

aktiv.



Fostervolds gate 4, 6516 KRISTIANSUND N

**Koselig liten enebolig i Melkvikan|  
Renoveringsobjekt| Parkering på  
egen tomt**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler

## Ulla Eriksen Nystøyl

**Mobil** 913 25 599

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

### Aktiv Kristiansund

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 030 000,-  
**Omkostn.:** Kr 27 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 057 100,-  
**Selger:** Reidun Sivertsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1898  
**BRA-i/BRA Total** 113/121 kvm  
**Tomtstr.:** 556.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 31, bnr. 68  
**Oppdragsnr.:** 1601240083

# Koselig liten enebolig i Melkvikan| Renoveringsobjekt| Parkering på egen tomt

Renoveringsobjekt beliggende i Melkvikan på Nordlandet i Kristiansund kommune. Kort vei til skoler, barnehage, dagligvare, buss, turområder og handelstilbud på Løkkemyra. Når innfartsveien inn til sentrum blir lagt om vil trafikken i området bli vesentlig mindre. Boligen inneholder 1.etg. med entre, gang, bad, kjøkken og stue. Loft: gang, bod og 3 soverom. Grovkjeller med god lagringsplass samt trapp ned fra 1.etg. Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	30
Egenerklæring .....	66
Budskjema .....	101

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 113 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 121 m<sup>2</sup>

TBA: 55 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 36 m<sup>2</sup>

#### 1. etasje

BRA-i: 47 m<sup>2</sup>

BRA-e: 8 m<sup>2</sup>

#### 2. etasje

BRA-i: 30 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

55 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod er oppgitt under BRA-e med ca 8m<sup>2</sup>. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk.

Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller

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

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

556.9 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er opparbeidet med grus og terrasse av impregnert treverk. Parkering utenfor boligen på område opparbeidet med grus.

**Beliggenhet**

Eneboligen ligger i Melkvikan på Nordlandet i Kristiansund kommune. Kort vei til skoler, barnehage, dagligvare, buss, turområder og handelstilbud på Løkkemyra. Når innfartsveien inn til sentrum blir lagt om vil trafikken i området bli vesentlig mindre.

**Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

**Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

**Bygningssakkyndig**

Pål Rune Westad Meek

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Takkonstruksjonen har saltak form og takopplett. Taket er tekket med Decra eller tilsvarende stålplater. Standard vindskibord med 2 bord i høyden. Boligens takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål. Boligens veggkonstruksjon er utført som tømmer konstruksjon med utvendig stående kledning. Boligen er utført med malte trevinduer med to-lags isolerte glass. Boligens ytterdør er av malt utførelse med glassfelt. Det er etablert en terrasse på utsiden av boligen med tilgang direkte fra boligens ytterdør i 1. etasje og fra trapp ved parkeringsplassen. Terrassens konstruksjon er utført i trykkimpregnert trevirke og trykkimpregnerte terrassebord. Trappen ved terrassen er utført i trykkimpregnerte materialer.

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK - TG3:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom Under Terreng  
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell  
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning  
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk  
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg  
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK - TG2

Utvendig > Taktekking  
Utvendig > Nedløp og beslag  
Innvendig > Overflater  
Innvendig > Radon  
Innvendig > Innvendige trapper  
Innvendig > Innvendige dører  
Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Tekniske installasjoner > Avløpsrør  
Tekniske installasjoner > Ventilasjon  
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering  
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter  
Tomteforhold > Terrengforhold  
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

#### AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK - TG2

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 19.12.24 av Pål Rune Meek - Råd Eiendomstakst AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Råte mellom bad og kjøkken i gulv/vegg.

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet toalett.

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt nytt avløpsrør til kommunal kumme 2023. Arbeid utført av Kristiansund kommune.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utbedret 2000.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kjellermur utbedret i 2000.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Etter lekkasje på å avløpsrør/kloakk ble det observert rotte vegg i tilbygg. Problemet løst etter utskifting av nytt avløpsrør i 2023.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nytt el-anlegg des. 2010 (inkl. nytt sikringsskap) Arbeid utført av NEAS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Pålagt el-kontroll (NEAS).

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse Klargjort for lader med 3-fase utvendig strømtilførsel (egen kurs).

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse Opparbeidelser av markterasse og inngangsparti.

21 Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: 22.02.2022 ble det målt i bolig rom. Alle målinger under tillatte grenseverdier.

21.1 Radonmåling

År 2010.

Verdi soverom 50bq/m<sup>3</sup> og stue 30bq/m<sup>3</sup>.

## **Innhold**

1.etg.: Entre, gang, bad, kjøkken og stue.

Loft: Gang, bod og 3 soverom.

Kjeller: Uinnredet kjellerrom.

### **Standard**

#### **1. Etasje:**

Entre: Gulvet er av betong. Veggene er kledd med panel og åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er av åpne konstruksjoner.

Gang: Gulvet er belagt med Vinylbelegg. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malt strie.

Bad: Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med diverse paneler. Det innvendige taket er lagt med malt strie.

Badet har en lys baderomsinnredning av underskap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Belysning over, ingen speil.

- Dusjkabinett
- Gulvmontert toalett

Kjøkken/Stue: Gulvet er belagt med Vinylbelegg. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med malt strie og noe trepanel.

Det er en hvit, eldre kjøkken innredning som går over to vegger. Innredningen er av underskap og overskap i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og stålbelegning og vask. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr.

- Vedovn

#### **2. Etasje:**

Soverom 1: Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med malt strie.. Det innvendige taket er lagt med malt strietak.

Soverom 2: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malt strie og brystningspaneler av tre. Det innvendige taket er lagt med malt strie tak.

Soverom 3: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malt strie og brystningspaneler i tre. Det innvendige taket er lagt med malt strie tak.

Gang: Gulvet er belagt med furugulv. Veggene er kledd med malt panel av trevirke. Det innvendige taket er lagt med malt strie.

Bod: Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med malt panel av tre. Det innvendige taket er lagt med malte trepaneler.

#### **Kjeller:**

Bod: Gulvet er av betong. Veggene er av betong. Det innvendige taket er av åpen konstruksjon.

- Varmtvannstank

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer



og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Innlagt fiber.

#### **Parkering**

På egen tomt.

#### **Forsikringsselskap**

Eika

#### **Polisenummer**

5387498/19

#### **Radonmåling**

År 2010.

Verdi soverom 50bq/m<sup>3</sup> og stue 30bq/m<sup>3</sup>.

#### **Diverse**

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

## Energi

#### **Oppvarming**

Elektrisk og vedfyring.

#### **Energikarakter**

G

#### **Energifarge**

Rød

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 030 000

### Kommunale avgifter

Kr 19 141

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

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

### Formuesverdi primær

Kr 236 224

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 944 895

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 68 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:

23.08.1940 - Dokumentnr: 1358 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1505 Gnr:31 Bnr:2

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.  
Eiendommen har adkomst via privat vei (eies av Statens vegvesen) over gnr. 31, bnr. 44.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et regulert område.

Reguleringsplan:

R-085 Dalegata – Fostervolds gt. –  
Nordmørsveien – ny innfartsvei. R-075 To veikryss i Fostervoldsgate mv.

Formål:

Eksisterende bebyggelse, forhage - Vedtatt dato 10.03.1996.  
Areal mellom vei og byggelinje skal ikke bebygges - Vedtatt 14.12.1964.

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 med mindre endring vedtatt 14.05.2024.

Formål:

Boligbebyggelse, nåværende - Vedtatt 07.09.2023/14.05.2024.

Kommentar:

- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor aktsomhetszone H310\_4 Kvikkleire og rød/gul støysone iht. T-1442.
- Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringszone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

Innsendte arealplaner

Planer under arbeid i området:

Svar: Ja.

PlanID og Plannavn - R-322 Melkvikan Næringspark. Status: Planforslag

Kommentarer:

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Verneklasse/SEFRAK**

Sefrak-id: 1505-27 84.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 030 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

25 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

27 100 (Omkostninger totalt)

42 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

45 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 057 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 072 200 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 075 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 27 100

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5 986,-. Utleggene omfatter innhenting av kommunale opplysninger og tgl. gebyr for pantedokument med urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10 000,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

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

**Salgsoppgavedato**

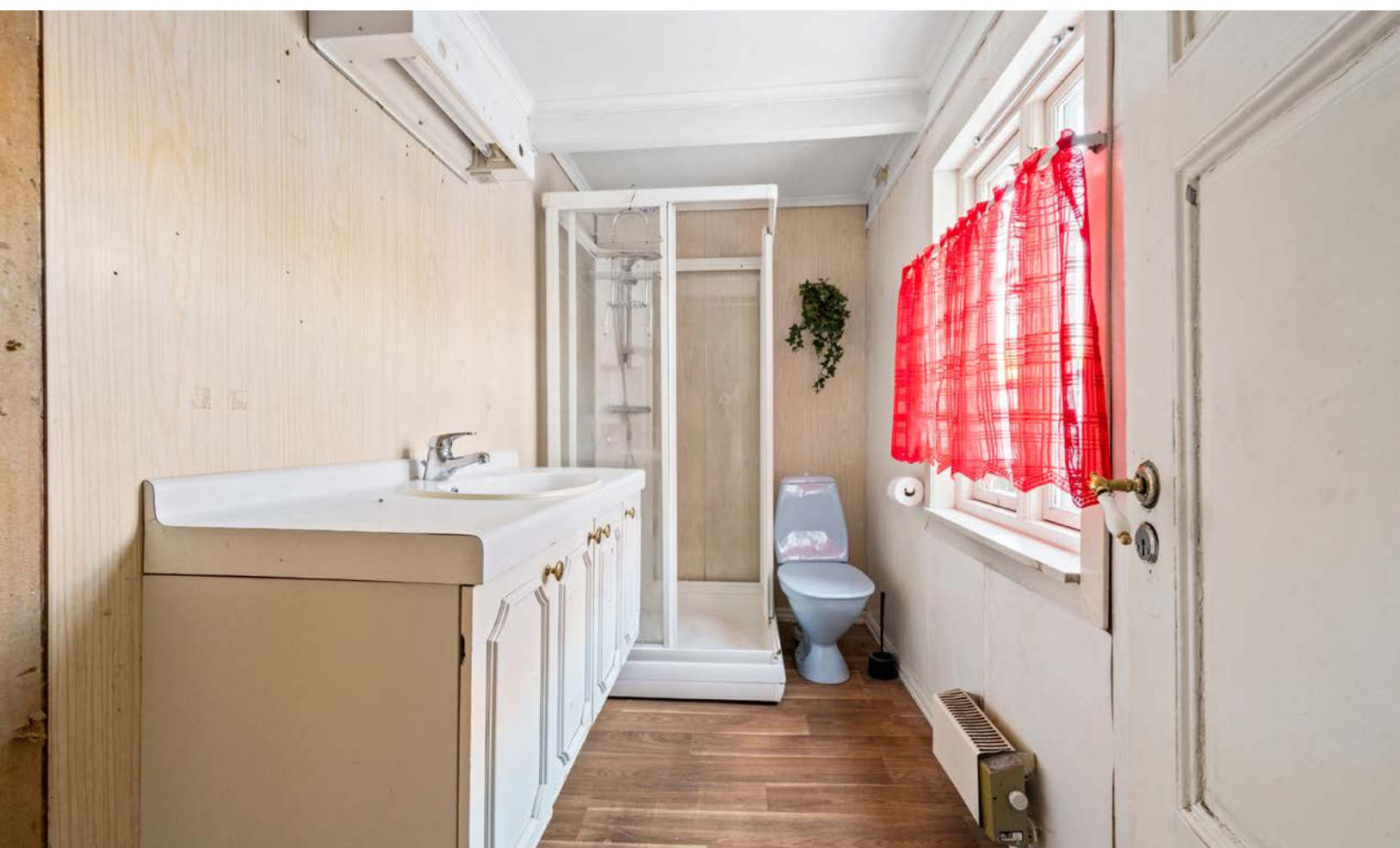
21.01.2025













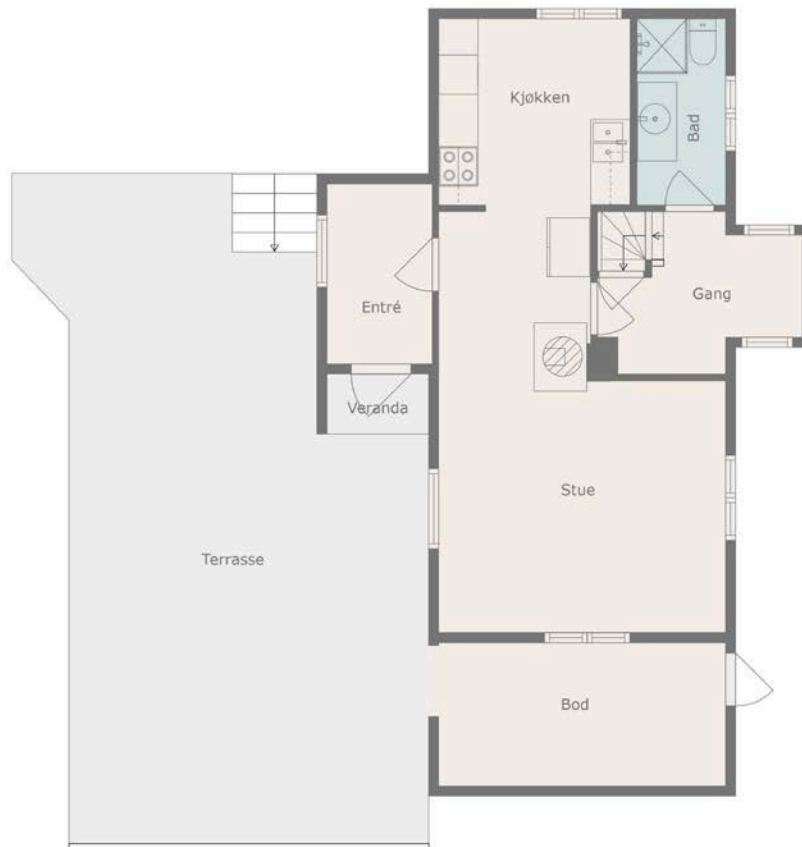






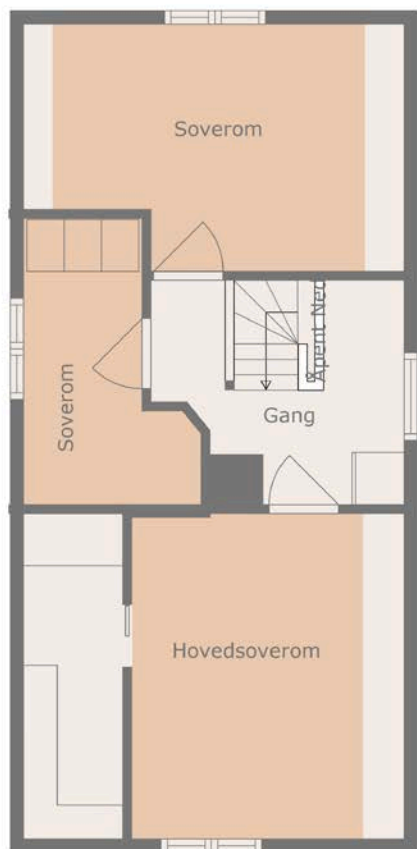






Plantegninger Er Ikke Målbare Og Avvik Kan Forekomme.

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



Plantegninger Er Ikke Målbare Og Avvik Kan Forekomme.

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







Plantegninger Er Ikke Målbare Og Avvik Kan Forekomme.

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Fostervolds gate 4, 6516 KRISTIANSUND N  
 KRISTIANSUND kommune  
 # gnr. 31, bnr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m<sup>2</sup> BRA-i: 113 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.12.2024

Rapportdato: 17.01.2025

Oppdragsnr.: 12626-1276

Referansenummer: YT3433

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Rune Meek

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Råd Eiendomstakst AS

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

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



Rapportansvarlig

Pål Rune Meek

Uavhengig Takstingeniør

paal.meek@bygg-con.no

473 12 312

Medansvarlig

Lars Ole Torvik

[lars@raadeiendomstakst.no](mailto:lars@raadeiendomstakst.no)

984 91 398



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen ligger i Melvikan på Nordlandet i Kristiansund kommune. Boligen er en kort avstand fra skole, dagligvarebutikker, handelsparker. Eiendommen ligger i relativt flatt terreng. Tomten er opparbeidet med grus, og terrasse av impregnert treverk. Parkering er utenfor boligen på område opparbeidet med grus.

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat og vinyl belagte gulv. Veggene er kledd med malt strie og trepanel. Det innvendige taket er lagt med ferdig malt strie og trepanel. Badet har vinyl belagte gulv og forskjellige panelplater på veggene. Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Bygget er av eldre dato og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Enebolig - Byggeår: 1898

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har saltak form og takopplett. Taket er tekket med Decra eller tilsvarende stålplater. Standard vindskibord med 2 bord i høyden.

Boligens takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål

Boligens veggkonstruksjon er utført som tømmer konstruksjon, med utvendig stående kledning. Den er kun besiktiget fra konstruksjonens overflate.

Takkonstruksjonen har inspeksjonsluke, med denne var ikke mulig å åpne på befaringsdagen og takkonstruksjonen lot seg da ikke vurdere. Boligen er utført med malte trevinduer med tolags isolerte glass.

Boligens ytterdør er av malt utførelse med glassfelt.

Det er etablert en terrasse på utsiden av boligen, med tilgang direkte fra boligens ytterdør i 1. etasje og fra trapp ved parkeringsplassen.

Terrassens konstruksjon er utført i trykkimpregnert trevirke og trykkimpregnerte terrassebord.

Trappen ved terrassen er utført i trykkimpregnerte materialer.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med laminat, vinylbelegg og tre (furu) gulv. Veggene er kledd med trepanel, Korea panel og malte plater. Det innvendige taket er lagt med trepaneler og malt strietak.

Boligen er utført med etasjeskille i tre (rundtømmer).

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

Boligen er utført med en murt teglsteins pipe. Pusset utførelse synlige steder. Heldekkende pipebeslag over tak. Det er plassert en lukket vedovn i stuen.

Kjelleren har åpne murkonstruksjoner og er ikke mulig å ta hull i.

Boligen har en malt svingtrapp utført i malt treverk som går fra kjelleren, via 1.etasje og opp til 2.etasjen.

Boligen er utført med eldre dører av tre.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad

Bad er oppført før teknisk forskrift fra 1997, det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med diverse paneler. Det innvendige taket er lagt med malt strie.

Badet har en lys baderomsinnredning av underskap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Belysning over.

-Dusjkabinett

-Gulvmontert toalett

Utstyret er ikke funksjonstestet.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i tilgjengelig konstruksjon ved sluk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med vinyl. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malt strie.

Det er en hvit, kjøkken innredning som går over to vegger. Innredningen er av underskap og overskap i slette/glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og av stål med nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøleskap og komfyr.

Utstyret er ikke funksjonstestet.

Ventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør (plast). Det er ikke besiktiget i rørskap. Boligen er utført med synlige sluker og avløpsrør i plast og støpejern. Ventilasjon fungerer ved tilluftspalte gjennom vinduer og periodisk bruk av kjøkkenventilator. Boligen er utstyrt med en 200 liters varmtvannstank fra 2009. Den er plassert i boligens kjeller. Eldre el-anlegg, med en blanding av skjult og åpent anlegg. Sikringssskap av nyere dato, med automatsikringer. Boligen er utstyrt med brannslukkingsapparat og røykvarsler

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ut fra byggeperioden er hele boligen trolig bygd på fjell. Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Taknedløpene er ikke ført ned i bakken eller oppkoblet til et videre drens-system. Det er ikke påvist synlig fuksikring ved grunnmuren. Videre er dreneringssystemet for eiendommen trolig fra byggeår.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men det er trolig at grunnmurene er oppført i støpt betong (sparesteinsmurer/med naturstein). Grunnmuren er kledd med sementbaserte fasadeplater (Steni). vanskeligjør utelukking av riss og sprekker i grunnmurens utside. Boligen ligger på en relativt flat tomt, gressbelagt forside av bolig med parkeringsplass ved siden og en større terrasse på baksiden. Vann og avløpsledninger er trolig å være fra byggeåret.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

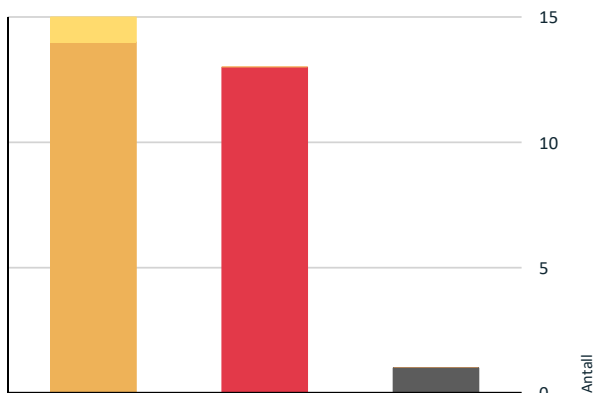
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Ikke mottatt kommunal info.

# Sammendrag av boligens tilstand

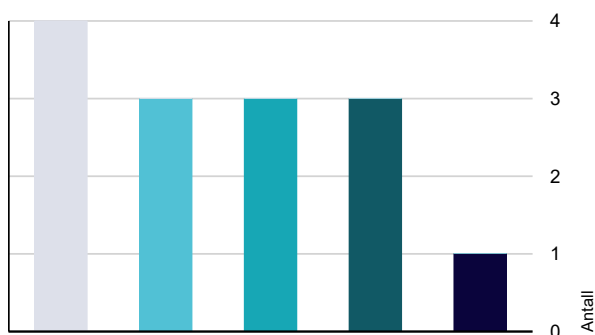
## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

---

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

---

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

---

- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

---

- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

---

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

---

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

---

- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

---

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

---

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

---

- ! **TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

---

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

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

For nærmere beskrivelse se rapporten.

For nærmere beskrivelse se rapporten.

## Energimerke



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

### Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

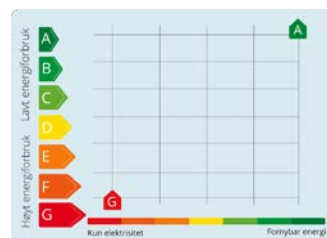
### Oppvarmingskarakter:

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

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

### Energirapporter vedlagt

- Energirapport



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1898

**Kommentar**  
Ifølge eiendomsverdi.no

**Anvendelse**  
Boligformål

### Standard

Innvendig er boligen hovedsaklig preget av laminat og vinyl belagte gulv. Veggene er kledd med striebelagte malte plater. Taket er lagt med malt strie. Badegulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med plater (korea panel). Taket er lagt med malt strie. Lavere standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takkonstruksjonen har saltak form og takopplett. Taket er tekket med Decra eller tilsvarende stålplater. Standard vindskibord med 2 bord i høyden.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Taktekkingen er mosegrodd, bør rengjøres.



### TG 2 Nedløp og beslag

Boligens takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taknedløpene er ikke ført ned til drenerende rørsystem. Enkelte takrenner er utført uten nedløp, eller disse har blitt fjernet.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp bør etableres og utføres ned i drenerende rørsystem. Dette punktet må ses i sammenheng med punktet for fuktsikring og derenering.



# Tilstandsrapport



## TO 3 Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon er utført som tømmer konstruksjon, med utvendig stående kledning. Den er kun besikket fra konstruksjonens overflate.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

På boligens vest vegg, er noen kledningsbord demontert. Det er ikke utført med sikring mot skadedyr i åpninger i fasade. Kledningen har vedlikeholdsbehov.

### Konsekvens/tiltak

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

Bordkledning med råteskader må skiftes. Videre må konstruksjonen sikres mot skadedyr.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## TO IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Takkonstruksjonen har inspeksjonsluke, med denne var ikke mulig å åpne på befaringsdagen og takkonstruksjonen lot seg da ikke vurdere.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Boligens loftsluke lot seg ikke åpne på befaringsdagen, det var ikke mulig å komme til for inspeksjon.

### Konsekvens/tiltak

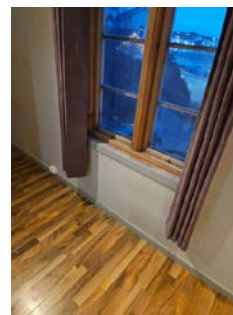
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Dokumentasjon bør innhentes om mulig.





# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Vinduer

Boligen er utført med malte trevinduer med to-lags isolerte glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere av boligens vinduer er utført uten utføring (vinduskarmer) og listverk. Vinduer i kjeller utført uten sålebensbeslag (beslag under vindu). Ufullstendig tetting på utsiden av kjellervinduene.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør påregnes vedlikehold/ komplettering av vinduer. Flere av vinduene er moden for utskifting.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## ! TG 3 Dører

Boligens ytterdør er av malt utførelse med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdøren er ikke montert i lodd og vater. Døren er vanskelig å åpne/lukke. Den fremstår værslitt.

### Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

Ytterdøren er av eldre dato og står foran utskifting.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## **TG 3** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse på utsiden av boligen, med tilgang direkte fra boligens ytterdør i 1. etasje og fra trapp ved parkeringsplassen. Terrassens konstruksjon er utført i trykkimpregnert trevirke og trykkimpregnerte terrassebord.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

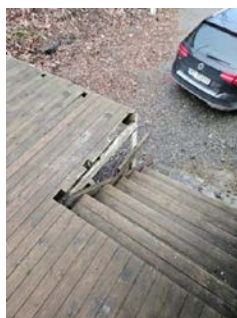
Det er ikke registrert at det er montert rekkverk på terrassen.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Priskonsekvens er medtatt under veggkonstruksjon.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## **TG 3** Utvendige trapper

Trappen ved terrassen er utført i trykkimpregnerte materialer.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er utført uten rekkverk. Trappevangene er utført med for lang avstand og har ikke tilstrekkelig bæreevne i trinnene (svikter når man går i den)

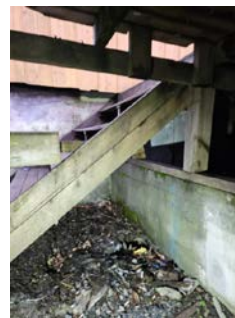
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

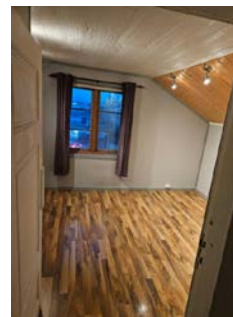
Trappen må monteres med rekkverk for å hindre mulig personsikader ved fall. Trappen bør endres/bygges om for at trinnene ikke skal knekke ved bruk.

priskonsekvens er medtatt under veggkonstruksjon.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv er belagt med laminat, vinylbelegg og tre (furu) gulv. Veggene er kledd med trepanel, Korea panel og malte plater. Det innvendige taket er lagt med trepaneler og malt strietak.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflatene bærer preg av lite vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater har gjennomgått sin brukstid. Vedlikehold og fornying må påregnes.



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er utført med etasjeskille i tre (rundtømmer).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Det er avvik:

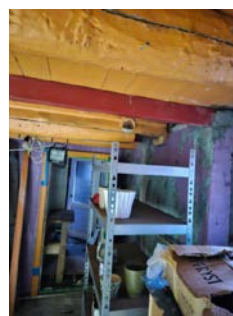
Det er utført u-fagmessige arbeider på etasjeskillet for 1. etasjen. Det er utført utskjæringer i gulvbjelker. Det er lagt inn stålbjelker og dragere som ikke er fagmessig dimensjonert og dokumentert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bjelkelaget er en bærende konstruksjon. Bjelkelaget bør kontrolleres av fagkyndige. Priskonsekvens reflekterer kostnad ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Radon

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

Årstall: 2010      Kilde: Egenerklæring

### Vurdering av avvik:

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

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området moderat til lav forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport, men eier av boligen opplyser i egenerklæring om utført radonmåling i 2010 og 2022.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen er utført med en murt teglsteins pipe. Pusset utførelse synlige steder. Heldekkende pipebeslag over tak. Det er plassert en lukket vedovn i stuen.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

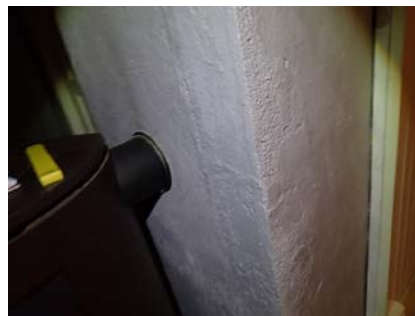
Det ble registrert en eldre, åpen tilkoblingsmulighet til ovn i kjelleren. Pipen har sprek/riss i kjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Den åpne tilkoplingen i kjelleren må tettes før pipen tas i bruk igjen. Sprekker og riss i pipen bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjelleren har åpne og uinnredet konstruksjoner. Det er synlige tegn til fukt-inntrengning ved betongveggene.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv.

# Tilstandsrapport

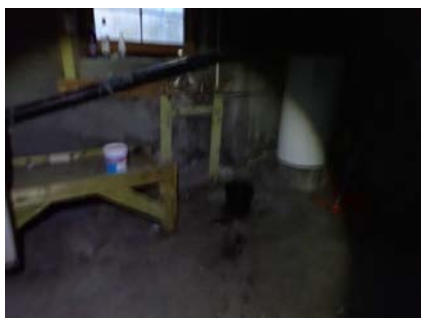
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Avviket og tiltak må sees i sammenheng med drenering. Tiltak og kostnadskonsekvens utdypes under konstruksjons punktet "Fuktsikring og drenering",

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



#### ! TG 2 Innvendige trapper

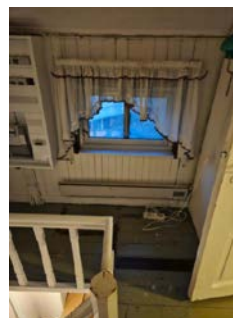
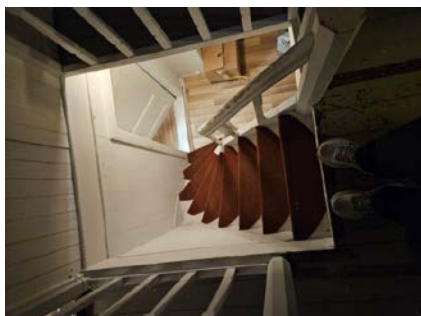
Boligen har en malt svingtrapp utført i malt treverk som går fra kjelleren, via 1.etasje og opp til 2.etasjen.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



#### ! TG 2 Innvendige dører

Boligen er utført med eldre dører av tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Flere av dørene har slitasjemerker og har behov for vedlikehold og justeringer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dørene står foran utskifting.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 3 Generell

Bad er oppført før teknisk forskrift fra 1997, det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet. Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med diverse paneler. Det innvendige taket er lagt med malt strie. Badet har en lys baderomsinnredning av underskap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Belysning over. -Dusjkabinett -Gulvmontert toalett Utstyret er ikke funksjonstestet.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

# Tilstandsrapport

Det er dratt uegnede materialer inn i våtsoner.  
Det er påvist montert vindu i våtsone.  
Det er påvist avvik i fallforhold.  
Det er registrert avvik fra anbefaling om høydeforskjell fra topp terskel til topp sluk på 25 mm.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinyl og slukløsning er passert.  
Det er på vist hull i vinylbelegget på gulvet.  
Sluket har begrenset mulighet for besiktigelse og rengjøring.  
Våtrommet er kun utført med naturlig ventilering.  
Badet er ikke utført med tilfredstillende tilluftsøsning.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i tilgjengelig konstruksjon ved sluk. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader

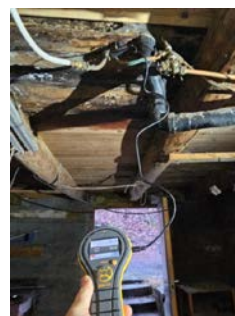
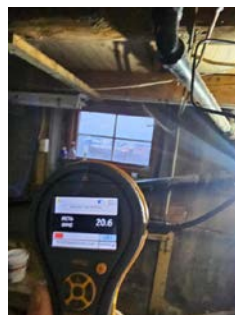
Fukt påvist.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet står foran en modernisering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 3 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Gulvet er belagt med vinyl. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malt strie.  
Det er en hvit, kjøkken innredning som går over to vegger. Innredningen er av underskap og overskap i slette/glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og av stål med nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøleskap og komfyr.

Utstyret er ikke funksjonstestet.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Det er påvist at overflater har omfattende skader.

Det er registrert råteskader under kjøkkenbenk. Kjøkkenet er av eldre utførelse og står foran utskifting. Det er ikke brukt fuktindikator, ettersom det er synlig vannansamling på kjøkkengulvet.

## Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må foretas full utskifting av overflater/innredning.

Det flyter vann på kjøkkengulvet på befaringdagen. Vannkran på kjøkkenet har stått på (kunde har trolig gjort dette for å forhindre fryste rør), vann skvetter fra vasken ned på kjøkkengulvet. Det må påregnes kostnader for utbedringer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Kjøkkenventilatoren bærer preg av dårlig/ingen vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kjøkkenventilator kostnad ligger under priskonsekvens for kjøkkeninnredning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør (plast). Det er ikke besiktiget i rørskap.

#### Vurdering av avvik:

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

Eldre vannledninger av kobber, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Lekkasjer kan oppstå. Bør undersøkes av rørlegger.



## TO 2 Avløpsrør

Boligen er utført med synlige sluker og avløpsrør i plast og støpejern.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det synlige anlegget er utført av eldre plastrør, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Lufting av kloakkrøret er utført med vakum-ventil i kjelleren, bør føres direkte ut over tak. Anlegget er av eldre utførelse og bør undersøkes av godkjent rørlegger.

## TO 2 Ventilasjon

Ventilasjon fungerer ved tilluftspalte gjennom vinduer og periodisk bruk av kjøkkenventilator.

#### Vurdering av avvik:

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

Ventilasjon utført som naturlig ventilasjon gjennom ventiler i yttervegg. Elektrisk kjøkkenventilator. Naturlig ventilasjon på bad.

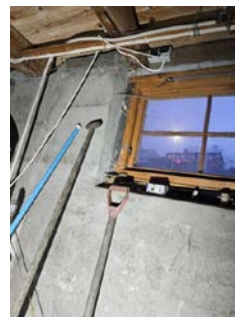
#### Konsekvens/tiltak

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

Kjøkkenventilator er full av fett, vil antakeligvis ikke fungere som periodisk hjelp for utlufting.



# Tilstandsrapport



## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Boligen er utstyrt med en 200 liters varmtvannstank fra 2009. Den er plassert i boligens kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



## ⓘ TG 3 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 bygningsakkyndig 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.*

Eldre el-anlegg, med en blanding av skjult og åpent anlegg. Sikringskap av nyere dato, med automatsikringer.

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.  
**2005 Det faktiske oppgraderingsåret for el-anlegget er ukjent. Skapet er utført med automatsikringer, basert på dens utførelse og slitasje ble det trolig oppgradert rundt 2005.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Ukjent.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

# Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektriske arbeid.**

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

**Nei Det er ikke fremlagt el tilsyns rapport.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold rundt sikringene.**

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

**Nei Det er ikke opplyst fra eier om varmgang i el anlegget.**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

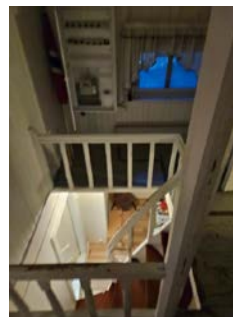
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-anlegget.**

## Generell kommentar

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TO 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Brannslukningsapparat eldre enn 10 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**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ut fra byggeperioden er hele boligen trolig bygd på fjell.



## ! TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Taknedløpene er ikke ført ned i bakken eller oppkoblet til et videre dreneringssystem. Det er ikke påvist synlig fuktsikring ved grunnmuren. Videre er dreneringssystemet for eiendommen trolig fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

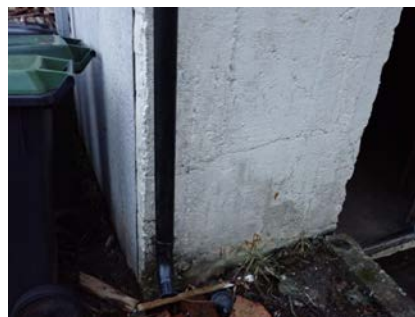
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsikring og drenering antakelig fra byggeåret. Med bakgrunn i byggeåret har murene trolig ikke fuktsikring eller drenering.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvikene gir grunnlag for at kjelleren overvåkes jevnlig. Skal konstruksjonen oppnå TG 0 eller 1 må dreneringen utbedres. Videre tilsier avvikene at kjelleren bør stå med åpne konstruksjoner og ikke innredes.



## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men det er trolig at grunnmurene er oppført i støpt betong (sparesteinsmur/med naturstein). Grunnmuren er kledd med sementbaserte fasadeplater (Steni). vanskeligjør utelukkning av riss og sprekker i grunnmurens utside.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Skråriss registrert innvendig i kjelleren. Påbygd del av muren /boligen har sklidd fra hoveddelen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadene bør undersøkes av Godkjent fagperson mur og betong.

# Tilstandsrapport



## TC 2 Terrenghold

Boligen ligger på en relativt flat tomt, gressbelagt forside av bolig med parkeringsplass ved siden og en større terrasse på baksiden.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Dårlig fall inn mot grunnmur er påvist, vanninntrengning kan forekomme.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjellerens bruk vil avgjøre om det vil være behov for drenering og bortledning av vann.



## TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er trolig å være fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

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

Boligen har eldre vann og avløpsledninger som trolig er fra byggeåret.

### Konsekvens/tiltak

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

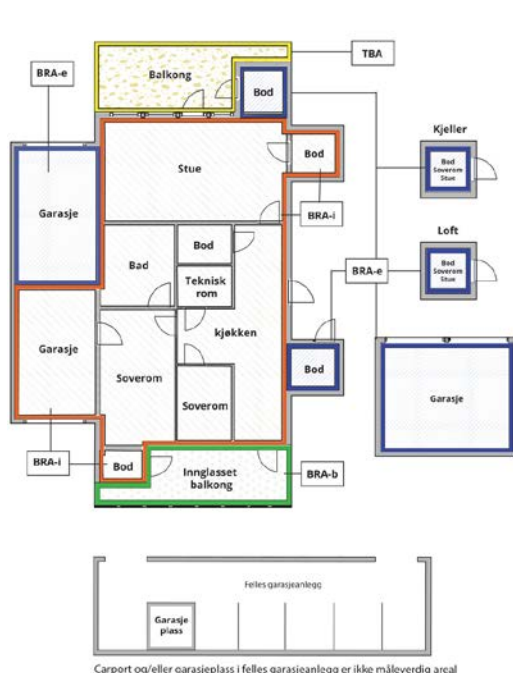
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	47	8		55	55
Loft	30			30	
Kjeller	36			36	
<b>SUM</b>	<b>113</b>	<b>8</b>			<b>55</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>121</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken , Gang , Bad , Bod , Entré		
Loft	Gang , Soverom , Soverom 2, Bod , Soverom 3		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

### Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod er oppgitt under BRA-e med ca 8m<sup>2</sup>. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Ikke mottatt kommunal info.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduer på oppholdsrom er konstruert på en slik måte at krav til rømningsvei ikke er opprettholdt etter dagens forskrifter. Vinduene er montert med midtstolpe, som gjør at de ikke har tilstrekkelig lysåpning for rømming.

## 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	77	36

### Kommentar

Enebolig

Bod som er tilbygget boligen er ikke medtatt som P- eller S-rom, da den ligger utenfor boligen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2024	Pål Rune Meek	Takstingeniør
	Lars Ole Torvik	Takstfullmektig MNT

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	31	68		0	556.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fostervolds gate 4

### Hjemmelshaver

Sivertsen Reidun

### Kommentar

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

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger ved et lyskryss i Melkvikan på Nordlandet i Kristiansund Kommune. Det er kort vei til skole, butikk, sundbåt og Handelsparker og kommunale tjenester. Nærliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger og flermannsboliger og industri.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

- 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 hensynssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

Kommuneplanens  
arealdel 2020-2032 med  
mindre endring vedtatt  
14.05.2024

R-085 Dalegata –  
Fostervolds gt. –  
Nordmørsveien – ny  
innfartsvei  
R-075 To veikryss i  
Fostervoldsgate mv.

### Om tomten

Relativt flat tomt, gressbelagt forside av bolig med parkeringsplass ved siden og en større terrasse på baksiden.

### Tinglyste/andre forhold

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

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

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

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

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1993	Annet



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Oversendt fra megler	Finnes ikke		Nei
Egenerklæring	18.12.2024	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.01.2025	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Eiendomsinformasjon	23.08.1940	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	10.03.1966	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Energirapport	20.12.2024	Utfylt av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

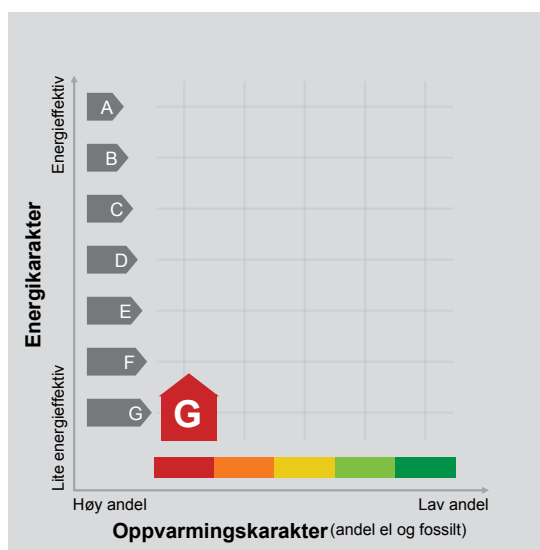
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YT3433>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Fostervolds gate 4
Postnummer	6516
Sted	KRISTIANSUND N
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	68
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12620489
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-62205
Dato	20.12.2024



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

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

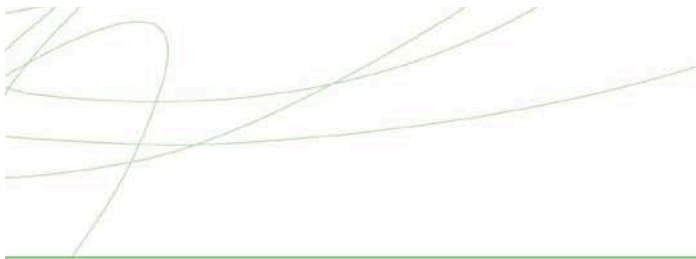
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt

- Etterisolering av yttervegg

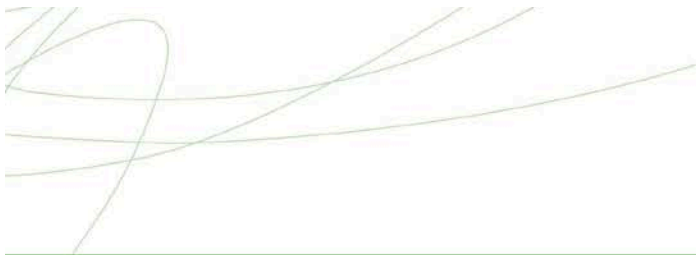
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1898
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	131
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

### 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. Kjøle- 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: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

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

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

### Tiltak 10: Redusér 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. Montér 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.

## Bygningsmessige tiltak



### **Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 12: 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 13: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak 15: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## **Tiltak på sanitæranlegg**

### **Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

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

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kristiansund	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1601240083	
<b>Selger 1 navn</b>	
Reidun Sivertsen	
<b>Gateadresse</b>	
Fostervolds gate 4	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KRISTIANSUND N	6516
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1986
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	38
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	EIKA
Polise/avtalnr.	5387498/19

Document reference: 1601240083

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Råte mellom bad og kjøkken i gulv/vegg

Initialer selger: RS

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet toalett

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt nytt avløpsrør til kommunal kumme 2023

Arbeid utført av

Kristiansund kommune

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Utbedret 2000

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

Beskrivelse

Kjellermur utbedret i 2000

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Etter lekkasje på avløpsrør/kloakk ble det opservert rotte vegg i tilbygg. Problemet løst etter utskifting av nytt avløpsrør i 2023

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt el-anlegg des. 2010 (inkl. nytt sikringsskap)

Arbeid utført av

NEAS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Pålagt el-kontroll (NEAS)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Klargjort for lader med 3fase utvendig strømtilførsel (egen kurs)

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

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

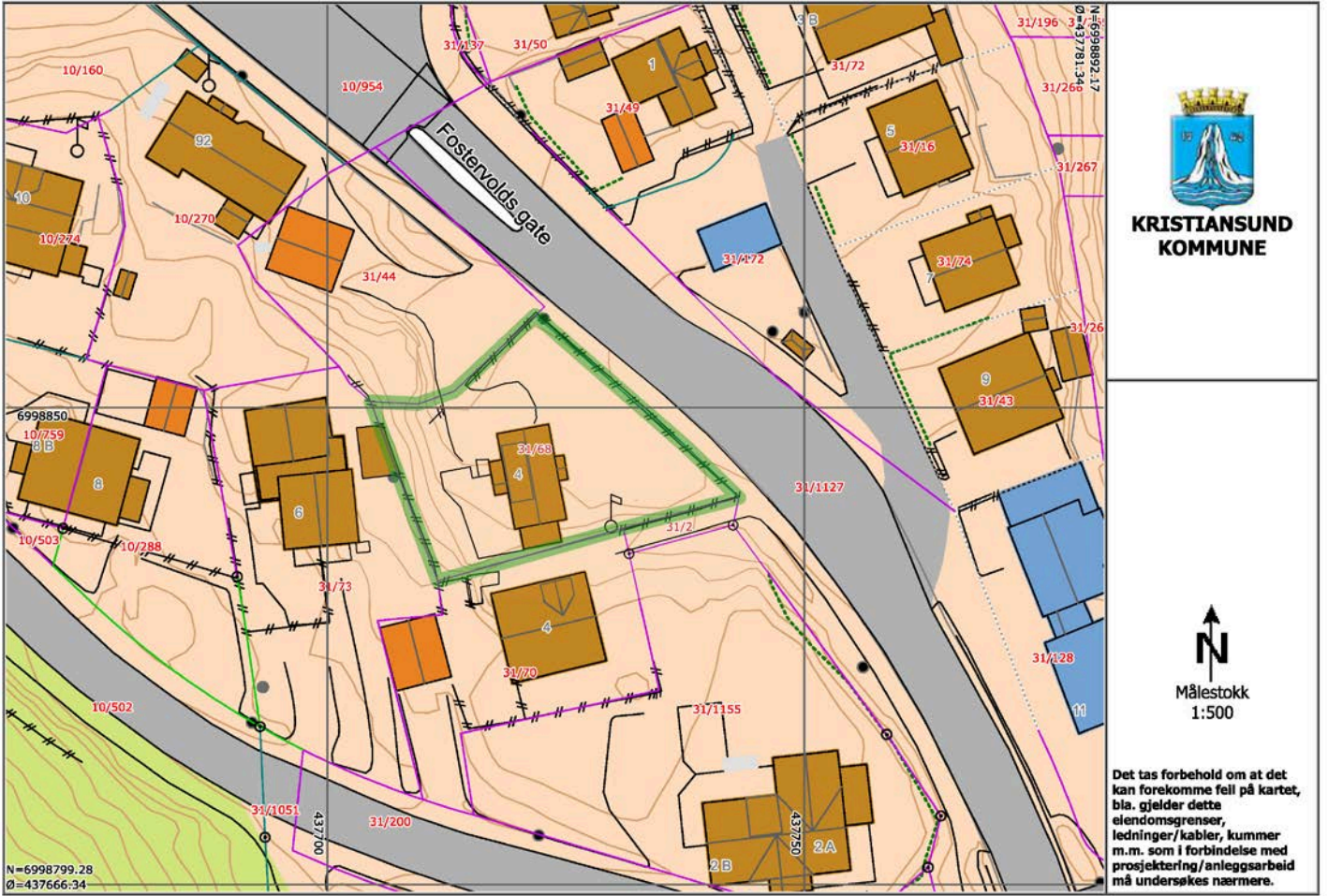
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidun Sivertsen	0b32b02abb9b380b86684f 1206fe00d9f6f5e6fa	18.12.2024 14:52:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1601240083

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





Kristiansund kommune

## Matrikkelkart

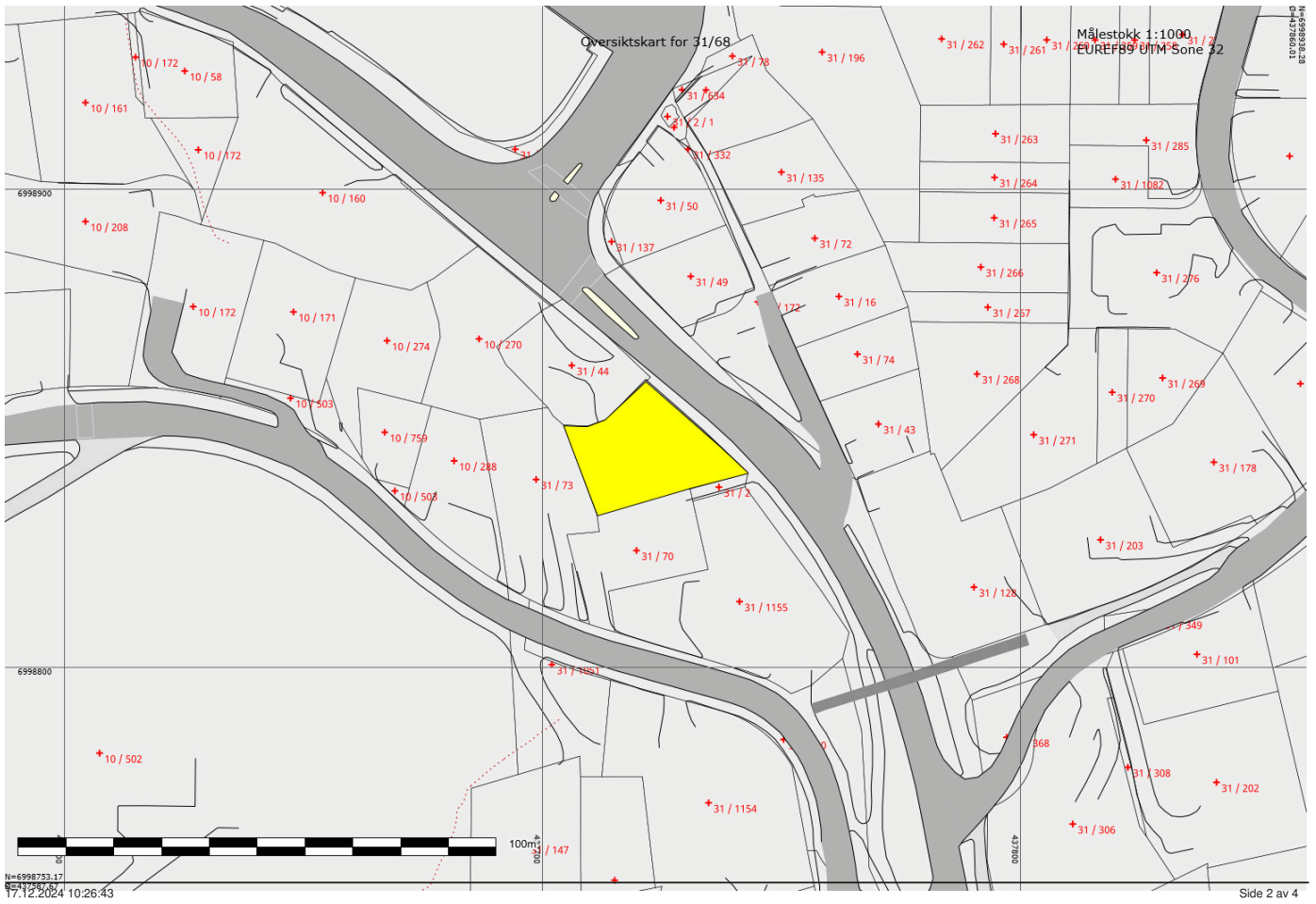
### MATRIKKELENHET

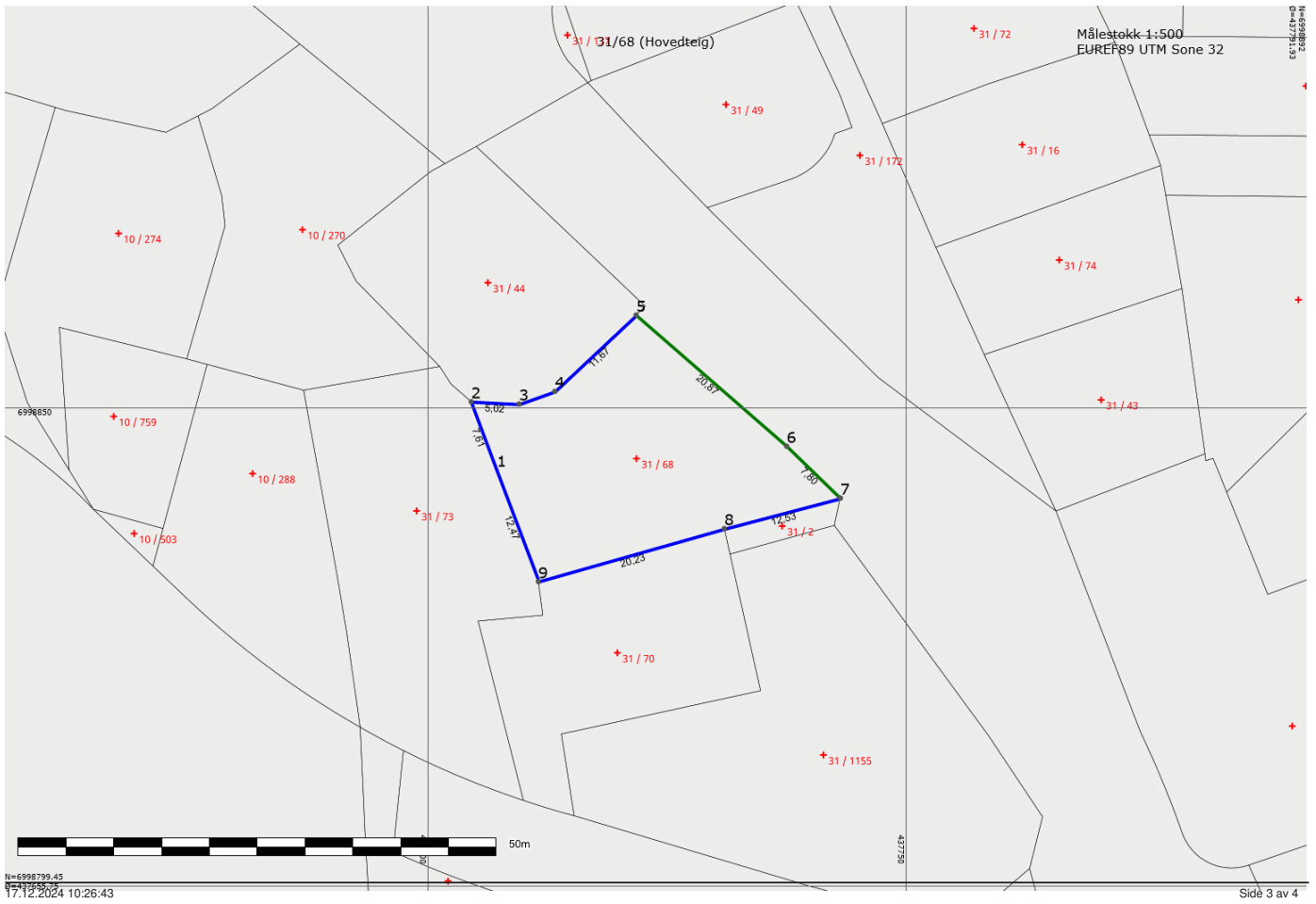
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1505 - Kristiansund kommune	31	68	0	0

### Orientering om matrikkelkart

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







N=6996790.45  
E=43750.72  
17.12.2024 10:26:43

Side 3 av 4

Areal og koordinater

Areal: 556,90

Arealmerknad:

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem:

EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6998844,64

Øst: 437721,84

Ytre avgrensning

Løpenr	Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6998843,47	437707,21	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36	
			7,61	Ikke hjelpelinje			
2	6998850,60	437704,54	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36	
			5,02	Ikke hjelpelinje			
3	6998850,37	437709,55	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36	
			3,95	Ikke hjelpelinje			
4	6998851,68	437713,28	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36	
			11,67	Ikke hjelpelinje			
5	6998859,66	437721,79	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			20,87	Ikke hjelpelinje			
6	6998845,95	437737,53	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			7,80	Ikke hjelpelinje			
7	6998840,53	437743,14	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			12,53	Ikke hjelpelinje			
8	6998837,34	437731,02	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36	
			20,23	Ikke hjelpelinje			
9	6998831,79	437711,57	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36	
			12,47	Ikke hjelpelinje			



## Megleropplysninger

Adresse: Fostervolds gate 4			
Gnr.: 31	Bnr.: 68	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-085 Dalegata – Fostervolds gt. – Nordmørsveien – ny innfartsvei R-075 To veikryss i Fostervoldsgate mv.	Eksisterende bebyggelse, forhage  Areal mellom vei og byggelinje skal ikke bebygges	10.03.1966  14.12.1964
Mindre reguleringsendring /Bebyggelsesplan			

### Bestemmelser til plan som er vedlagt:

Kommuneplan  Kommunedelplan  
 Reguleringsplan  Mindre endring/Bebyggelsesplan

### Kommentarer:

- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310\_4 Kvikkleire og rød/gul støysone iht. T-1442.
- 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	<a href="#">R-322 Melkvikan Næringspark</a>	Status: Planforslag
-----------------------	---	---------------------

### Kommentarer:

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

## Avkjørsel til eiendommen

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

Eiendommen har avkjørsel til/fra privat vei. Rettighet til adkomst må avklares/sikres.

Eiendommen har avkjørsel til/fra regulert felles adkomst/vei.

Eiendommen har kun gangadkomst til offentlig vei

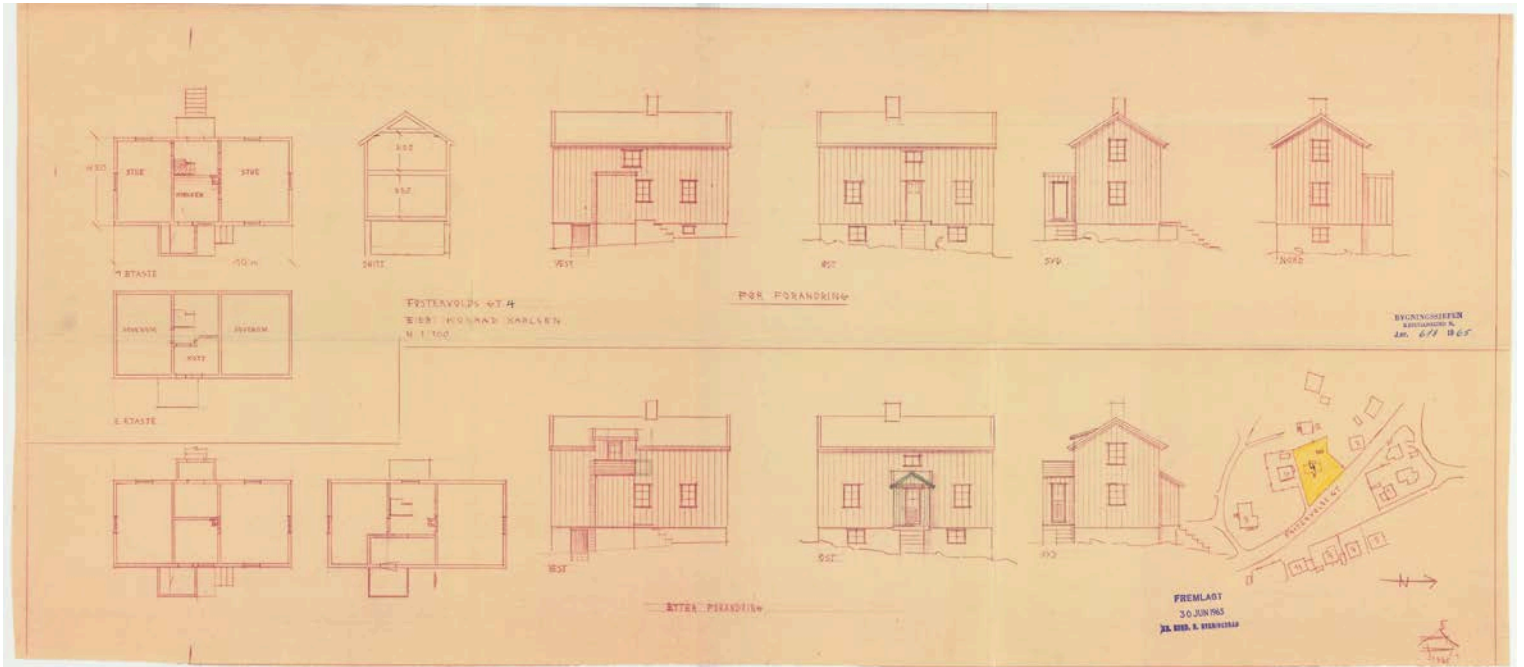
### Kommentar:

Uavklart status på ev. avkjørsel over eiendom gnr. 31 bnr. 44 (Statens vegvesen er eier).

## Kommentarer til ordren:

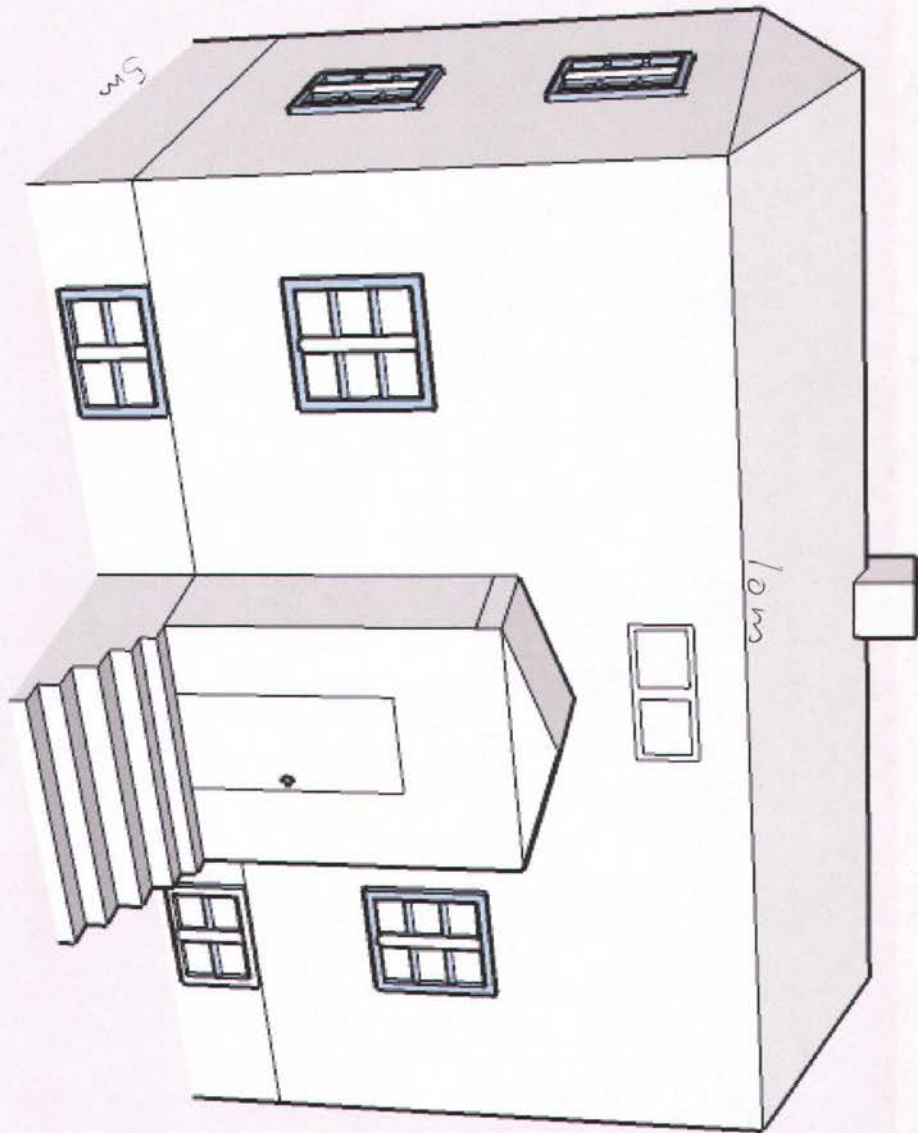
Med hilsen:

Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/ Marita K. Spånberg  
19.12.2024



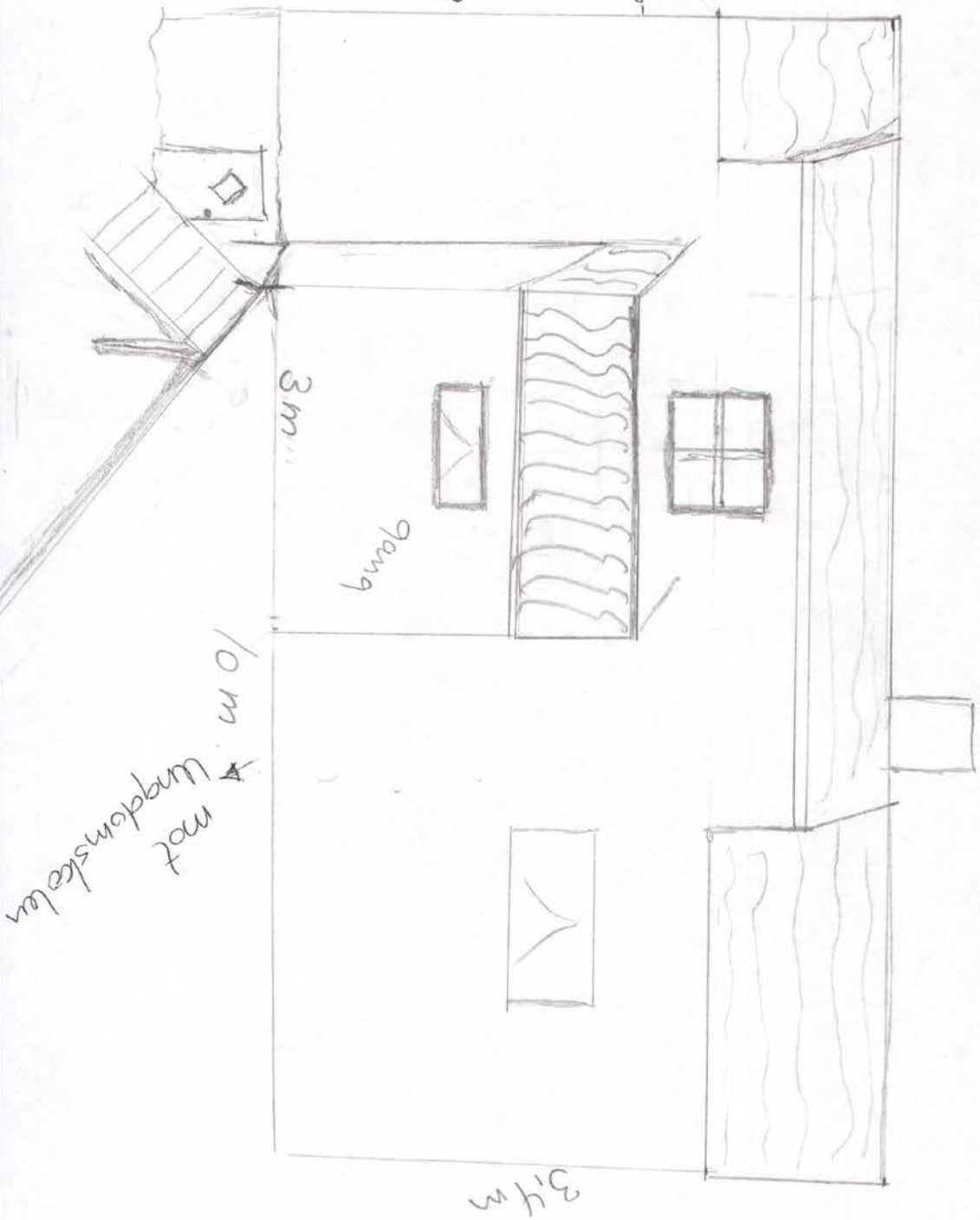
Original  
fasada mot  
Ríkisveg 70.

Fostervaldsqft 4. 65/6  
Bm. 68 - gr. nr. 31



Fostervoldsgt 4. 6516  
Bm. 68. gr. nr. 31.

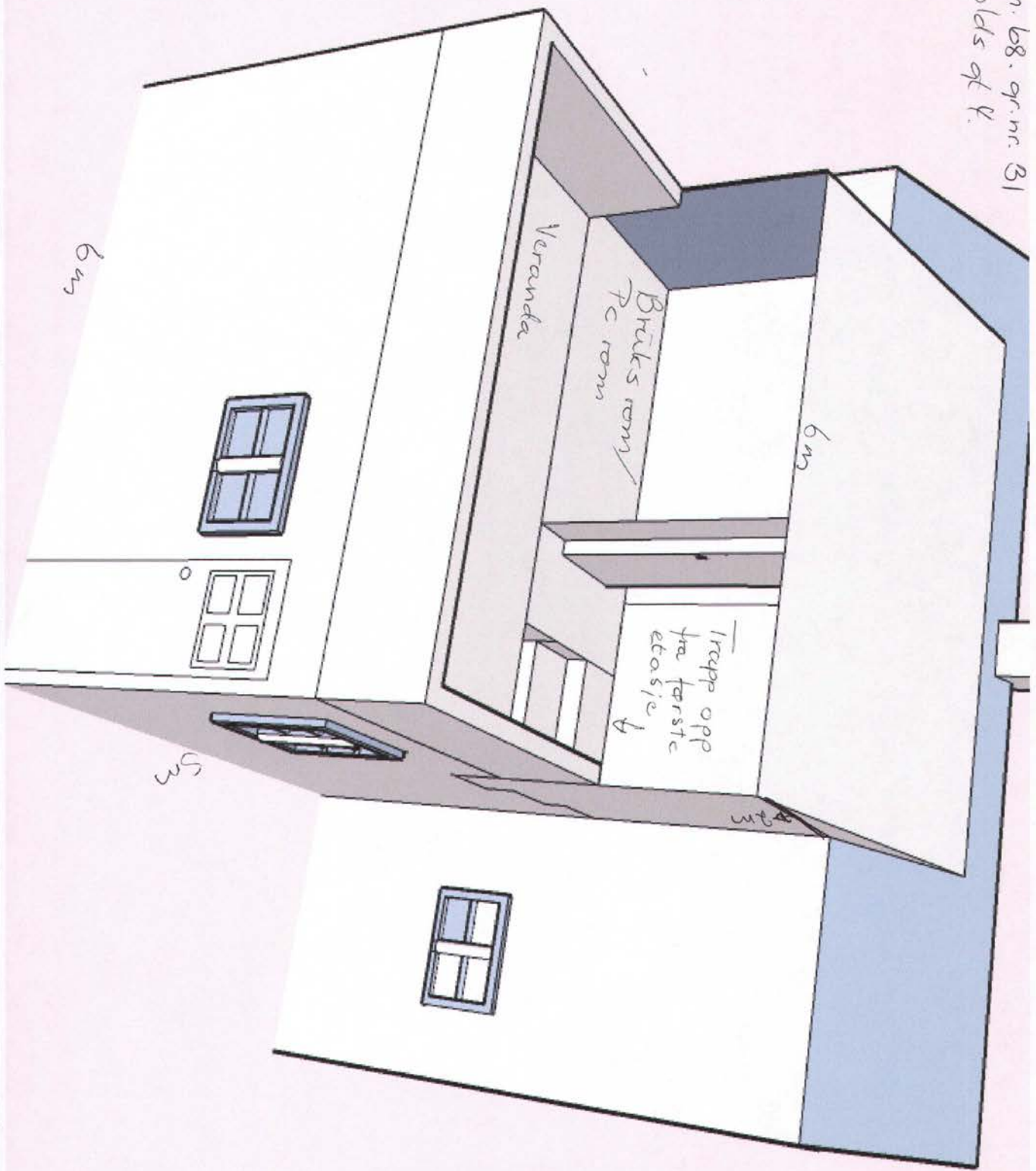
Original  
fasade  
med rengloms-  
stenen  
Denne siden  
vi søger om  
nytt påbygg

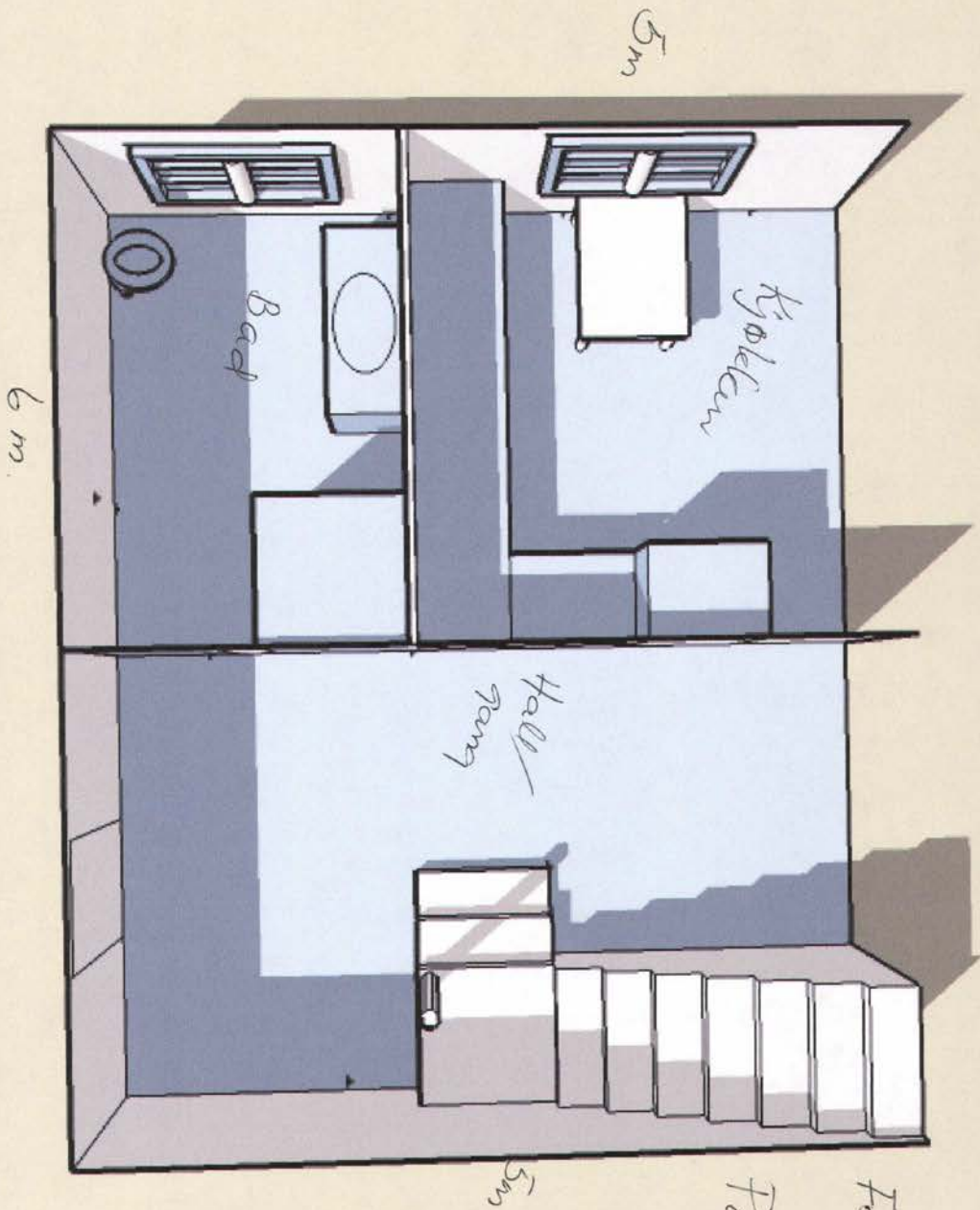




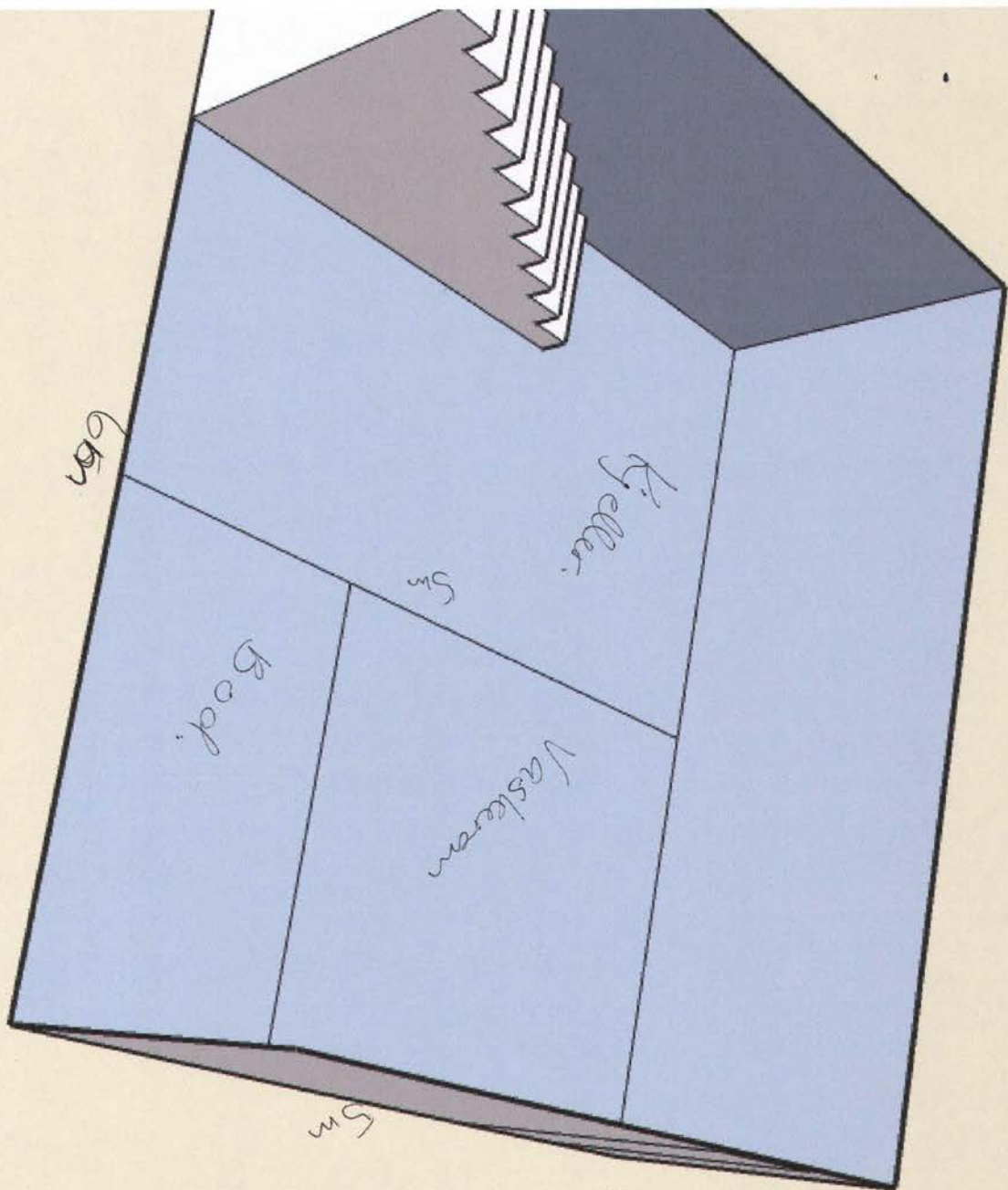
Bm. 68. pr. nr. 31  
Foster volds of 4.  
65/16

På bygge.

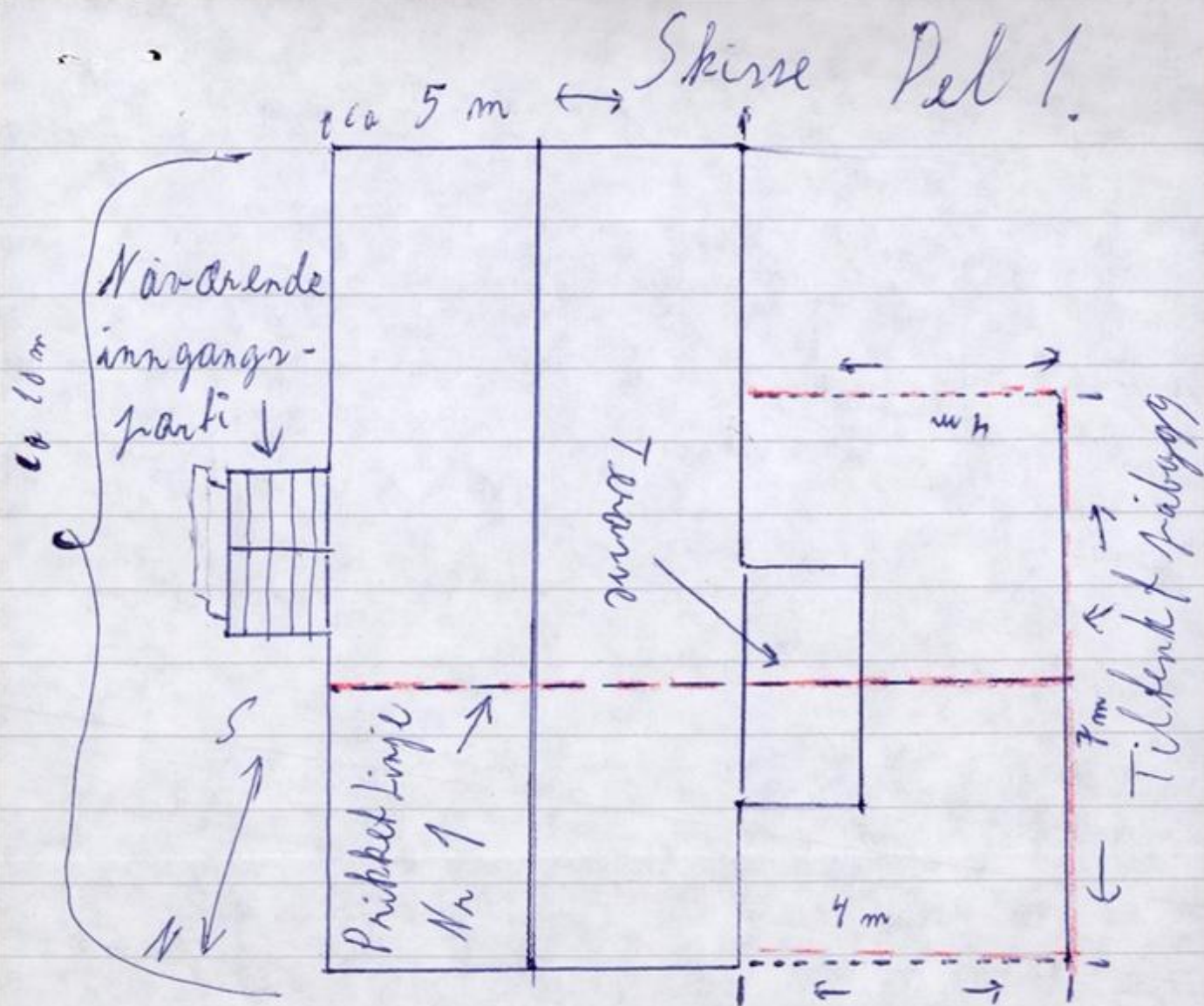




Bm. 68 gr. nr. 31  
 Fosterveids gt 4  
 65/16  
 P. bygge tetasje



Brn 68 gr. nr. 31  
Fosterovds gt 4  
6516  
Pabryga kjeller,



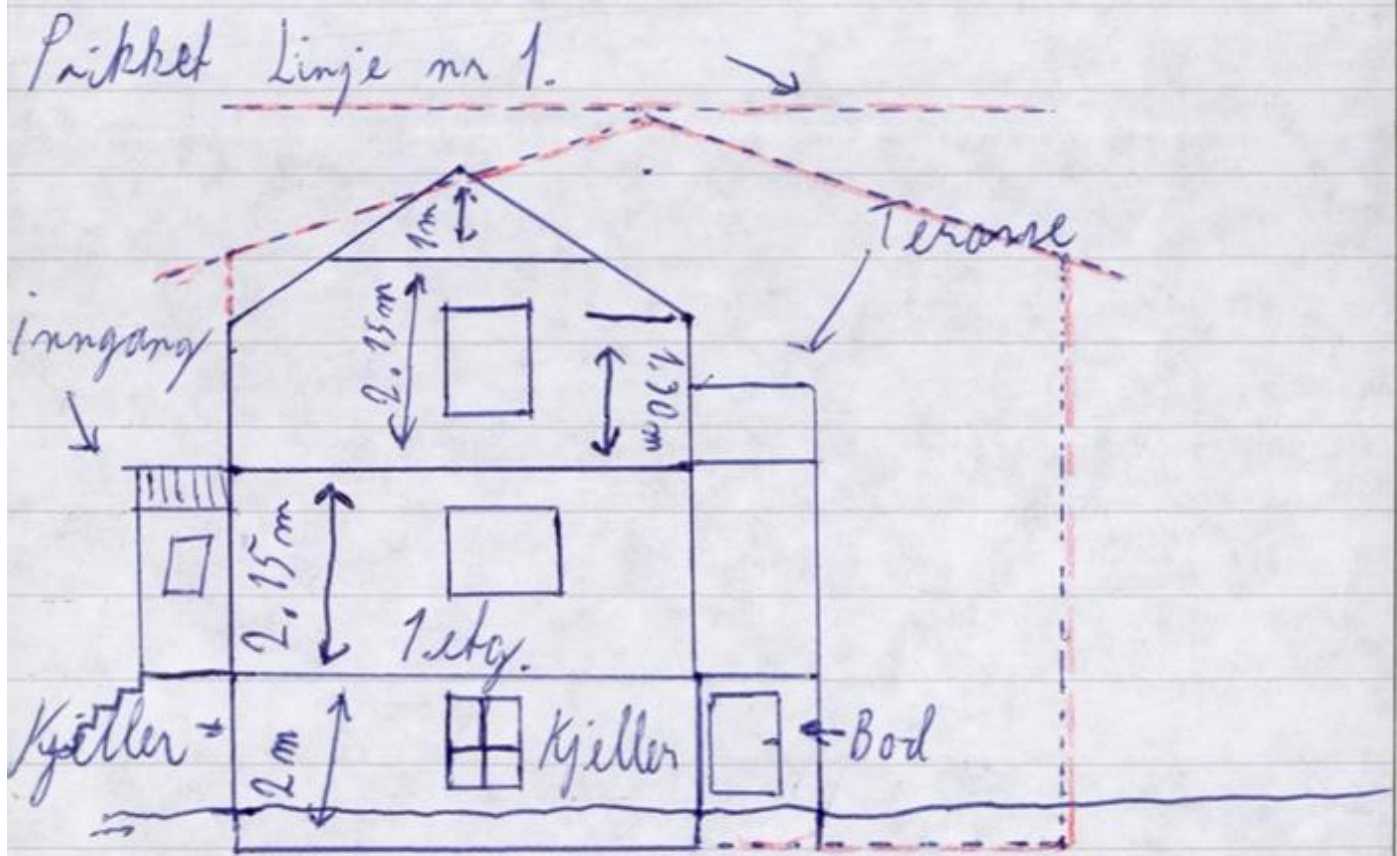
Overriktsbilde av Fortervolds of 4.  
 med närvarende bygning, (Helle Linjer)  
 og tiltent påbygg. (prikket og Helle linje)

Prikket Linje nr 1 (Rød Linje) er  
 aktuell Hvit Møne på Hovedbygning  
 blir snudd. (Øst/vest.)

# Skisse Del 2

Forkervolds gt 4 med næværende bygning, (Hele linjer) og tilhørende præbyg. (Prikket Linjer.) (Rød linje)

Prikket Linje nr 1 er aktuell Hvinsk møne på Hovedbyg. blir smedd. (Øst/Vest)



Sett Nordenifra og Sør.



## Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

Jørn Inge Odde  
Fostervolds gate 4  
6516 Kristiansund N

Administrativt vedtak  
Delegerte saker Plan- og Bygningsrådet - nr. 2008/ 199

—	Vår ref 2008/1600-2	Saksbehandler Gunnar Aune	Dato 17.04.2008
---	------------------------	------------------------------	--------------------

FOSTERVOLDS GATE 4 - Søknad om tilbygg til bolig

**Saksopplysninger:**

Søknad mottatt 28.03.08 om oppføring av tilbygg til bolig på eiendommen Fostervolds gate 4 - 6516 Kristiansund. Vedlagt til søknaden følger gjenpart av nabovarsel, situasjonskart, plan- og fasadetegninger. Det er ikke innkommet merknader til saken innen varslingsfristen.

Byggested: Fostervolds gate 4  
Gårds- og bruksnr. 31/ 68  
Tiltakshaver: Jørn Inge Odde

Bygningsavdelingen har ingen merknader til Deres søknad.

I henhold til delegert myndighet til Bygningssjefen gjøres slikt

**Vedtak:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes søknad om oppføring av tilbygg til bolig med bruksareal på 38 m<sup>2</sup> (1. etg. 27,5 m<sup>2</sup>, 2. etg. 10,5 m<sup>2</sup>), med profilert stående ytterkledning samt Decra-tak, på eiendommen Fostervolds gate 4 – 6516 Kristiansund. Det forutsettes at byggearbeidene utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter og for øvrig på slike vilkår:

Behandlingsgebyr 38 m<sup>2</sup>: kr. 1.900,-  
Innmålingsgebyr: kr. 774,-  
Kr. 2.674,-

- Tiltakshaver er selv ansvarlig for utførelsen av byggearbeidene og for at disse utføres i samsvar med gjeldende lov og regelverk.
- Tiltaket kan igangsettes når vedlagte regning på gebyr er betalt.

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

Besøksadresse  
Kristiansund Servicekontor  
Kongens Plass 1  
www.kristiansund.no

Telefon  
71 57 40 00  
Telefaks  
71 57 40 35

Bank  
6365.05.66.66000  
Org.nr  
NO 991 891 919



- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslov § 96.

#### Klageadgang

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

Klagen skal sendes skriftlig til Kristiansund kommune. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Bygningssjefen i Kristiansund

Gunnar Odden

Gunnar Aune  
Saksbehandler



## Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

Reidun Sivertsen Odde  
Fostervolds gate 4  
6516 KRISTIANSUND N

Administrativt vedtak  
Delegerte saker Plan- og Bygningsrådet - nr. 2009/ 248

— Vår ref 2009/493-4 Saksbehandler Per Gunnar Aasprong Dato 05.05.2009

FOSTERVOLDS GATE 4 - Søknad om oppføring av bod

### Saksopplysninger

Søknad datert 16.03.09 om oppføring av redskapsbod er mottatt og behandlet. Vedlagt til søknaden følger tegninger, situasjonskart og gjenpart av nabovarsel.

Byggested  
Gårds- og bruksnr 31/68  
Tiltakshaver Reidun Sivertsen Odde  
Ansvarlig søker Jørn Inge Odde

Grunnplan bod	30 m <sup>2</sup>
Loft bod	20 m <sup>2</sup>
Sum beregnet bruksareal (BRA)	50 m <sup>2</sup>

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3. Naboer har samtykket i tiltaket.

Søknaden omfatter :

Søknaden omfatter oppføring av bod i to etasjer. Avstand til nærmeste hus på nabolomt er tilnærmet 6,5 meter. Bygget plassering utløser en dispensasjonsvurdering i forhold til byggegrense mot Fostervolds gate. Saken er oversendt Statens Vegvesen som har gitt dispensasjon, fra veglovens byggegrenseavstand, for plassering av bod 9,5 meter fra riksvegens midtlinje. Dispensasjonen begrunnes med stedlige forhold.

### BYGNINGSMYNDIGHETENS KOMMENTAR:

Omsøkte arbeider er i konflikt med byggegrense mot Fostervolds gate som vist på vedlagt situasjonskart. Omsøkt bygg omfattes av reguleringsplanen " To veikryss Fostervoldsgate (Persløkka,Ole Vigs gate)" stadfestet 14.12.64.

Bygningssjefen

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

Besøksadresse  
Kristiansund Servicekontor  
Kongens Plass 1  
www.kristiansund.no

Telefon  
71 57 40 00  
Telefaks  
71 57 40 35

Bank  
6365.05.66.66000  
Org.nr  
NO 991 891 919





Vedlagt til søknaden ligger også grunnavtale mellom hjemmelshaver og Statens Vegvesen fra 1989 med opplysning i topptekst. Søker mener her at dette bør gi en gunstig vurdering i sakens anledning.

## Dispensasjon

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 kreves det dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 for oppføring av omsøkte tiltak. For at dispensasjon skal kunne gis må det foreligge en overvekt av "særlige grunner" i forhold til de offentlige hensyn bestemmelsen er ment å ivareta.

Bygningsmyndigheten finner at det er grunnlag for å godkjenne ny bod med bakgrunn i grunnavtale med Statens Vegvesen (juni 89) og sett i samband med dispensasjon gitt 27.04.09 fra Statens Vegvesen for oppføring av bod som omsøkt. Det er heller ikke konflikt mellom de øvrige offentlige hensyn reguleringsplanens bestemmelser er ment å ivareta og at man derfor finner at vilkårene i plan- og bygningslovens § 7 er oppfylt.

Ansvarlig søker skal overfor bygningsmyndigheten innestå for at alle funksjoner er belagt med ansvar fra ansvarlige foretak med tilstrekkelige kvalifikasjoner.

### Estetiske forhold

Bygningens form og proporsjoner, både i seg selv og i forhold til omgivelsene, er tilfredsstillende og anses i så måte å oppfylle plan- og bygningslovens krav til estetiske forhold. Utomhusarealer, gjerder, forstøtningmurer, fyllinger, mindre byggverk m.v. skal ha en tiltalende utforming og behandling.

### Avfall

I henhold til Kristiansund kommunes "Forskrift for bygge- og anleggsavfall" pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Kristiansund kommune.

I henhold til delegert myndighet til bygningsjefen gjøres slikt

### VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 70.2 gis det dispensasjon fra byggegrense som omsøkt for oppføring av bod i 2 etasjer for eiendommen Fostervolds gate 4 i Kristiansund.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes bod som omsøkt, dette på betingelse av at byggarbeidene utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter.

Hjemmelshaver kan selv stå ansvarlig for omsøkt bygg og er ansvarlig for at disse utføres i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

- Tiltakets plassering – i plan høyde – skal forestås av et foretak med ansvarsrett etter reglene om ansvar og kontroll i plan- og bygningslovens kap. XVI. Det skal søkes om ansvarsrett for dette fagområde. Før utstikking foretas skal kommunens oppmålingsmyndighet kontaktes for grunnlagsinformasjon. Utstikningsdata skal leveres kommunens oppmålingsmyndighet i SOSI-fil versjon 3.4.
-

Behandlingsgebyr:	kr. 2700,-
Gebyr for dispensasjon :	kr. 5714,-
Sum gebyrer.	<u>kr. 8414,-</u>

- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt til kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 96.
- Gebyr for sakens behandling skal være betalt før arbeider igangsettes.

#### Klageadgang

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

Klagen skal sendes skriftlig til Kristiansund kommune. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som vil anføres for klagen. Dersom det klages så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, bes det også oppgitt når denne melding kommer frem.

Bygningssjefen i Kristiansund

Gunnar Odden

Per Gunnar Aasprong  
Saksbehandler



# KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 31

Bnr: 68

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Fostervolds gate 4, 6516 KRISTIANSUND N

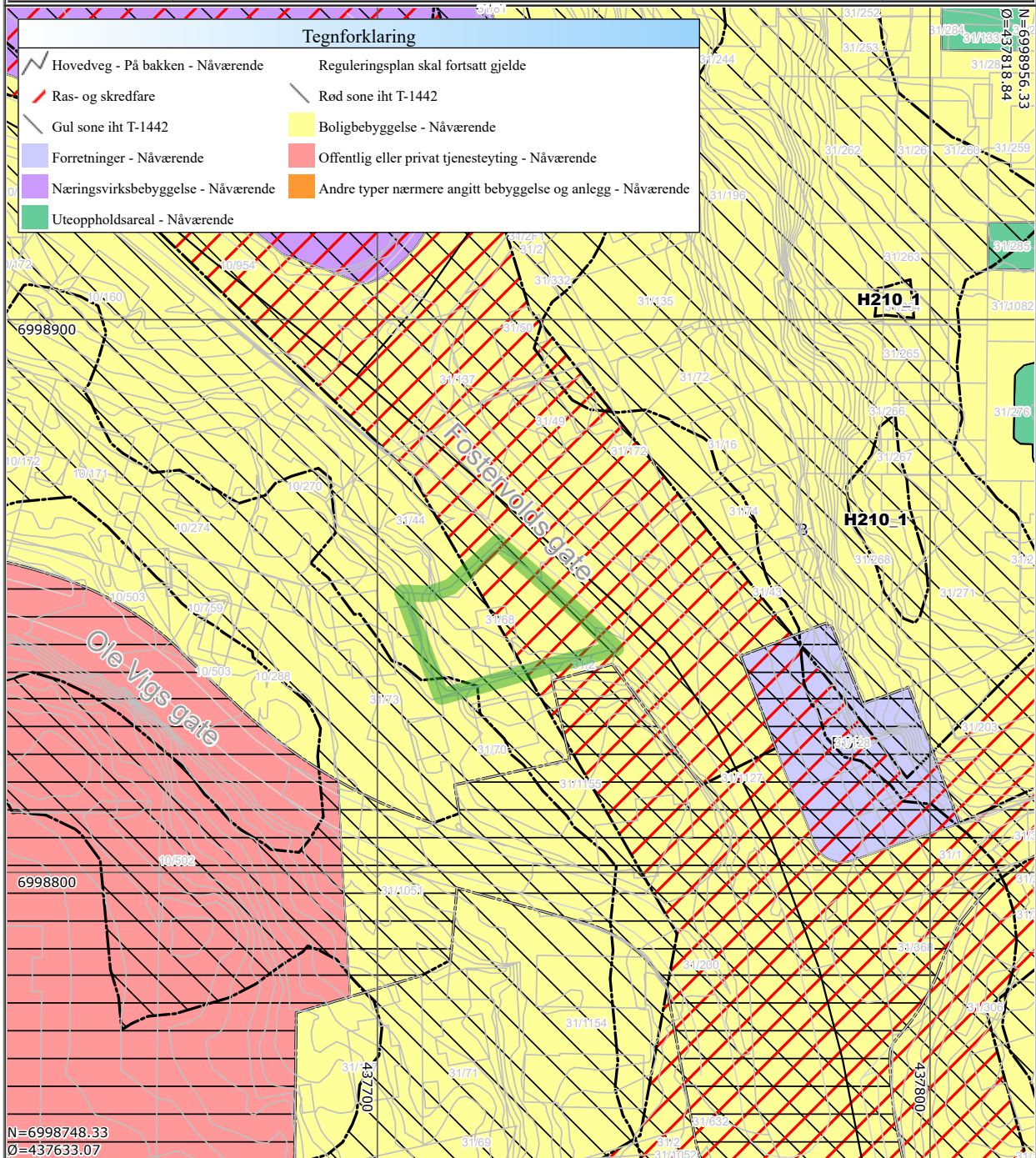
Hj.haver/Fester:



**KRISTIANSUND  
KOMMUNE**

Dato: 19/12-2024 Sign:

Målestokk  
1:1000



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



# KARTUTSNITT

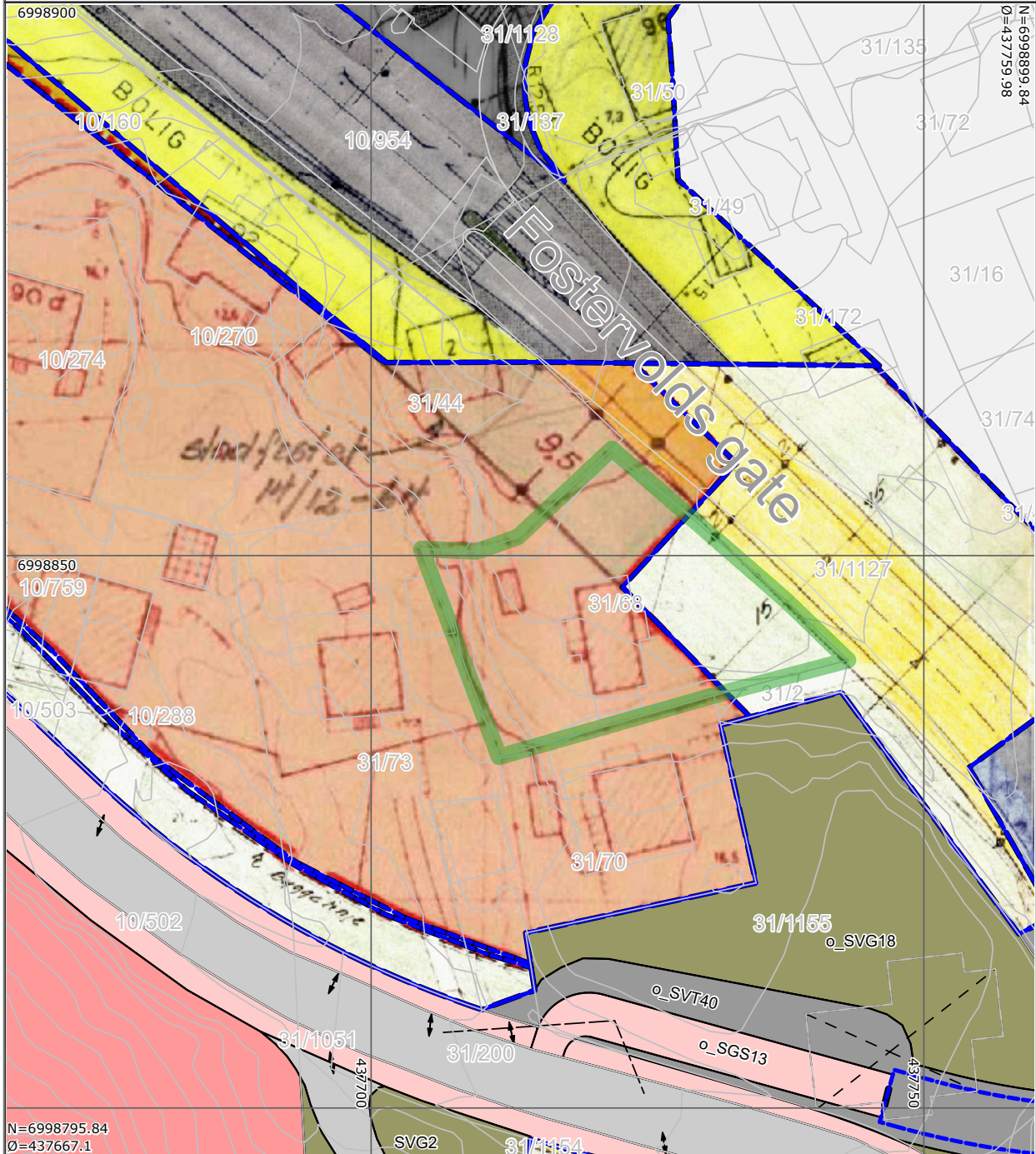


Eiendom:	Gnr: 31	Bnr: 68	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Fostervolds gate 4, 6516 KRISTIANSUND N			
Hj.haver/Fester:				

**KRISTIANSUND  
KOMMUNE**

Dato: 19/12-2024 Sign:

Målestokk  
1:500



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
 Rett skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Fostervolds gate 4  
6516 KRISTIANSUND N

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre