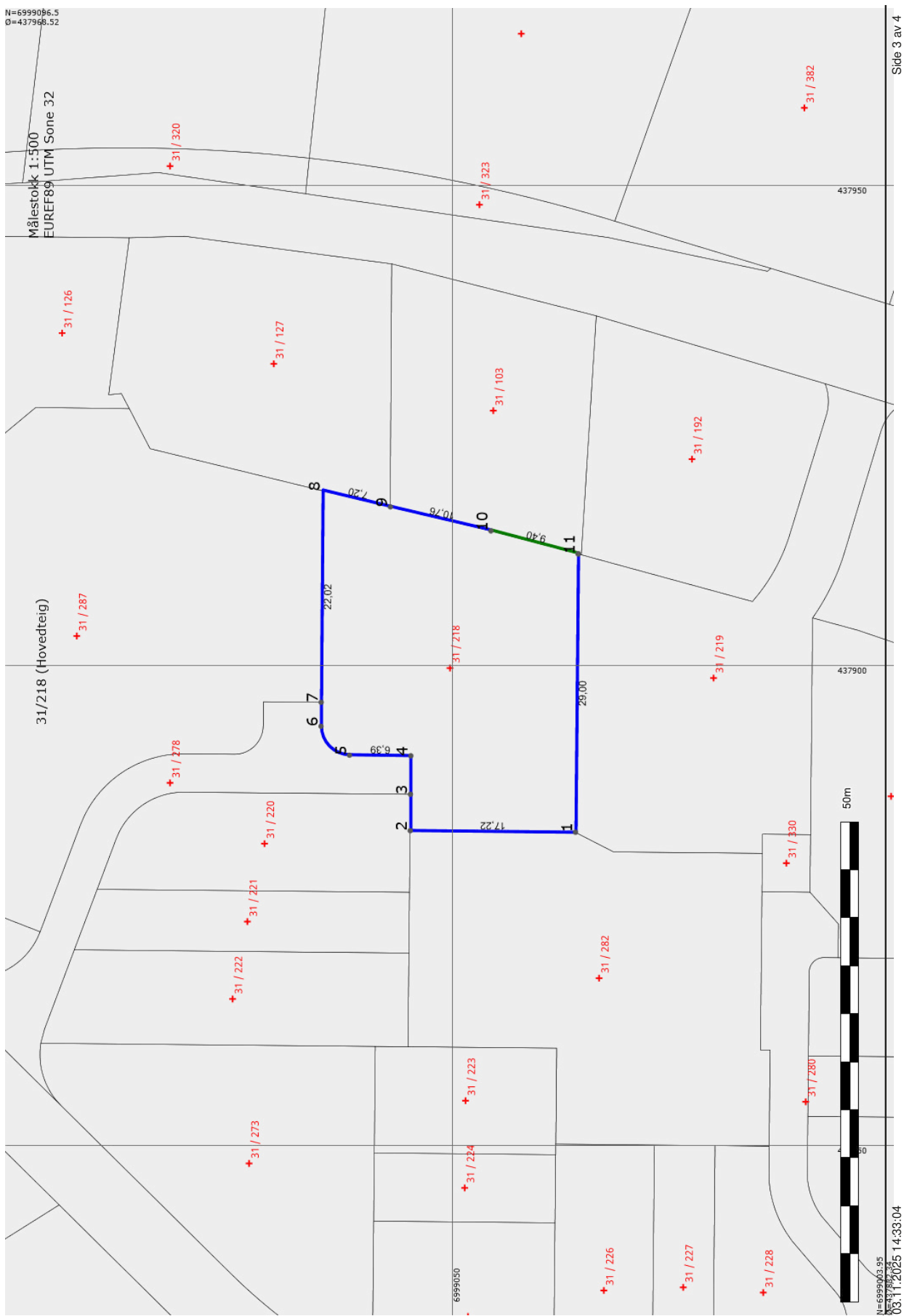


		Matrikkelkart			
Kristiansund kommune					
Matrikkelenhet		Gnr	Bnr	Fnr	Snr
Kommune					
1505 - Kristiansund kommune		31	218	0	0

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: 782,70 Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6999050,17 Øst: 437899,76

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsett i/ Grensepunkttype/			Målemetode		Nøyaktighet		Radius
Løpnr	Nord	Øst	Ikke spesifisert	Lengde	Hjelpelinjetype				
1	6999037,11	437882,65	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt		36	
			17,22		Ikke hjelpelinje			36	
2	6999054,33	437882,81	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt		36	
			3,80		Ikke hjelpelinje			36	
3	6999054,30	437886,61	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt		36	
			4,00		Ikke hjelpelinje			36	
4	6999054,26	437890,61	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt		36	
			6,39		Ikke hjelpelinje			36	
5	6999060,65	437890,67	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt		36	3,00
			4,69		Ikke hjelpelinje			36	
6	6999063,62	437893,69	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt		36	
			2,50		Ikke hjelpelinje			36	
7	6999063,60	437896,19	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt		36	
			22,02		Ikke hjelpelinje			36	
8	6999063,39	437918,21	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt		36	
			7,20		Ikke hjelpelinje			36	
9	6999056,39	437916,54	Ikke spesifisert		Umerket	10 Terrengmålt		36	
			10,76		Ikke hjelpelinje			36	
10	6999045,92	437914,04	Ikke spesifisert		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon		11	
			9,40		Ikke hjelpelinje			11	
11	6999036,83	437911,65	Ikke spesifisert		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon		11	
			29,00		Ikke hjelpelinje			36	

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1505 - Kristiansund kommune	31	218	0	0	Grunneiendom		Ja	782,7	783	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
27.04.1970	Nei	Nei	Nei			Nord: 6999050.17 Øst: 437899.76 System: EPSG:25832				
FORRETNINGER										
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato			Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
Kart- og delingsforretning	27.04.1970				3324	Avgiver	31/196	-783		
						Mottaker	31/218	783		
BYGNINGER										
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe			Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt		
10109892	Enebolig	Bolig			Midlertidig brukstillatelse	102	0	102		
10109892-1	Tilbygg	Bolig			Tatt i bruk	18	0	18		
10109892-2	Påbygg	Bolig			Tatt i bruk	50	0	50		
ADRESSER										
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressesilleggsnavn					
Amundbergan	9			Nord: 6999055.294293 Øst: 437906.173047 System: EPSG:25832	Grunnkrets 902-Melkvik SKOLEKRETS 5-DALE Tettsted 6011-Kristiansund Postnummerområde 6518-KRISTIANSUND N Kirkesokn 2-Nordlandet Stemmekrets 2-Dale/Nordlandet					
KOMMUNAL TILLEGGSDL										
Bruk av grunn		Referanser								
B-Bolig		P-Målebrevsprotokoll: 33/296 J-Journalnummer: 0/3324 J-Journalnummer: 3324								
KULTURMINNER										

Lokalitet	Art	Vernetyp	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
-----------	-----	----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING					
Lokalitet	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt		Hovedteig	Twist	Har flere matrikkelenheter
782,7	Nord: 6999050,16998104 Øst: 437899,76000035 System: EPSG:32632		Ja	Nei	Nei
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER					
Areal	Representasjonspunkt		Hovedflate	Medium	

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Utvalgsriterier for rapporten

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

Adresse			
Adressekode:	Adressenavn:		Nr:
Bruksenhetsnr:	Tilleggsnavn:		Bokstav: Uten bokstav: Alle
Matrikelenhetsnr			
Gnr: 31	Bnr: 218	Fnr:	Snr:
Hjemmelshaver/Kontaktperson			
Fødsels- eller org.nr:		Fornavn:	
Etternavn:			
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



Bygg

Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32

10 109 892	1	Tilbygg	Tatt i bruk	111	Enebolig	Bolig	0	18	0	18	0	0	0
Datoer: Rammertilatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdiggattest													
10.02.1994		11.02.1994		04.08.1994		699051,14		437899,98		20			
----- Bruksareal -----													
Etasjeplan		Etasje		Antall boenheter		Bolig		Annet		Totalt			
Hovedetasje		1		0		18.0		0.0		18.0		0.0	
----- Bruttoareal -----													
Bruksenhet Type		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgan		Ant. bad		Ant. WC		Adresse	
Unummerert bruksenhet		0		0		0		0		1150 Amundbergan 9		Matrikkelenhet 1505 - 31/218	

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontakinstans:													
Rolle		Status		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse		Andel	



07.11.2025

Megleropplysninger

Adresse: Amundbergan 9

Gnr.: 31

Bnr.: 218

Fnr.:

Snr.:

Gjeldende planer med bestemmelser

Eiendommen er:

☒ Regulert

☐ Uregulert

Planopplysninger	PlanID og plannavn	Formål	Vedtatt dato
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024	Boligbebyggelse – nåværende	07.09.2023 14.05.2024
Kommunedelplan			
Reguleringsplan	R-099 Steinheim		07.03.1969
Mindre reguleringsendring/ Bebyggelsesplan	R-099-01 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.
- Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringsone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.



Innsendte arealplaner

Planer under arbeid i området:

☐ Ja

☒ Nei

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

Kommentarer:

Avkjørsel til eiendommen

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

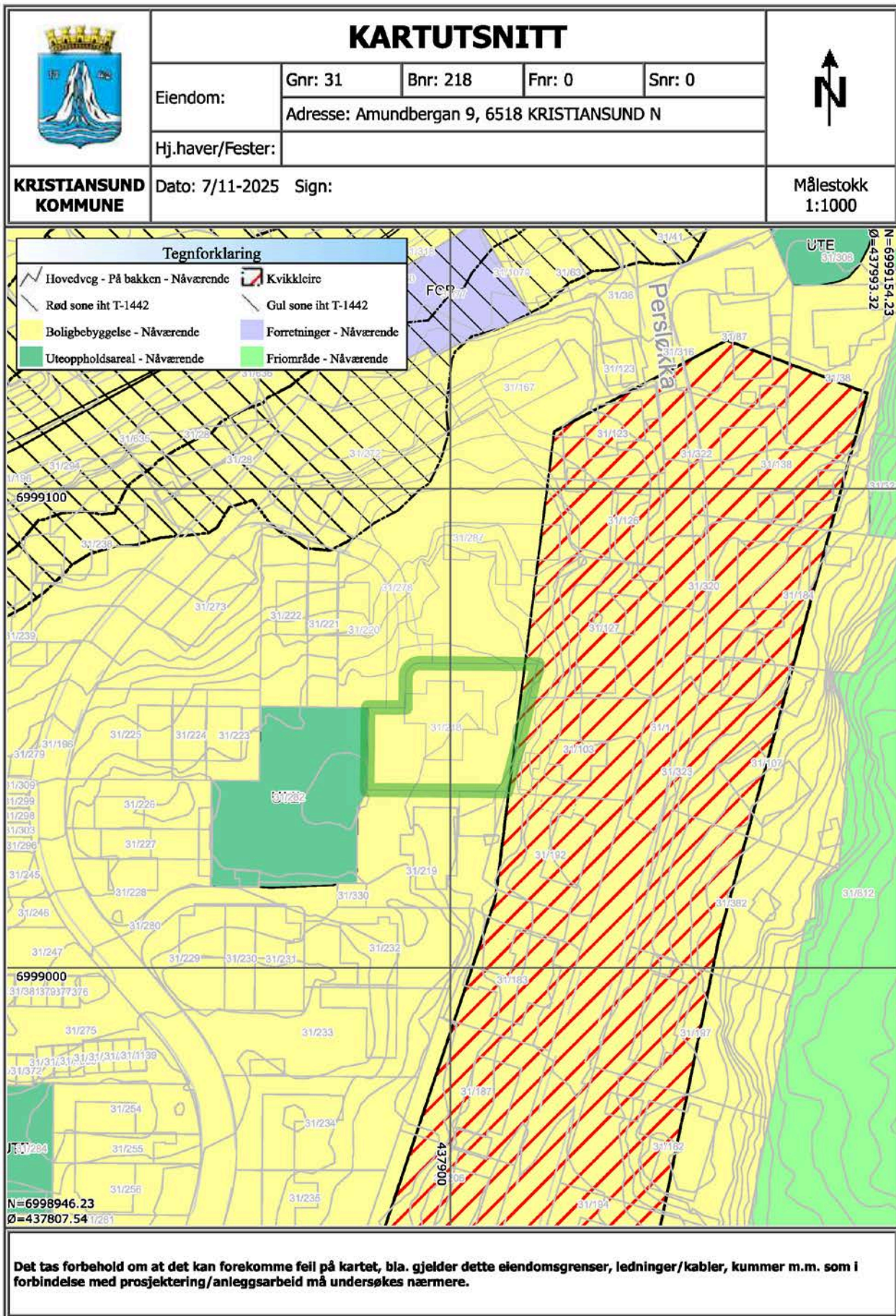
Kommentar:

R-167-01 viser offentlig vei, men iht. [Vegkart](#) er veien privat (1505 PV99815).

Kommentarer til ordren:

Med hilsen:

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



MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr: 31 Bnr: 218 Snr: Sefrak-id: Adresse: Amundbergan 9
--

200 BYGNINGSDATA

Bygningens areal:	170m2
Bebyggelsens type:	Enebolig
Brukstillatelse utstedt:	

Alt i henhold til opplysninger fra bygningsdelen i Matrikkelen

1000 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

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

1800 TILKNYTNING TIL OFFENTLIG VANN OG KLOAKK

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	X	
Kloakk	X	
Merknader:		

VANNMÅLER	
Vannmåler	Nei
Sist avleste dato:	
Målerstand:	

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYR

Kommunale avgifter og gebyrer:	Kr. 39 830,-
--------------------------------	--------------

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



Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

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





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

Utskriftsdato: 31.10.2025

Opplysninger om renovasjons- og slamgebyr

Eiendom

Kommunenr: 1505 Gårdsnr: 31 Bruksnr: 218 Festenr: 0 Seksjonsnr: 0

Adresse: Amundbergan 9

Eier: Rosvoll Stig Atle

Referanse: 1601250130

Ordrenummer: 8839644

	Renovasjon	Slam
Årsgebyr inkl. mva. + evt. kommunale påslag	7 231,25	0,00

Utestående per i dag (ikke forfalt)

1 807,81

Restanser per i dag (Forfalt)

	Kontonr.	Sum
ReMidt	8653.06.93041	0,00

Bolig

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

Fritidsbolig

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

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

S K J Ø T E

Gjenpart av

Vedlegg til

Kristiansund sørenskriverembete

dagbok nr.

1615

27. APR. 1970

Kristiansund kommune ved ordføreren skjøter og overdrar hermed til herr Tore Bjerkestrand, født 7/1 1935, et stykke byggegrunn.

Forannevnte grunnparsell som har et ca. arealinnhold av 784,8 kvm, jfr. bygningssjefens karts-kisse jnr.1406/69, vil ved begjært kart- og oppmålingsforretning bli fradelte kommunal eiendom gnr. 31 bnr. 196. Ved den samme forretningen gis fradelte parsell betegnelsen

gnr. 31 bnr. 218 Amundbergan 9.

Eieren av tomta må forplikte seg til å erverve nødvendig grunn for felles adkomstveg, parkeringsplass og lekeplass som skal opparbeides og vedlikeholdes i fellesskap.

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

For øvrig overdras tomta på vanlige kommunale kontraktsbestemmelser for salg av tomter. Ett eksemplar av disse bestemmelser er tilstillet kjøperen.

Pris på tomta er fastsatt til kr. 6,00 pr. kvm., og skjøtningsbeløpet som etter dette utgjør

kr. 4.708,80

firetusensjuhundreogåtte 80/100 kroner er avgjort på omforent måte.

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

Grunnsalget er vedtatt av formannskapet i møte 5/3 1970.

Kristiansund N., den 27. april 1970.

KRISTIANSTUND KOMMUNE

Asbjørn Jordahl
ordfører

Stempelmerker kr. 50,-

påsatt originaldokument
og kassert den 27. APR. 1970

av Kristiansund sørenskriverembete



S K J Ø T E

Gjenpart av
Vedlegg til dagbok nr. 4523
Kristiansund sorenskriverembete 15. DES. 1970

Kristiansund kommune ved ordføreren skjøter og overdrar hermed til herr Arnfinn Olsen, født 27/11 1931, et stykke byggegrunn.

Forannevnte grunnparsell som har et arealinnhold av 662,1 kvm. i samsvar med vedlagte tinglyste målebrev, er fradelst kommunens eiendom gnr. 31 bnr. 196 og er gitt ny betegnelse

gnr. 31 bnr. 219 Amundbergan ll.

Eieren forplikter seg til å erverve nødvendig grunn for adkomstveger, og den felles adkomstveg fra Amundbergan må opparbeides og vedlikeholdes i fellesskap med de øvrige eiere som benytter denne. Gnr. 31 bnr. 218 Amundbergan 9 har rett til å ha liggende ledning over eiendommen og rett til ettersyn og vedlikehold av denne. Rett til å ha ledninger over eiendommen samt vedlikehold av disse gjelder også for kommunen.

På tomte hviler gaterefusjonsplikt mot Amundbergan etter gjeldende bygningslov med vedtekter.

Forøvrig overdras tomte i samsvar med de kommunale kontraktsbestemmelser for tomtesalg. Ett eksemplar av disse bestemmelser er tilstillet kjøperen.

Kvm.-prisen på solgte grunn er fastsatt til kr. 6,00, og skjøtningsbeløpet som etter dette utgjør

kr. 3.972,60

tretusennihundreogsyttito 60/100 kroner - er avgjort på omforent måte.

Grunnsalget er vedtatt av formannskapet i møte 10/12 1970.

Kristiansund N., den

1970.

KRISTIANSUND KOMMUNE

Aabjørn Jordahl
ordfører

Stempelmerker kr. 40,-
påsett originaldokumentet
og kassert den 15. DES. 1970

Kristiansund sorenskriverembete

Paul Pedersen

RETT AVSKRIFT
BEKREFTES

RETT AVSKRIFT
BEKREFTES



KRISTIANSUND KOMMUNE
BRANN- OG REDNINGSVESEN

Saksmappe:
Arkiv: M71
Saksbehandler: HB
Dato: 14.12.2009

Bjerkestrand Jan Olav
Amundbergan 9
6518 Kristiansund N

Deres ref.:

Vår ref. : 10109892 / HB

ADKOMST FOR FEIING

AMUNDBERGAN 9 – Bjerkestrand Jan Olav , g.nr: 31 br.nr.: 218 f.nr: 0

I henhold til Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §§ 2-6 og 7-2, skal feieren ha tilfredsstillende adkomst opp til og på tak. For utførelse vises det til Arbeidsmiljøloven og Forskrifter om stillaser, stiger og arbeid på tak m.m. der det fremgår at stigemateriell skal være typegodkjent og montert i henhold til denne.

Dette innebærer blant annet det skal monteres fastmontert takstige på alle tak med fall.

Hvor feiing ikke skjer fra tak (men for eksempel fra loft) skal eier sørge for at feier har tilfredsstillende adkomst til røykkanal slik at feiing lett kan utføres

I forbindelse med varslet feiing på Deres bygning var lovverkets minimumskrav med hensyn til adkomst ikke tilfredsstillt.

For at lovpålagt feiing skal kunne gjennomføres må det monteres typegodkjent takstige og plattform.

Det bes om at De gir tilbakemelding til feiervesenet når forholdet er brakt i orden.

Klagefrist er 3 uker fra De har mottatt dette brev. Eventuell klage rettes til kommunestyret og sendes brannsjefen i Kristiansund.

Forøvrig vises det til Forvaltningslovens §§ 28 – 32 og 36 om klage og dekning av saksomkostninger.

Kristiansund brann- og redningsvesen

Gunnar Grimsmo Jensen
Leder forebyggende

Svein Karlsen / Åge Berg
Feier

Postadresse
Postboks 178
6501 Kristiansund
Hjemmeside:
www.kristiansund.kommune.no

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

Telefon
*71574000
Telefon avd.
71 574267

Telefaks
*71574035
Telefaks avd.
71574251



KRISTIANSUND KOMMUNE
BRANN- OG REDNINGSVESEN

Saksmappe:
Arkiv: M71
Saksbehandler: KM
Dato: 11.03.2013

Rodahl Berit
Amundbergan 9
6518 KRISTIANSUND N

Deres ref.: Vår ref. : 10109892 / KM

VARSEL OM TILSYN AV FYRINGSANLEGG

Eiendom: Amundbergan 9, Gnr. 31 Bnr.218 Fnr.0

Det vil bli foretatt tilsyn med fyringsanlegget på eiendommen Amundbergan 9 den

19.03.2013 kl. 10.20

**For at tilsynet skal bli gjennomført må du bekrefte avtalen.
Bekreft avtalen eller avtal et nytt tidspunkt senest 3 dager før tilsynet.
Kontrollør Karin Munck på tlf/sms : 95231019**

Tilsynet gjennomføres i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11 første ledd bokstav h, samt Forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 7.

Kravene til fyringsanlegget er nedfelt i brann- og eksplosjonsvernloven § 6, samt Forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 2.

Vi ber om at eier, eller representant for eier er til stede og sørger for at samtlige enheter, ildsteder og skorsteiner er tilgjengelige om nødvendig må eier eller eiers representant varsle andre brukere. Det er ønskelig at eier fremskaffer eventuell kontrollerklæring eller annen dokumentasjon over fyringsanleggets beskaffenhet, kontroll og vedlikehold.

Med hilsen
Kristiansund kommune, Brann- og redning

Karin Munck
71574272 / 95231019
Email: karin.munck@kristiansund.kommune.no

Postadresse
Postboks 178
6501 Kristiansund
Hjemmeside:
www.kristiansund.kommune.no

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

Telefon
*71574000
Telefon avd.
71 574267

Telefaks
*71574035
Telefaks avd.
71574251



KRISTIANSUND KOMMUNE BRANN- OG REDNINGSVESEN

Saksmappe:
Arkiv: M71
Saksbehandler: KM
Dato: 20.03.2013

Rodahl Berit
Amundbergan 9
6518 KRISTIANSUND N

Deres ref.: Vår ref. : 10109892 / KM

TILSYNSRAPPORT

Eiendom: Amundbergan 9 , Gnr.31 Bnr.218 Fnr.0

Det ble gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den **19.03.2013** i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av Lov av 14. juni 2002 nr 20 (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11 første ledd bokstav h, samt Forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 7. Kravene til fyringsanlegget er nedfelt i brann- og eksplosjonsvernloven § 6, samt Forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 2. Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

Til stede ved tilsynet:

For eier: Trym Aag

For feiervesenet: Karin Munck

Innledning

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang

Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade. Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner

Avvik:

Overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende forskriftskrav:

- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende bygget eller montert, jf. Forebyggendeforskriften § 2-1

Postadresse
Postboks 178
6501 Kristiansund
Hjemmeside:
www.kristiansund.kommune.no

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

Telefon
*71574000
Telefon avd.
71 574267

Telefaks
*71574035
Telefaks avd.
71574251

- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt, jf. forskriftens § 2-4
- Melding til kommunen (feiervesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt, jf. forskriftens § 2-4, 3. ledd
- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst, jf. forskriftens § 2-6

Anmerkning:

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer:

Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Avvik

Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Avvik : Feieluke står for nært brennbart materiale.

Avvik fra: Forebyggende foreskriften § 2-4

Kommentarer: Minimumskrav til avstand fra feieluke til brennbart materiale er 30 cm i alle retninger.

Tilbakemelding

Med henvisning til Forebyggendeforskriften § 7–2 andre ledd, ber feiervesenet om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet. Fremdriftsplanen oversendes/ meldes til saksbehandler innen 19.04.2013.

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen fristens utløp.

- Vedtak om pålegg om retting innen en fastsatt frist, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.

Med hilsen

Kristiansund kommune, Brann- og redning

Saksbehandler/feier

Karin Munck

Mobil : 95231019

Email : karin.munck@kristiansund.kommune.no

Fra: trym aag [trymaag@live.no]
Sendt: 27. mars 2013 12:16
Til: Karin Munck
Emne: Tilsyn, avvik Amundbergan 9

Hei.

Respons på avvik.

Vi vil etterfølge tilsynsavviket med å montere brannsikkert materiale slik at feieluken får 30 cm klaring horisontalt. Vi vil også få lagt en ikke brennbar (sansynligvis skiferhelle) under feieluken. Vi vil ha dette på plass innen 2mnd (før 1ste Juni 2013).

mvh,
Berit Rodahl og Trym R. Aag



KRISTIANSUND KOMMUNE
BRANN- OG REDNINGSVESEN

Saksmappe:
Arkiv: M71
Saksbehandler: KM
Dato: 02.04.2013

Rodahl Berit
Amundbergan 9
6518 KRISTIANSUND N

Deres ref.: Vår ref. : 10109892 / KM

Tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport

Eiendom: Amundbergan 9, Gnr. 31 Bnr.218 Fnr.0

Kristiansund kommune, Brann- og redningsvesen har den 27.03.2013 mottatt skriftlig tilbakemelding om oppfølging av avvik påpekt i tilsynsrapport av 20.03.2013.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende. Prioritering og tidsplan for retting av påpekte avvik og anmerkninger ligger innenfor en akseptabel tidsramme.

Det forutsettes i den forbindelse at avviket lukkes i samsvar med fremdriftsplanen.

Feiervesenet anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Med hilsen
Kristiansund kommune, Brann- og redningsvesen

Saksbehandler/feier
Karin Munck
Mobil : 95231019

Postadresse
Postboks 178
6501 Kristiansund
Hjemmeside:
www.kristiansund.kommune.no

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

Telefon
*71574000
Telefon avd.
71 574267

Telefaks
*71574035
Telefaks avd.
71574251

Emne:

Sendt fra Utklippsverktøy

8" E (3467) | Amundbergan 9 - 31.218.0.0 / 1 (60551)

Sist endret 20.06.2017 av HE

Type skorstein
E
X

Dimensjon
8"
X

Beskrivelse

Antall skorsteinsløp
1,00

Feies fra
Loft
X

Uttak av sot
X

Godkjent

Tatt i bruk

Erstatter skorstein

Vare

Kommentar

Siste og neste feiing

Plassering luftekanal

Siste feiing
19.06.2017
Neste feiing (estimer)
19.06.2019

Feiefrekvens
24 mnd
X
Planlagt dato

Siste feiing sotmengde
Lite

Plassering luftekanal

1 Avvik (0)
2 Utdsted (0)
3 Leilighet (1)
4 Feiing (8)
5 Fyringsforbud (0)
6 Rehabiliter (0)
7 Pipebrann (0)
8 Mer

...	Ordretype	Planlagt dato	...	...	Utført	Utført av	Sotmengde	...	Status tekst	Merknad
*										Klikk her for å legge til en rad
?	Planlagt...	27.06.2007	...	...	27.06.2007	ÅB	M		Ingen Hjemme	
	Planlagt feiing	26.02.2010	...	...	26.02.2010	HB			Ingen Hjemme	
•	Planlagt feiing	06.11.2013	...	...	06.11.2013	HB	L		Utført	
	Planlagt feiing	04.01.2006	...	...	04.01.2006	SK	Lite		Utført feiing	
•	Planlagt feiing	22.10.2009	...	...	22.10.2009	HB	L		Takstige mangler	-PLF
•	Planlagt feiing	07.06.2011	...	...	07.06.2011	HB	L		Ringer senere	
	Planlagt feiing	06.06.2017	...	...	06.06.2017	Harald Elgs...			Ikke lapp/tilbakemel...	
	Planlagt feiing	19.06.2017	...	...	19.06.2017	Harald Elgs...	Lite		Utført	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Amundbergan 9
6518 KRISTIANSUND N

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gunnar Andreas Kjønnøy

Telefon: 452 77 617
E-post: gunnar.andreas.kjonnoy@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre